

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย
โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ

ปัจจุบันสภาพสังคมของประเทศไทยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยเป็นสังคมเกษตรกรรม ก็ได้แปรเปลี่ยนมาเป็นสังคมอุตสาหกรรม ผู้คนจากชนบทก็มีการหลั่งไหลมาสู่เมืองหลวงมากขึ้น เพราะกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์รวมของความเจริญในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการศึกษา การทำงานต่างๆ เมื่อเป็นดังนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงมีมากขึ้น เพราะผู้คนที่มาจากต่างถิ่นดังกล่าว หรือแม้กระทั่งผู้ที่อยู่ในกรุงเทพมหานครซึ่งที่อยู่อาศัยนั้นอยู่ห่างไกลจากที่ทำงานหรือสถานศึกษา ก็ต้องการที่พักอาศัยที่ใกล้สถานที่ดังกล่าวเช่นกัน ดังนั้นการที่มีผู้คนจำนวนมากต้องการที่พักอาศัยโดยการต้องการเช่าที่พักอาศัยอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลหรือความจำเป็นใดๆ ก็ตาม เช่น เป็นผู้มีรายได้น้อย ไม่มีความสามารถเพียงพอที่จะซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองได้ หรืออาจมีความต้องการที่พักอาศัยเพียงชั่วคราวระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น จึงมาทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยกันดังกล่าว โดยที่ประเทศไทยปกครองในระบอบประชาธิปไตย โดยยึดถือระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม โดยมีหลักว่ารัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงการประกอบธุรกิจของเอกชน

เมื่อเป็นดังนี้จึงมีผู้ประกอบการโดยการให้เช่าที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก แต่การควบคุมการประกอบธุรกิจให้มีมาตรฐานในการให้บริการกับผู้เช่า โดยอาศัยมาตรการทางกฎหมายในปัจจุบันยังขาดความชัดเจนเพียงพอที่จะนำมาใช้บังคับได้อย่างครอบคลุม จึงทำให้ผู้ประกอบการอาศัยเสรีภาพในการประกอบธุรกิจโดยมุ่งแสวงหากำไรเป็นสำคัญ ไม่คำนึงถึงความปลอดภัยและความเดือดร้อนที่เกิดขึ้นกับผู้ใช้บริการ อันมีลักษณะที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นอยู่ในกฎหมายว่าด้วยเรื่องการค้าเช่าทรัพย์โดยจะต้องอยู่บนพื้นฐานของหลักในเรื่องความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญาของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แต่ผู้ประกอบการมักจะอาศัยอำนาจต่อรองที่เหนือกว่า ไม่ว่าจะเป็นอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจ ความสัมพันธ์ชัดเจนในการประกอบธุรกิจหรืออำนาจต่อรองในด้านอื่นๆ โดยที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เป็นผู้เช่าไม่มีอำนาจที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาได้ มีแต่เพียงจะพิจารณาว่าจะทำสัญญาหรือไม่เท่านั้น ดังนั้นผู้เช่าจึงอยู่ในฐานะที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมในกรณีดังกล่าว โดยผู้เขียนเห็นว่าปัจจุบันการเช่าที่พักอาศัยในประเทศไทยที่อาศัยหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมได้อย่างครอบคลุม นอกจากนี้เมื่อดูตามกฎหมายอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

พ.ศ.2540 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ก็พบว่ายังมีปัญหาในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเช่นกันดังที่ผู้เขียนจะได้กล่าวในหัวข้อต่อไปดังนี้คือ

1. การเกิดสัญญาและการบังคับตามสัญญา

การทำสัญญาเช่าทรัพย์ตามกฎหมายไทยนั้นกฎหมายได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับหลักฐานของสัญญาเช่าทรัพย์ไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 538 ซึ่งสรุปได้ว่า การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือใดๆ ดังนั้นการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยวาจาก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาลได้ ส่วนการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น กฎหมายได้กำหนดหลักฐานของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แยกได้เป็น 2 กรณีด้วยกัน คือ การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินสามปี กฎหมายกำหนดไว้ว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หากไม่มีหลักฐานดังกล่าวคู่สัญญาเช่าจะฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้เป็นไปตามสัญญาเช่าไม่ได้ ส่วนการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือคือต้องลงลายมือชื่อคู่สัญญาเช่าทั้งสองฝ่าย และต้องจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนให้ถูกต้องแล้ว คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญาเช่าหาได้ไม่ เว้นแต่จะมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ กรณีเช่นนี้ก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียงสามปีเท่านั้น แต่ถ้าหากไม่มีหลักฐานใดๆ เลยก็ฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาลกันไม่ได้เลย

นอกจากนี้ถ้าเราดูลักษณะการทำสัญญาเช่าในปัจจุบัน เช่น กรณีของการทำสัญญาเช่าโรงแรมที่พัก เช่ารีสอร์ทเพื่อพักผ่อน หรือพักค้างคืนในทางธุรกิจ คือเมื่อผู้เช่าจะเข้าไปติดต่อขอเช่าพัก ผู้เช่าจะลงลายมือชื่อฝ่ายเดียวในสัญญาเช่าที่ฝ่ายผู้ให้เช่าได้เตรียมไว้ล่วงหน้าแล้ว ซึ่งผู้ให้เช่าจะไม่ลงลายมือชื่อด้วย ดังนั้นถ้าผู้เช่าต้องการฟ้องร้องบังคับคดีกับผู้ให้เช่าไม่ว่าจะเรื่องใดๆ ก็ตามที่อาจเกิดความเสียหายต่อผู้เช่าขึ้นในช่วงเวลาที่ผู้เช่าพักอาศัยอยู่ ผู้เช่าก็ไม่สามารถที่จะกระทำได้ เนื่องจากแม้จะมีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่ก็ไม่มีการลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ นั่นก็คือฝ่ายผู้ให้เช่า ทำให้ฝ่ายผู้เช่าไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกับผู้ให้เช่าได้ในความเป็นจริง ซึ่งกรณีนี้ผู้เขียนยกเป็นตัวอย่างกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่มีการลงลายมือชื่อรับผิดชอบในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยชั่วคราวในโรงแรม หรือรีสอร์ทต่างๆ ดังนั้นเมื่อเทียบเคียงกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยระยะยาวก็จะเกิดผลเช่นเดียวกันกับกรณีดังกล่าว

จากการที่กฎหมายกำหนดให้การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 538 นั้นก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจากการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์นอกจากคู่สัญญาจะต้องเสียเวลาแล้ว คู่สัญญาเช่ายังจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงินค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตรา ร้อยละ 1 ของอัตราค่าเช่า รวมตลอดระยะเวลาที่เช่า และยังต้องเสียเงินเป็นค่าอากรแสตมป์ในอัตรา ค่าเช่า 1,000 บาท ต่ออากรแสตมป์ 1 บาท แห่งค่าเช่ารวมตลอดระยะเวลาที่เช่า รวมทั้งเงินกินเปล่า หรือเงินแป๊ะเจี๊ยะด้วย ซึ่งเมื่อรวมแล้วคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากให้กับ รัฐ ทำให้คู่สัญญาเช่าพยายามทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้มีผลผูกพันกันได้เกินกว่าสามปีโดยไม่ต้องไปจดทะเบียนการเช่า ซึ่งจากการศึกษาพบว่าการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และมีข้อตกลงว่า เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าต่อไปอีก หรือที่ศาลเรียกว่า “คำมั่นจะให้เช่า” นั้น ผู้เช่าสามารถฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ผู้ให้เช่าทำสัญญาเช่าต่อไปอีกได้ แม้จะรวมระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมกับระยะเวลาตามคำมั่นจะให้เช่าแล้วจะมีผลทำให้มีการเช่ากันได้เกินกว่าสามปีโดยไม่ต้องจดทะเบียนการเช่ากันไว้ก็ตาม ซึ่งในความเป็นจริงมีการทำ สัญญาเช่ากันด้วยวาจาเป็นจำนวนมาก เนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ต้องการเสียภาษี หรือไม่ต้องการมี หลักฐานว่าเป็นบ้านให้เช่า เพราะถ้าผู้ให้เช่ามีรายได้จากการให้เช่าโดยต่อมาผู้ให้เช่าอาจถูกเรียกเก็บ ภาษีย้อนหลังได้ ดังนั้นจึงมีการทำสัญญาเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยจำนวนมากโดยทำสัญญาด้วยวาจา และในทางกฎหมายก็ไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ตามมาตรา 538 แต่ผู้ให้เช่าสามารถฟ้องขับ ไล่ผู้เช่าให้ออกจากสถานที่เช่าได้ ถ้าผู้ให้เช่ามีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พาดินทรัพย์ มาตรา 1336 โดยผู้เช่าไม่สามารถฟ้องร้องผู้ให้เช่าในเรื่องต่างๆ ได้เลย

ในกรณีของพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 นั้นมีการคุ้มครองการเช่าไว้ เป็นพิเศษ คือไม่ต้องทำตามมาตรา 538 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาดินทรัพย์ คือทำสัญญาเช่ากันด้วย วาจาไม่ว่าจะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ก็สามารถฟ้องร้องบังคับกันได้ ตามมาตรา 22 ซึ่ง บัญญัติว่า “ให้การเช่านาที่มีการควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ และให้ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ทั้งนี้ ไม่ ว่าจะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม” และยังสามารถเช่ากันได้หลายปี ตามมาตรา 26 ซึ่งบัญญัติ ว่า “การเช่านา ให้มีกำหนดคราวละไม่น้อยกว่าหกปี การเช่านารายใดที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลา หรือมีแต่ต่ำกว่าหกปี ให้ถือว่าการเช่านารายนั้น มีกำหนดเวลาหกปี เมื่อสิ้นระยะเวลาการเช่านาตาม วรรคหนึ่ง ถ้าผู้ให้เช่านามิได้บอกเลิกการให้เช่านาตามมาตรา 37 และผู้เช่านายังทำนาในที่นา นั้น ต่อไป ให้ถือว่าได้มีการเช่านานั้นต่อไปอีกคราวละหกปี บทบัญญัติวรรคหนึ่งและวรรคสอง มิให้ใช้ บังคับแก่การเช่าช่วงนา” นอกจากนี้ในกรณีผู้เช่าตาย กฎหมายนี้ยังให้ทายาทมีสิทธิเช่าต่อได้ ตาม มาตรา 29 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย สามีภริยา บุพการี ผู้สืบสันดาน หรือญาติสนิท

ของผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้มีประโยชน์ได้เสียเกี่ยวกับการทำนานั้น อาจแสดงความจำนงขอเช่านาต่อผู้ให้เช่า นาหรือผู้แทนผู้ให้เช่าหรือ คชก. ต่าบลได้ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย เมื่อบุคคลดังกล่าวได้แสดงความจำนงแล้วให้ถือว่าผู้แสดงความจำนงนั้นเป็นผู้เช่านาสืบแทนต่อไป หากมีผู้แสดงความจำนงหลายรายและไม่สามารถตกลงกันได้ก็ให้ คชก. ต่าบลเป็นผู้วินิจฉัย” เพราะกฎหมายต้องการคุ้มครองชาวไร่ ชาวนาให้มีที่ดินทำมาหากิน จึงเป็นลักษณะของการคุ้มครองเป็นพิเศษ ดังนั้นถ้าจะให้มีการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่เป็นชาวบ้าน ชาวไร่ ชาวนา หรือแม้กระทั่งผู้เช่าทั่วไปให้มีที่อยู่อาศัยคล้ายกรณีการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบ้าง จะเป็นไปได้หรือไม่

นอกจากนี้ตามกฎหมายของต่างประเทศ คือในประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งมีการออกกฎหมายมาเพื่อคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นการเฉพาะ คือกฎหมายที่มีชื่อว่า “Uniform Residential Landlord and Tenant Act” ซึ่งกฎหมายฉบับนี้มีบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในเรื่องการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยไว้ดังนี้ คือ กฎหมายนี้ได้ให้ความหมายของ “สัญญาเช่าที่พักอาศัย” (Rental Agreement) ไว้ว่าเป็น บรรดาข้อตกลงทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นหนังสือ หรือตกลงด้วยวาจาที่กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้และการครอบครองหน่วยที่พักอาศัยและสถานที่¹ ดังนั้นสัญญาเช่าที่พักอาศัยโดยหลักแล้วคู่สัญญาสามารถตกลงกันด้วยวาจาได้ ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือก็สามารถใช้บังคับได้ แต่หากมิได้ทำเป็นหนังสือจะมีผลบังคับได้เพียง 1 ปีเท่านั้น ซึ่งระยะเวลาในการทำสัญญาเช่าตามกฎหมายฉบับนี้นั้นคือ การทำสัญญาเช่าตามปกติเป็นสิทธิของคู่สัญญาที่จะทำ ความตกลงในเรื่องระยะเวลาการเช่าเพียงใดก็ได้ แต่หากจะเช่ากันเกิน 1 ปี คู่สัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นกฎหมายให้มีผลบังคับได้เพียงแค่ 1 ปีเท่านั้น² และการเช่าที่พักอาศัยตามกฎหมายนี้ แม้จะมีระยะเวลานานเท่าใดคู่สัญญาก็มิต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใดทั้งนี้ เพราะต้องการให้การเช่าที่พักอาศัยสามารถกระทำได้ง่าย

และกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส ก็มีการคุ้มครองในเรื่องของการทำสัญญาเช่าไว้เช่นกันด้วย คือ สามารถทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ หรือด้วยวาจาก็ได้

ดังนั้น เมื่อศึกษาดูกฎหมายของต่างประเทศดังกล่าว และกฎหมายไทยในพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 ก็พบว่ามีการคุ้มครองในเรื่องการทำสัญญาเช่าไว้ โดยสามารถทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาก็มีผลใช้บังคับกันได้ ทำให้คนที่ต้องการเช่าที่อยู่อาศัยสามารถทำสัญญาเช่ากันได้ง่าย ทำให้ไม่ต้องเสียเวลา เสียค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการทำสัญญาเป็นหนังสือ อีกทั้งยังเป็นการ

¹Uniform Residential Landlord and Tenant Act Section 1.301.

²*Ibid.* Section 1.402.

คุ้มครองผู้เช่าที่เป็นผู้ยากจนไม่มีความรู้ในการทำสัญญาต่างๆ ให้ไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ให้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่อยู่อาศัย โดยที่สามารถระทำการเช่าที่พักอาศัยได้โดยง่ายต่อไป

ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าเป็นการคุ้มครองผู้เช่าที่เป็นชาวบ้าน หรือคนยากจนที่ไม่มีความรู้ในการทำสัญญาเช่า หรือแม้กระทั่งผู้เช่าทั่วไปที่ต้องการที่อยู่อาศัยและให้สอดคล้องกับความเป็นจริงในทางธุรกิจให้เช่าที่พักชั่วคราวเพื่อการพักผ่อนหรือท่องเที่ยวสมควรให้มีการทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาได้ ซึ่งถ้าจะมีการฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ซึ่งเป็นการเทียบเคียงกฎหมายจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 เช่น ถ้าผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าบ้านของตน โดยถ้าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบบ้านที่ให้เช่าให้ผู้เช่าได้ครอบครองแล้ว หรือผู้เช่าได้วางเงินไว้เป็นการมัดจำการทำสัญญาเช่า หรือผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าบางส่วนแล้ว ก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ แม้ยังไม่มีการทำสัญญาเช่ากันเป็นหนังสือ เพราะในปัจจุบันถ้าจะมีการฟ้องร้องบังคับคดีกัน ต้องเป็นสัญญาเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือเท่านั้น ตามมาตรา 538 ซึ่งไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่า เพราะถ้าคู่สัญญาได้ตกลงกันทำสัญญาเช่าๆ ดังกล่าวได้เกิดขึ้นสมบูรณ์แล้วตามกฎหมาย นอกจากนี้พฤติการณ์ดังกล่าว เช่นมีการวางประจำไว้ หรือมีการชำระหนี้บางส่วนนั้น เป็นการแสดงให้เห็นว่าคู่สัญญาได้แสดงเจตนาที่จะผูกพันกันตามสัญญาดังกล่าวจริงๆ แล้ว ซึ่งหากเมื่อพิจารณาในกฎหมายของต่างประเทศดังกล่าวก็พบว่าสามารถทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยด้วยวาจาก็มีผลสมบูรณ์และใช้บังคับกันได้ ดังนั้นในอนาคตถ้าสถานการณ์เปลี่ยนแปลงไปก็อาจมีการปรับกฎหมายให้เหมือนกฎหมายต่างประเทศได้ แต่ขณะนี้ผู้เขียนเห็นว่ายังไม่เหมาะสมที่จะปรับให้เหมือนกับกฎหมายของต่างประเทศดังกล่าว

ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าสมควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 โดยเพิ่มวรรค 2 เข้าไป โดยมีใจความว่า “ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ถ้ามีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้” เพราะที่อยู่อาศัยนั้นถือเป็นปัจจัย 4 ในการดำรงชีวิตของมนุษย์จึงนับได้ว่ามีความสำคัญมากเป็นอย่างยิ่ง ในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยดังกล่าว

2. หน้าที่ของคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่ากันนาน ในที่สุดค่าของเงินก็จะลดลง ผู้ให้เช่าจึงมีความจำเป็นที่จะต้องขึ้นค่าเช่า เพราะโดยปกติสัญญาเช่าผูกพันกันตามเจตนาของคู่สัญญาที่ถ้ากำหนดค่า

เช่าไว้เท่าใด ก็ผูกพันกันไปตามนั้นจะขึ้นค่าเช่าไม่ได้ เช่น ถ้าผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย โดยคิดค่าเช่าในอัตรา 5,000 บาทต่อเดือน ปีถัดมาผู้ให้เช่าขอขึ้นค่าเช่าเป็น 6,000 บาทต่อเดือน ผลในทางกฎหมายคือ ถ้าผู้เช่าไม่ยอมให้ขึ้นค่าเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าก็จะใช้มาตรา 566 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขอเลิกสัญญาเช่าโดยบอกกล่าวล่วงหน้าได้ ทำให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อนในการไม่มีที่อยู่อาศัยดังกล่าว ดังนั้นถ้าเรามีการนำหลักการเรื่องการเลิกสัญญาเช่าได้ยากมาใช้ คือ ผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาได้โดยมีเหตุจำเป็น³ จึงต้องมีมาตรการมากำหนดในเรื่องการขึ้นค่าเช่าดังกล่าวไว้ ซึ่งกรณีนี้ จะมีการกำหนดเรื่องการขึ้นค่าเช่าไว้อย่างไร เพราะถ้าไม่มีมาตรการควบคุมกรณีนี้ไว้ก็จะมี การขึ้นค่าเช่าตามอำเภอใจผู้ให้เช่า หรืออาจจะไม่มีการขึ้นค่าเช่าเลย ซึ่งก็จะเป็นความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเช่นกัน

หน้าที่หลักของผู้เช่าคือการชำระค่าเช่า ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1728 ก็ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้เช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีของการขึ้นค่าเช่าโดยผู้ให้เช่านั้นตามกฎหมายของไทย ไม่มีบทบัญญัติที่คุ้มครองเรื่องของการขึ้นค่าเช่าไว้เป็นกรณีพิเศษ ทำให้ผู้ให้เช่าสามารถขึ้นค่าเช่าได้อย่างเสรี ส่งผลให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อนเป็นอันมาก เนื่องจากต้องยอมให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าได้เรื่อยๆ เพราะไม่ต้องการไปหาที่อยู่ใหม่ กรณีนี้ถ้าไปศึกษากฎหมายต่างประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ก็จะพบว่าในกฎหมาย “Uniform Residential Landlord and Tenant Act” ได้มีการคุ้มครองในเรื่องนี้ไว้ คือถือว่าถ้าผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าจะเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะจะทำให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการกระทำดังกล่าว จึงห้ามมิให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่า งดหรือลดการให้บริการที่จำเป็นต่างๆ แก่ผู้เช่า และทำการข่มขู่ผู้เช่า หลังจากที่ได้ร้องเรียนต่อหน่วยงานของรัฐบาล หรือฟ้องผู้ให้เช่าและการที่ผู้เช่ามีการจัดตั้งหรือได้เข้าเป็นสมาชิกในสมาคมที่มีการรวมกันของผู้เช่า หรือที่มีลักษณะคล้ายกับองค์การ หากผู้ให้เช่ากระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายในเรื่องนี้ ผู้เช่ายังมีสิทธิที่จะป้องกันการกระทำของผู้ให้เช่าที่จะไม่ให้ผู้เช่าเช่าที่พักอาศัยนั้นต่อไปได้ โดยการฟ้องผู้ให้เช่าภายใน 1 ปี ที่มีการสันนิษฐานว่าผู้ให้เช่าจะกระทำการดังกล่าว

นอกจากนี้ถ้าเราดูตามสัญญาเช่าอาคารพัสดุกรมธนาภิรักษ์ กระทรวงการคลัง ก็จะพบว่า การเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยนั้น ทางรัฐได้กำหนดอัตราของการขึ้นค่าเช่าไว้ว่าให้ขึ้นค่าเช่าได้ 9% เมื่อระยะเวลาการเช่าผ่านไปทุก 3 ปี เพราะหากไม่ให้มีการขึ้นค่าเช่ากันได้เลยก็จะส่งผลเสียหายต่อผู้ให้เช่าได้ เพราะเมื่อกาลเวลาเปลี่ยนแปลงไป สภาพการเงินก็จะเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ยกตัวอย่างเช่น ถ้าผู้เช่าเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 5,000 บาท ถ้าปีต่อไปของการ

³ ดูข้อเสนอ น. 78-79.

เช่า ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าอีก 500 บาท โดยเป็นการขึ้นค่าเช่าตามอำเภอใจของผู้ให้เช่า โดยอ้างว่าเศรษฐกิจไม่ดี สภาพการเงินเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก็เท่ากับว่าผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่า 1 ปี โดยขึ้น 10% ของราคาค่าเช่าเลยทีเดียว เมื่อเป็นดังนี้จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าเป็นอันมาก ดังนั้นจึงควรต้องมีมาตรการอย่างไรในการควบคุมการขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าตามกรณีดังกล่าวได้ ผู้เขียนจึงมีความคิดเห็นว่าสมควรจะมีการควบคุมเรื่องการขึ้นค่าเช่าไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ควรกำหนดว่าทุกระยะเวลาการเช่า 1 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิขึ้นค่าเช่าได้ในอัตราไม่เกิน 3% ของค่าเช่าเดิม เพราะถ้าไม่มีการให้ขึ้นค่าเช่าเลย ผู้ให้เช่าก็จะได้รับความเดือดร้อนเช่นกัน เพราะค่าครองชีพต่างๆ ก็เพิ่มสูงขึ้นอยู่ตลอดเวลา จึงสมควรให้มีการขึ้นค่าเช่าได้ในลักษณะดังกล่าว เพราะเป็นอัตราที่พอสมควรไม่สูงหรือต่ำจนเกินไป เป็นการแบ่งเบาภาระให้กับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งใช้บังคับกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุด เพราะเนื่องมาจากว่าถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าแน่นอนแล้ว ผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถที่จะไปเพิ่มค่าเช่าได้เพราะอัตราค่าเช่านั้นได้มีการกำหนดไว้อย่างแน่นอนตามสัญญาเช่านั้นแล้ว ทั้งนี้เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรอย่างยิ่งก็ไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าร้อยละ 3 ต่อปีของค่าเช่าเดิมได้ เช่น ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากันนั้นมีราคาสูงขึ้นมาอย่างรวดเร็วในกรณี เช่น มีการทำถนนสายสำคัญตัดผ่าน หรือมีความเจริญในด้านต่างๆ เช่น มีห้างสรรพสินค้า หรือโรงพยาบาล หรือสถานศึกษาต่างๆ เกิดขึ้นก็จะส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้นมีราคาสูงมากขึ้นเพราะความเจริญในด้านต่างๆตามที่กล่าวมาแล้วทำให้อัตราค่าเช่านั้นก็จำเป็นต้องสูงขึ้นตามไปด้วยโดยการขึ้นอัตราค่าเช่านั้นอาจมีการขึ้นกันได้มากกว่าอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของค่าเช่าเดิมได้ ดังนั้นถ้าจะบังคับให้ผู้ให้เช่าขึ้นอัตราค่าเช่าได้ตามกำหนดนั้นอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ให้เช่าขึ้นได้ จึงต้องมีบทยกเว้นการขึ้นอัตราค่าเช่าในกรณีดังกล่าวไว้ด้วย ดังข้อความว่า “เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรอย่างยิ่ง”ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น นอกจากนี้คู่สัญญาอาจมีการตกลงกันไม่ให้มีการขึ้นค่าเช่ากันเลยก็สามารถกระทำได้ เช่น นักศึกษาต้องการมาเช่าบ้านพักอยู่อาศัยเพื่อการศึกษาของตนในระยะเวลาแน่นอนเช่นตกลงเช่ากันเป็นระยะเวลา 4 ปี เป็นต้นโดยตกลงชำระค่าเช่ากันเดือนละ 5,000 บาท ถ้ามีการให้ขึ้นค่าเช่ากันได้ทุกปีผู้เช่าก็จะไม่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว ด้วยเหตุนี้การตกลงกันระหว่างคู่สัญญาที่จะไม่ให้มีการขึ้นค่าเช่าก็สามารถที่จะกระทำได้

ดังนั้นข้อความในสัญญามาตรฐานจึงควรกำหนดว่า “ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า ในอัตราค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....) ภายในทุกวันที่.....ของเดือน เริ่มตั้งแต่เดือน..... พ.ศ. 25..... เป็นต้นไป และในปีต่อไป ทุกปีอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ...3...ของทุกปี (ไม่เกิน..3...%ของทุกปี) และผู้เช่าตกลงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่.....ของทุกเดือน ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า

เช่า และกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไปเก็บค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่เป็นการลบล้างหน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าว

อนึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงห้ามการขึ้นค่าเช่าย่อมสามารถกระทำได้

นอกจากนี้ ผู้เขียนเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน ในหมวด 3 เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติมใน มาตรา 559 คือเพิ่มวรรคสอง ดังมีใจความว่า “ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด ผู้ให้เช่าจะต้องมีเหตุผลอันสมควรในการที่จะปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้ในอัตราร้อยละสามต่อปีของค่าเช่าเดิม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรอย่างยิ่ง”

และวรรคสาม ดังมีใจความว่า “ความตกลงห้ามการขึ้นค่าเช่าย่อมสามารถทำได้” ซึ่งก็จะสามารถคุ้มครองผู้เช่าได้ดียิ่งขึ้น

3. ความสิ้นสุดของสัญญา

3.1. วิเคราะห์ประเด็นปัญหาในเรื่องสิทธิของผู้ให้เช่าในการเลิกสัญญา

ถ้าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าเพราะคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำผิดสัญญาในข้อหนึ่งข้อใดอันเป็นสาระสำคัญ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้นก็สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้

ส่วนในกรณีของการเลิกสัญญาเช่าตามกฎหมายของไทยในกรณีที่ทำสัญญาเช่ากันโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ และไม่มีกำหนดเวลาเช่ากันไว้ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาเช่า ในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 เมื่อเป็นเช่นนี้ถ้าผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญาเช่าก็สามารถกระทำได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าตามที่กฎหมายกำหนด ผู้เช่าจึงอยู่ในสถานะที่ไม่แน่นอนว่าตนเองจะไม่มีที่อยู่อาศัยเมื่อไร อาจเกิดความเดือดร้อนที่ต้องหาที่อยู่ใหม่อาจต้องไปเช่าที่อยู่อื่นซึ่งอาจมีค่าเช่าที่แพงมากกว่าเดิม เพราะผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องกล่าวอ้างเหตุจำเป็นใดๆ ในการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว คืออาจเลิกสัญญาเมื่อไรก็สามารถกระทำได้ ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายต่างประเทศ เช่น ประเทศเยอรมัน ได้มีกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้เช่าในกรณีดังกล่าวไว้ว่าถ้าผู้ให้เช่าต้องการที่จะเลิกสัญญาเช่านั้นต้องมี “เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ” ด้วย มิใช่ต้องการเลิกสัญญาเช่าเมื่อใดก็กระทำได้ตามอำเภอใจของตน โดยที่สัญญาเช่าเพื่ออยู่อาศัยนั้นมี 2

รูปแบบ คือ 1. ถ้าสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ เมื่อถึงกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนด สัญญาเช่าก็จะสิ้นสุดลงไปเองโดยอัตโนมัติ 2. สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ในกรณีนี้ถ้าผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญาเช่าจะต้องมี “เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ” ด้วยถึงจะเลิกสัญญาเช่าได้ เพราะกฎหมายประเทศเยอรมันนั้นพัฒนาไปโดยต้องการให้ผู้เช่าอยู่อาศัยไปเรื่อยๆ โดยที่จะไล่ผู้เช่าออกไม่ได้ ดังนั้นเมื่อเวลาที่ให้ผู้เช่าเช่าบ้านนั้นผู้ให้เช่าต้องคิดให้ดีกว่าก่อน คือผู้ให้เช่าจะไม่ให้ผู้เช่าเช่าก็ได้ แต่เมื่อมีการให้ผู้เช่าเช่าแล้วการที่จะเลิกสัญญาเช่าให้ผู้เช่าออกไปต้องมี “เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ” ด้วย เพื่อคุ้มครองผู้เช่าคุ้มครองให้คนมีที่อยู่อาศัย แต่ถ้าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาแค่บอกกล่าวล่วงหน้าไม่จำเป็นต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอก็สามารถบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งเหตุจำเป็นตามกฎหมายเยอรมันนั้นคือ 1. ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญ 2. ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเอง หรือคนในครอบครัว 3. การให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของที่ดิน และทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมาก ซึ่งผู้เขียนได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3 ส่วนของกฎหมายประเทศเยอรมัน ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่ากฎหมายไทยควรมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้สามารถคุ้มครองผู้เช่าให้มากขึ้น ในกรณีของการเลิกสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าวเหมือนกฎหมายของประเทศเยอรมันด้วยเพื่อการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ดีขึ้น

ดังนั้นในสัญญามาตรฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ควรมีการกำหนดให้มีข้อสัญญาว่า “ถ้าผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าในกรณีเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะเวลา โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่ารู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ ได้แก่ ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัวหรือการให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่เช่าและทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมากหรือเหตุอย่างอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นต้นในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวด้วย”

และนอกจากนั้นผู้เขียนมีความเห็นว่าสมควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน ในหมวด 4 เรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติมเป็นมาตรา 566 ว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้เช่าไว้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะเวลา แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

ในวรรคสองว่า “การเลิกสัญญาตามวรรคก่อนนี้ถ้าเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวด้วย เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่า ได้แก่ ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัวหรือการให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่เช่า และทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมากหรือเหตุอย่างอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นต้น” เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ดีขึ้นต่อไป

3.2. วิเคราะห์ประเด็นปัญหาในเรื่องการต่อสัญญาเช่าระยะสั้นหลายๆ ครั้ง

ในประเด็นปัญหาเรื่องการต่อสัญญาเช่าระยะสั้นหลายๆ ครั้ง คือตามปกติสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดก็จะสิ้นสุดลงตามระยะเวลาดังกล่าวนั้น เช่น 1 ปี 2 ปี 3 ปี เป็นต้น แต่โดยที่ถ้าสร้างระบบว่าถ้าเป็นกรณีสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดให้สามารถเลิกสัญญาได้ยากขึ้น คือผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นถึงจะบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าได้ ผู้ให้เช่าก็เลยทำสัญญาเช่าระยะสั้นๆ เช่น 1 ปี ไปเรื่อยๆ ทำให้ต้องมาคิดว่าจะมีมาตรการในเรื่องดังกล่าวอย่างไร และเป็นไปได้หรือไม่ว่าถ้าสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาสิ้นสุด 1 ปี โดยถ้าพ้น 1 ปีไปแล้ว ผู้เช่าต้องการทำสัญญาต่อ แต่ผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญาเช่าต้องมีเหตุผลที่จำเป็นเสมอ เพื่อป้องกันไม่ให้มีการต่อสัญญาเป็นช่วงๆ ไป เช่นทำสัญญาเช่ากัน 1 ปี พอสิ้นสุดระยะเวลา 1 ปี ก็ทำสัญญากันต่ออีก 1 ปี พอครบ 2 ปี ผู้ให้เช่าไม่อยากจะให้เช่าอีกต่อไปจึงเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งจุดนี้ก็จะกลายเป็นจุดแข็งของผู้ให้เช่าโดยการทำสัญญาเช่าเป็นช่วงสั้นๆ ไปเรื่อยๆ และเราจะสร้างหลักขึ้นมาได้หรือไม่ว่าเมื่อครบกำหนดเวลาระยะหนึ่งแล้ว การเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลจำเป็นเสมอ ไม่เช่นนั้นผู้เช่าก็ไม่สามารถเช่าเพื่ออยู่อาศัยต่อไปได้

ซึ่งถ้าดูตามกฎหมายของต่างประเทศเช่น กฎหมายประเทศอังกฤษในกฎหมาย The Rent Act 1977 ซึ่งมีการประกันการถือครองสถานที่เช่าตาม The Rent Act 1977⁴ กฎหมายฉบับนี้จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าโดยการประกันการถือครองในสถานที่เช่า โดยผู้ให้เช่าที่ประสงค์จะได้รับการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตาม Protected Tenancy จะต้องบอกเลิก Protected Tenancy ก่อนและจากนั้นจึงต้องบอกเลิก Statutory Tenancy โดยเริ่มกระบวนการพิจารณาของศาลโดยอาศัยสาเหตุที่ระบุไว้

ลักษณะที่จะมีการบอกเลิก Protected Tenancy จะขึ้นอยู่กับว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าเป็นช่วงๆ

⁴ John Rhys Morris, *Supranote* 29, pp. 191-192, 196.

หากสัญญาเช่าเป็น Protected Tenancy ที่มีกำหนดเวลาแน่นอน ผู้ให้เช่าจะต้องรอกจนกระทั่งเวลาในสัญญาเช่าได้สิ้นสุด เว้นแต่มีข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่ให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดหรือให้ผู้ให้เช่าริบทรัพย์เนื่องจากการทำผิดสัญญาของผู้เช่า

เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาประเภท Protected Tenancy ตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ก็จะทำให้เกิด Statutory Tenancy ขึ้นโดยอัตโนมัติ ดังนั้น ในการจะได้รับการคุ้มครองตาม Statutory Tenancy ผู้เช่าที่ได้รับการคุ้มครองจะต้องอยู่ในบ้านเช่าต่อไปโดยถือเป็นที่พักอาศัย ผู้เช่าจึงต้องอยู่ในบ้านเช่าโดยเป็นที่พักอาศัยเมื่อสิ้นสุด Protected Tenancy เพื่อประกันว่า Statutory Tenancy จะเกิดขึ้นได้โดยอัตโนมัติ และผู้เช่าสามารถเรียกร้องประโยชน์จาก The Rent Act 1977

เพื่อให้ได้การครอบครองสถานที่เช่าจากการบอกเลิก Statutory Tenancy ผู้ให้เช่าจะต้องร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ครอบครอง โดยมาตรา 98 ของ The Rent Act 1977 ได้กำหนดเงื่อนไขของศาลที่จะมีคำสั่งให้ผู้ให้เช่าครอบครองสถานที่เช่า ดังนี้

1. ศาลจะพิจารณาว่าเป็นการสมควรที่จะออกคำสั่งเนื่องจาก

- ศาลพอใจว่ามีที่พักอาศัยอีกแห่งหนึ่งสำหรับผู้เช่าหรือจะมีให้แก่ผู้เช่าเมื่อคำสั่งให้ครอบครองมีผล หรือ

- มีมูลเหตุตามที่ระบุใน Part I of Schedule 15 ของ The Rent Act 1977

2. ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิที่ได้รับการครอบครองบ้านเช่าโดยคำสั่งศาล หากมีมูลเหตุตามที่ระบุใน Part II of Schedule 15

จะเห็นได้ว่า มาตรา 98 ได้แบ่งประเภทของมูลเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าได้สิทธิการครอบครองเป็นสองกลุ่ม

กลุ่มที่ 1 ศาลมีดุลพินิจว่าจะให้หรือไม่ให้ก็ได้ มูลเหตุในกลุ่มนี้บัญญัติอยู่ใน Part I of Schedule 15 ของ The Rent Act 1977

กลุ่มที่ 2 เป็นเรื่องบังคับที่ศาลจะต้องมีคำสั่งครอบครองในกรณีที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ว่ามีมูลเหตุตาม Part II ของ Schedule 15 ของ The Rent Act 1977

ในการพิจารณาของศาลข้างต้นเกี่ยวกับการมีที่พักอาศัยอื่นที่เหมาะสม ผู้ให้เช่าจะต้องพิสูจน์การมีอยู่ของที่พักอาศัยอื่นที่เหมาะสมดังนี้⁵

- มีใบรับรองจากเจ้าหน้าที่ด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอำเภอซึ่งที่อยู่อาศัยนั้นตั้งอยู่ว่าเจ้าหน้าที่จะจัดหาที่พักอาศัยอื่นที่เหมาะสมสำหรับผู้เช่าภายในวันที่กำหนดในใบรับรอง หรือ

⁵ *Ibid.* p.197.

- เป็นสถานที่ซึ่งจะให้เช่าต้องเป็นบ้านเช่าต่างหากตาม Protected tenancy และในความเห็นของศาล เป็นสถานที่ที่ได้รับการประกันการถือครองสำหรับผู้เช่าได้เท่ากับ protected tenancy

ซึ่งมูลเหตุต่างๆ ในกฎหมายอังกฤษ⁶ นั้น ทำให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ยากขึ้น เพราะกฎหมายต้องการคุ้มครองผู้เช่าให้สามารถมีที่อยู่อาศัยได้ต่อไป แม้สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงตามระยะเวลาแล้วก็ตาม ซึ่งเป็นกรณีของการยกเลิกสัญญาเช่าได้ยากนั่นเอง ผู้เขียนจึงมีความเห็นสมควรให้สัญญามาตรฐานการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยสามารถมีการเลิกสัญญาได้ยากดังกรณีของกฎหมายอังกฤษ คือ ถ้าผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญาเช่าจะต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอต่อการเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ให้ผู้เช่าได้อยู่อาศัยในบ้านดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ควรมีการกำหนดข้อความในสัญญามาตรฐานว่า “ถ้าระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินนี้มีระยะเวลาเช่าคราวเดียวหรือหลายคราวซึ่งรวมกันแล้วตั้งแต่สามปีขึ้นไปและครบระยะเวลาการเช่าแล้วให้ผู้สัญญายังคงผูกพันกันต่อไปในลักษณะสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันเช่นนั้น โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน” ซึ่งการที่ควรให้ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการที่จะไม่ต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่านั้น ระยะเวลาที่เช่าจึงเป็นสาระสำคัญในการที่จะคุ้มครองผู้เช่าในกรณีดังกล่าว เนื่องจากว่าถ้าผู้เช่าได้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลาไม่นาน ก็ยังไม่สมควรที่จะไปคุ้มครองผู้เช่าในกรณีดังกล่าวเนื่องจากว่าถ้าเป็นการเช่าระยะสั้นเพียง 1 หรือ 2 อาทิตย์ หรือ 1 หรือ 2 เดือนเป็นต้น สัญญาเช่าก็จะสิ้นสุดลงไปตามเวลาที่กำหนดตกลงกันไว้ นั่น นอกจากนั้นผู้เช่าก็ไม่ได้มีความต้องการเช่าทรัพย์สินนั้นเพื่ออยู่อาศัยต่อไปในระยะยาวจึงไม่เกิดความผูกพันใดๆ ในทรัพย์สินที่อยู่อาศัยดังกล่าวมากนัก และการที่จะไปคุ้มครองผู้เช่าในกรณีนี้ ผู้เช่าควรที่จะได้รับความคุ้มครองก็ต่อเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากันมาเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว เช่น 3 ปี เป็นต้น จึงมีความผูกพันในการที่จะมีการเช่ากันต่อไป โดยให้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด แต่ถ้าผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปผู้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวันด้วย ทั้งนี้เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ให้เช่าให้มีเวลาไปหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าต่อแทนทันทีเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงซึ่งก็จะทำให้ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์และความเป็นธรรมในกรณีดังกล่าวเช่นกัน

และนอกจากนี้ผู้เขียนเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน ในหมวด 4 เรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติมมาตรา 570 ในวรรคสองว่า “สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่มีระยะเวลาเช่าคราวเดียวหรือ

⁶ มูลเหตุต่างๆ ของกฎหมายอังกฤษในบทที่ 3 น. 53-57.

หลายคราวซึ่งรวมกันแล้วตั้งแต่สามปีขึ้นไปและครบระยะเวลาการเช่าแล้วให้คู่สัญญายังคงผูกพันกันต่อไปในลักษณะสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันเช่นนั้น โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน” เพราะเมื่อมีการต่อสัญญาเช่ากันไปอีกชั่วระยะเวลาหนึ่งก็ให้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด และถ้าผู้ให้เช่าต้องการที่จะบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่า จึงต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเพื่อเป็นการคุ้มครองให้ผู้เช่าได้มีที่อยู่อาศัยต่อไป

3.3. วิเคราะห์ประเด็นปัญหาในเรื่องสัญญาเช่าจะรับไปเพราะความตายของผู้เช่า

กรณีในเรื่องของความตายของคู่สัญญานั้นที่ตามกฎหมายของไทยมีหลักว่า “เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับลง” ซึ่งหลักนี้นั้นได้มาจากคำพิพากษาฎีกาที่ 119/2509 โดยตัดสินไว้ดังนี้ “สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมสิ้นสุด จำเลยซึ่งเป็นบุตรผู้เช่าได้อยู่ในตึกพิพาทต่อมาก็ถือว่าอยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่า ดังนั้นการที่จำเลยชำระค่าเช่าจึงเป็นการชำระในนามของผู้เช่าไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยแต่อย่างใด” เมื่อพิจารณาคำพิพากษาฎีกานี้แล้วก็จะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นมุ่งคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้นสิทธิการเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยหลัก เนื่องจากว่าในการที่จะให้บุคคลใดเช่าทรัพย์สินไปใช้นั้น ผู้ให้เช่าย่อมต้องการให้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครอง และใช้ทรัพย์สินของตนนั้นดูแลทรัพย์สินนั้นให้ดี จึงต้องมีการพิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญว่าจะให้ผู้เช่านั้นได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าหรือไม่ แต่ในกรณีของคำพิพากษาฎีกานี้เป็นเรื่องของเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย มิใช่เช่าทรัพย์สินอย่างอื่นโดยทั่วไป กล่าวคือ ถ้าผู้เช่าเป็นบิดา เช่าบ้านหรือที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกับครอบครัว ถ้าบิดาตายสัญญาเช่าจะระงับ ภริยาและบุตรของผู้เช่าก็เดือดร้อนทั้งๆ ที่ก็ได้อาศัยอยู่กับผู้เช่าอยู่แล้ว ซึ่งการที่ทายาทหรือภริยาของผู้เช่าจะเป็นผู้เช่าต่อก็คงไม่เกิดปัญหาในด้านการดูแล และรักษาทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว เพราะทุกวันในขณะที่ผู้เช่ายังมีชีวิตอยู่ บุคคลดังกล่าวก็ครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่แล้ว และถ้าหากให้สัญญาเช่าตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าได้ ถ้าผู้ให้เช่าเกรงว่าทายาทหรือภริยาของผู้เช่าที่ตายจะดูแลทรัพย์สินไม่ดี ผู้ให้เช่าก็ยังมีสิทธิตามกฎหมายที่จะบอกกล่าวให้ทายาท หรือภริยาของผู้เช่าที่ตายที่ได้กลายมาเป็นผู้เช่าแทนแล้วปฏิบัติให้ถูกต้อง และถ้าทำไม่ถูกต้องก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 552 ถึงมาตรา 554 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือถ้าเกรงว่าทายาทหรือภริยาของผู้เช่าที่ตายจะไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ตามมาตรา 560 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่แล้ว การที่สัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องระงับไปย่อมนำมาซึ่งความเดือดร้อนแก่ทายาทและภริยาของผู้เช่า

เพราะนอกจากจะสูญเสียชีวิตหรือสามีแล้ว ยังจะต้องสูญเสียสถานที่อยู่อาศัย อันนำมาซึ่งความเดือดร้อนและเป็นการซ้ำเติมบุคคลดังกล่าวได้⁷ เมื่อเป็นดังนี้จึงเห็นได้ว่าอาจเกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นได้ เมื่อพิจารณาจากกฎหมายต่างประเทศ เช่น ประเทศเยอรมัน และประเทศฝรั่งเศสต่างก็มีหลักกฎหมายในเรื่องนี้ไว้เช่นกัน คือ ถ้าผู้เช่าตาย สัญญาเช่าไม่ระงับลงโดยอัตโนมัติ เช่น หลักกฎหมายประเทศฝรั่งเศส มาตรา 1742 ที่บัญญัติว่า “สัญญาเช่าไม่ระงับลง โดยความตายของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่า”⁸

ส่วนกฎหมายของประเทศอเมริกา ในกรณีที่ทำสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นปี ถ้าหากผู้เช่าตายในระหว่างระยะเวลาเช่าที่ยังไม่สิ้นสุด ทายาทของผู้เช่าสามารถเข้ารับเอาสิทธิการเช่าต่อได้เช่นกัน

และในประเทศอังกฤษนั้น กรณีการเช่าที่กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้ ไม่ว่าจะคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเสียชีวิต สัญญาเช่าก็ยังไม่ระงับลงเช่นกัน นอกจากนี้เมื่อเราดูตามกฎหมายไทยในสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ก็พบว่าแม้สิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หากผู้เช่าถึงแก่กรรม เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนทางราชการให้โอกาสแก่ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมมีสิทธิยื่นความประสงค์ขอเช่าอาคารแทนต่อไปได้ ดังนั้นในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของเอกชน ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายของไทยให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยไม่ระงับลงด้วยความตายของผู้เช่าดังกล่าว เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการคุ้มครองผู้เช่าเพื่อให้คนมีที่อยู่อาศัยได้ต่อไป ไม่เช่นนั้นทายาทหรือบริวารของผู้เช่าจะเดือดร้อนมากในการที่ต้องไปหาที่อยู่ใหม่ หรืออาจหาที่อยู่ใหม่ได้ แต่ราคาค่าเช่านั้นมีราคาแพงเกินไปมาก ก็อาจส่งผลกระทบต่อให้เกิดกรณีของคนไม่มีที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจนำมาซึ่งปัญหาคนเร่ร่อน ปัญหาการลักขโมยปัญหาอาชญากรรมต่างๆ ตามมาได้ โดยจะส่งผลเสียหายต่อสังคมโดยรวม

อนึ่งผู้เขียนเห็นว่าคู่สัญญาอาจทำสัญญายกเว้นแนวคำพิพากษากฎีกาที่ว่า “ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ” ก็ได้ โดยตกลงกันว่าแม้ผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ไม่ระงับ โดยให้ทายาทของผู้เช่าเช่าต่อไปได้ เพราะสิทธิการเช่านั้นจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่กรณีเป็นสำคัญ เพราะโดยทั่วไปแล้วสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นมุ่งคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้นสิทธิการเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยหลัก ซึ่งจัดเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยเจตนาของคู่สัญญา ซึ่งคู่กรณีอาจ

⁷ไพฑูริศ เอกจริยกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 11, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2548) น.198-199.

⁸French Civil Code Section 1742 “A Contract of Lease is not terminated by the death of the lessor or by that of the lessee.”

ตกลงยกเว้นให้เป็นประการอื่นได้ คือ เป็นการตกลงกันให้สิทธิการเช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่ากับผู้ให้เช่ามิได้ให้ความสำคัญในคุณสมบัติของผู้เช่าและยินยอมให้ทายาทของผู้เช่าเป็นผู้เช่าต่อได้ โดยอาจจะกำหนดไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้ เพราะการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาเช่านี้เป็นไปตามหลัก"เสรีภาพในการทำสัญญา"ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย อีกทั้งการตกลงดังกล่าวแม้จะเป็นการตกลงให้แตกต่างจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้วางแนวทางไว้ก็ตาม แต่การตกลงกันทำสัญญาระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายนั้นไม่มีลักษณะขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด นอกจากนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 บัญญัติว่า "การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอื่นเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ" อีกทั้งคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเป็นการตีความกฎหมายของศาลฎีกาเท่านั้น ซึ่งมีใช้บทกฎหมายบัญญัติห้ามไว้ในกรณีดังกล่าวแต่อย่างใด เพราะฉะนั้นคู่สัญญาจึงสามารถใช้หลัก"เสรีภาพในการแสดงเจตนา"ทำสัญญาระหว่างกันได้ ทั้งนี้เนื่องมาจากผู้ให้เช่าก็ยินยอม ในทางกฎหมายแพ่งจึงสามารถตกลงยกเว้นเป็นอย่างอื่นได้และก็สามารถกำหนดข้อตกลงดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้

ดังนั้นสิทธิการเช่าในบางกรณีอาจไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่คู่สัญญาเช่าต้องการเช่นนั้น ซึ่งอาจทำได้โดยกำหนดไว้เป็นข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าได้ตามมาตรา 544 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ดีหากต้องการให้มีผลแน่นอนว่าไม่ให้สัญญาเช่าระงับเมื่อผู้เช่าตายก็ให้กำหนดเป็นข้อสัญญาทำนองว่า "ให้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้ตกทอดมรดกไปยังทายาทของผู้เช่าด้วย" ก็ย่อมกระทำได้เช่นกัน

และเนื่องจากถ้าเราดูข้อดีและข้อเสียของการที่จะให้ทายาทที่อยู่ร่วมกันกับผู้เช่าสามารถทำสัญญาเช่าต่อได้นั้นมีข้อดี คือ

1. ทายาทและครอบครัวของผู้เช่าจะได้มีที่อยู่ต่อไป เพราะได้อยู่ร่วมกับผู้ให้เช่ามาตลอด โดยไม่ต้องเดือดร้อนไปหาที่อยู่ใหม่ ซึ่งอาจจะหาที่อยู่ใหม่ไม่ได้ หรือหาได้แต่ราคาเช่าอาจแพงกว่าเดิม ซึ่งจะเป็นการเพิ่มภาระอย่างมากให้กับทายาทและครอบครัวของผู้เช่าที่นอกจากจะมีความเศร้าโศกเสียใจกับการจากไปของบุคคลในครอบครัวแล้วยังต้องมีภาระเรื่องที่อยู่อาศัยอีก

2. การทำสัญญาเพื่อสามารถให้ทายาท และครอบครัวของผู้เช่าที่เสียชีวิตได้อยู่ในสถานที่เช่าต่อได้นั้น นอกจากจะเป็นประโยชน์กับทายาทและครอบครัวของผู้เช่าแล้ว การทำสัญญาไว้ในลักษณะนี้ก็ได้ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด เพราะคู่สัญญาสามารถตกลงกันกำหนดข้อสัญญาได้เพื่อให้เป็นประโยชน์กับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้มากที่สุด

ข้อเสียนั้น คือ

ผู้ให้เช่าเสียผลประโยชน์เนื่องจากอาจเอาทรัพย์สินที่เช่านี้ไปให้คนอื่นเช่าโดยอาจได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการเช่าสำหรับผู้เช่าคนใหม่ เพื่อให้เป็นประโยชน์แก่ตนมากขึ้นก็ได้ ดังนั้น ในสัญญามาตรฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนั้น ควรมีการกำหนดว่า “ถ้าผู้เช่าถึงแก่กรรม ก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าจะสิ้นสุด เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อน ผู้ให้เช่าให้โอกาสทายาท ที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมมีสิทธิแสดงความจำนงต่อผู้ให้เช่าเพื่อขอเช่าตามสัญญาเช่าแทนต่อไปได้”

ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าในกรณีของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนั้น แม้ผู้เช่าถึงแก่กรรมในขณะที่สัญญาเช่านั้นยังไม่สิ้นสุดลง ทายาทของผู้เช่าดังกล่าวย่อมสามารถรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีตามสัญญาเช่านั้นได้ทันที โดยจะตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่าส่งผลให้สัญญาเช่าไม่ระงับลงโดยอัตโนมัติ ซึ่งทายาทของผู้เช่านี้หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกันฉันท์สามีภริยามาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ซึ่งได้อาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์สินที่เช่า แต่ถ้าทายาทของผู้เช่าดังกล่าวไม่ต้องการเช่าทรัพย์สินนั้นอีกต่อไปเมื่อผู้เช่าได้ถึงแก่กรรมลง ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมนั้นมีสิทธิที่จะแสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่านี้ได้โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน หรือถ้าทายาทมีพฤติกรรมที่ไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไป ก็ให้สัญญาเช่านั้นเป็นอันสิ้นสุดลงได้ โดยการที่ต้องให้ผู้เช่าบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปนั้น ก็เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ให้เช่าให้ไม่เดือดร้อน หรือเสียเปรียบจนเกินไปเพราะผู้ให้เช่าจะได้มีเวลาไปหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนผู้เช่าเดิมที่แสดงเจตนาขอเลิกสัญญาเช่าไป ทำให้ผู้ให้เช่าไม่เสียประโยชน์จากการบอกเลิกสัญญาเช่าจากผู้เช่าดังกล่าว ซึ่งก็จะเกิดความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จากที่กล่าวมาทั้งหมดก็เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อให้บุคคลเหล่านั้นสามารถมีที่อยู่อาศัยต่อไปได้ แม้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวของตนจะถึงแก่กรรมไปก็ตาม แต่ก็ไม่ส่งผลกระทบให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแต่อย่างใด

เพราะฉะนั้นข้อความในสัญญามาตรฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในกรณีดังกล่าว จึงควรที่จะมีข้อความว่า “การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามสัญญานี้ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่กรรม เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนแก่ครอบครัวของผู้เช่า ทายาทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมในทรัพย์สินที่เช่านี้ย่อมเข้าสวมนฐานะของผู้เช่าได้ต่อไป

ทายาท หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกันฉันท์สามีภริยามาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์สินที่เช่า

บุคคลตามวรรคก่อนมีสิทธิแสดงเจตนาเลิกสัญญานี้ได้โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน หรือถ้ามีพฤติกรรมการไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินนี้ต่อไปก็ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันระงับลง”

และนอกจากนั้นเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน ในหมวด 4 เรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติมเป็นมาตรา 564/1 ความว่า

“ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยสัญญาเช่านั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่กรรม ทายาทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมในทรัพย์สินที่เช่านั้นย่อมเข้าสวณฐานะของผู้เช่าได้ต่อไป

ทายาท หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกันฉันท์สามีภรรยา มาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์สินที่เช่า

บุคคลตามวรรคก่อนมีสิทธิแสดงเจตนาเลิกสัญญานี้ได้โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน หรือถ้ามีพฤติกรรมการไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินนี้ต่อไปก็ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันระงับลง”

4. ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเป็นมาตรการทางกฎหมายที่ออกมาโดยมีเจตนารมณ์ที่สำคัญในการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมในด้านสัญญาโดยให้ศาลทำหน้าที่ในการตรวจสอบข้อสัญญาต่างๆ 8 ประเภทตามที่ระบุไว้ในมาตรา 4 ถึงมาตรา 9 สำหรับการเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันสัญญาที่ผู้เช่าทำกับผู้ให้เช่า มีลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมอยู่หลายประการซึ่งหากพิจารณาจากบทบัญญัติในพระราชบัญญัติฉบับนี้แล้วจะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งใช้กับกรณีการเช่าที่พักอาศัยด้วยนั้นมิใช่เป็นสัญญาที่กฎหมายให้อำนาจศาลในการตรวจสอบได้โดยตรงหากแต่การเช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปในปัจจุบันลักษณะการทำสัญญาเป็นสัญญาที่ทำระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพหรือมีการใช้สัญญาสำเร็จรูปตามบทบัญญัติในมาตรา 4 และเป็นสัญญาที่ตามปกติมักจะมีการให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำตามมาตรา 7 ผู้วิจัยขอแยกพิจารณาดังนี้

4.1. ข้อตกลงในสัญญาเช่าที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพหรือในสัญญาสำเร็จรูป

ก. ข้อตกลงในสัญญาเช่าที่พักอาศัยที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทำธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ

สัญญาเช่าที่พักอาศัยที่ทำขึ้นระหว่างผู้บริโภคร่วมกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพนั้นจะต้องเป็นสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นผู้บริโภค โดยบทบัญญัติในมาตรา 3 ได้กำหนดนิยามความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” ไว้ให้หมายความรวมถึง “ผู้เช่าทำสัญญาในฐานะผู้เช่าเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้การเช่าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้าทรัพย์สินนั้น” กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ทั้งนี้บทบัญญัติมาตรา 3 ก็ได้กำหนดนิยามความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ” โดยให้ความหมายรวมถึง “ผู้เช่าทำสัญญาในฐานะผู้ให้เช่าเพื่อจัดให้ซึ่งทรัพย์สิน ทั้งนี้การเช่าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปเพื่อการค้าทรัพย์สินนั้นเป็นทางค้าปกติของตน”

เมื่อได้พิจารณาความหมายดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่าการเช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปไม่ถือว่าเป็นการเช่าบ้านพัก การเช่าห้องพักในธุรกิจที่เรียกว่า อพาร์ทเมนต์ แฟลต แมนชั่น ต่างๆ หากผู้เช่าที่พักอาศัยเช่าทำสัญญาไม่ว่าจะทำด้วยวาจาหรือทำด้วยหนังสือและมีค่าตอบแทน ย่อมถือได้ว่าเป็นผู้บริโภคตามความหมายในพระราชบัญญัตินี้ทั้งสิ้น ข้อที่น่าสังเกตก็คือ กฎหมายใช้คำว่าต้อง “มีค่าตอบแทน” โดยจงใจให้กว้างกว่าคำว่า “โดยเสียค่าตอบแทน” ก็ถือได้ว่าเป็นผู้บริโภคโดยไม่ต้องคำนึงว่าใครจะเป็นจ่ายค่าตอบแทนให้⁹ ดังนั้นในการเช่าที่พักอาศัยของนักเรียน นักศึกษา หรือบุคคลอื่นใดที่มีผู้ปกครองหรือบุคคลใดจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจหากมีข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเกิดขึ้นแล้ว ผู้เช่าทำสัญญาก็จะได้รับความคุ้มครองในฐานะเป็นผู้บริโภค แต่ในทางกลับกันผู้ปกครองหรือบุคคลที่จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจและมีสิทธิใช้สถานที่เช่าแต่เมื่อมิได้เช่าทำสัญญาแม้จะได้รับผลกระทบจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมด้วยก็ตาม เช่น การใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมริบเงินมัดจำหรือปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าโดยไม่ชอบ หรือการถูกบอกเลิกสัญญาจากผลของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ทำให้ต้องย้ายออกจากสถานที่พักอาศัยนั้นเป็นต้น ก็ไม่อาจถือได้ว่าบุคคลจำพวกนี้เป็นผู้บริโภคที่จะได้รับความคุ้มครอง จึงกล่าวได้ว่าผู้บริโภคที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายนี้จำกัดเฉพาะผู้เช่าทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจการค้า หรือวิชาชีพโดยตรงเท่านั้นไม่คุ้มครองผู้บริโภคตามความเป็นจริง

⁹ จรัญ ภัคดีธนากุล, “สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540”, อุลพาหน 45,1(มกราคม-มิถุนายน 2541): 87.

ประเด็นปัญหาที่จะต้องนำมาพิจารณาตามหลักเกณฑ์ในข้อนี้อีกประการหนึ่งคือ แม้จะได้รับความในเบื้องต้นแล้วว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยดังที่ได้กล่าวไปแล้วเป็นผู้บริโภค แต่อย่างไรจะเรียกได้ว่าผู้ให้เช่าที่พักอาศัยเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าในการให้เช่าที่พักอาศัยที่ผู้บริโภคเช่าทำสัญญาด้วย

ปัญหาดังกล่าว ผู้เขียนเห็นว่าในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยนั้น ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ประการหนึ่งคือ เป็นสัญญาที่มีได้มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าเพียงแต่ให้ผู้เช่าได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์เป็นการชั่วคราวเท่านั้น ซึ่งแตกต่างกับสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ที่อาจพิจารณาได้ง่ายว่าผู้ขายทรัพย์สินเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือไม่ สำหรับการเช่าที่พักอาศัยนั้นจะเห็นได้ว่าแม้ผู้ให้เช่าจะมีห้องพักเพียง 2 ถึง 3 ห้อง แต่เมื่อผู้เช่ารายใดออกจากสถานที่พักผู้ให้เช่าก็จะนำสถานที่พักนั้นให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าพักอาศัยต่อไป ซึ่งจะพบมากในกรณีที่เจ้าของบ้านดัดแปลงบ้านพักให้มีหลายห้อง เพื่อให้บริการเช่าพักอาศัยในบริเวณสถานศึกษาหรือแหล่งชุมชนต่างๆ ลักษณะการให้เช่าเช่นนี้ น่าจะเข้าข่ายเป็นไปเพื่อการค้าทรัพย์สินเป็นปกติทางการค้าของตนอันถือได้ว่าเป็นผู้ประกอบการค้า

ข. ข้อตกลงในสัญญาสำเร็จรูป

แม้ผู้เช่าที่พักอาศัยจะไม่ได้รับความคุ้มครองเนื่องจากผู้ให้เช่าที่พักอาศัยไม่ใช่ผู้ประกอบการค้าในการให้เช่าที่พักอาศัยตามความหมายในมาตรา 3 ดังที่กล่าวไปแล้วในข้อ ก. แต่ในความเป็นจริงนอกจากผู้ให้เช่าที่พักอาศัยจะอาศัยอำนาจต่อรองต่างๆ ที่เหนือกว่าผู้เช่าในฐานะเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าทำสัญญาเอาเปรียบผู้บริโภคแล้ว ในทางปฏิบัติการเช่าที่พักอาศัยผู้ให้เช่าส่วนใหญ่มักจะนำสัญญาที่มีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญต่างๆ ไว้ครบถ้วนแล้วเหลือเพียงแต่ข้อสัญญาที่เป็นรายละเอียดได้แก่ วันที่ทำสัญญา ชื่อที่อยู่ของผู้เช่า ระยะเวลาการเช่ามาใช้ในการทำสัญญากับผู้เช่า โดยจะไม่มีภาระแจกแจงเงื่อนไขในสัญญากับผู้เช่าอีก ซึ่งลักษณะของสัญญานี้จึงมีลักษณะเป็นสัญญาสำเร็จรูปตามบทบัญญัติในมาตรา 4 ที่กฎหมายให้อำนาจศาลที่จะเข้าไปพิจารณาข้อสัญญาดังกล่าวเพื่อให้ความเป็นธรรมได้ในอีกลักษณะหนึ่ง ผู้เขียนเห็นว่าหากพิจารณาถึง ตัวผู้ให้เช่าที่เป็นฝ่ายนำสัญญาสำเร็จรูปมาใช้เปรียบเทียบกับผู้ประกอบการค้าในการให้เช่าที่พักอาศัยแล้ว จะเห็นได้ว่าในความหมายของสัญญาสำเร็จรูป กฎหมายใช้คำว่า “ประกอบกิจการ” ซึ่งมีความหมายกว้างกว่าคำว่า “การประกอบธุรกิจการค้า” หากผู้ให้เช่าที่พักอาศัยนำสัญญาที่ตนได้กำหนดข้อสัญญาต่างๆ ที่เป็นสาระสำคัญครบถ้วนไว้ล่วงหน้าแล้ว มาใช้ในการประกอบกิจการของตนแม้จะเป็นการนำมาใช้เป็นครั้งแรกก็ถือว่าอยู่ในความหมายของสัญญาสำเร็จรูป โดยมีต้องนำมาใช้ในการประกอบกิจการปกติของตนดังเช่น การเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าในการให้เช่าที่พักอาศัยตามความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบการค้าหรือวิชาชีพ” ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าหากสัญญาเช่าที่พัก

อาศัยเป็นสัญญาสำเร็จรูปศาลสามารถตรวจสอบข้อสัญญาต่างๆ เพื่อให้ความเป็นธรรมได้กว้างกว่าสัญญาที่สร้างขึ้นระหว่างผู้บริโภคร่วมกับผู้ประกอบธุรกิจหรือวิชาชีพ

ซึ่งในสัญญาสำเร็จรูปที่ผู้ให้เช่านำมาใช้กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนั้นมักจะมีข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่างๆ มากมาย โดยผู้ให้เช่าจะเขียนสัญญาในลักษณะให้ตนเองได้ประโยชน์อย่างมาก โดยไม่คำนึงถึงผู้เช่าเลยว่าจะได้รับความเดือดร้อนจากสัญญาสำเร็จรูปดังกล่าวอย่างไร ผู้เช่าจึงมีสิทธิเพียงแค่ว่าจะตกลงทำสัญญาดังกล่าวหรือไม่เท่านั้น ไม่สามารถขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาดังกล่าวให้เกิดความเป็นธรรมได้ ซึ่งลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมดังกล่าวนี้ เช่น

กรณีของข้อสัญญาที่ระบุว่า “ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทุกอย่างทั้งการซ่อมแซมใหญ่หรือการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นดังกล่าวทั้งหมด”¹⁰ ซึ่งตามปกติแล้วกฎหมายได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ ส่วนผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเล็กน้อยตามมาตรา 550 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติว่า “ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง” และมาตรา 547 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติว่า “ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดเชยให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย” ดังนั้นการที่สัญญาระบุยกเว้นกฎหมายนี้ไว้จึงดูจะไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าดังกล่าว

แต่ในบางกรณีที่สัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าบ้านของตนเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งผู้ให้เช่าคิดค่าเช่าในราคาที่ถูกลง โดยคิดราคาเช่าถูกกว่าราคาท้องตลาดครึ่งหนึ่ง แต่มีข้อกำหนดว่าผู้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมเองทั้งหมด เพราะผู้ให้เช่าไม่ต้องการเข้าไปเป็นภาระในกรณีดังกล่าว จึงตกลงกันยกเว้นกฎหมายดังกล่าว เช่น ถ้าราคาเช่าตามท้องตลาดในการเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยนี้ราคา 6,000 บาท ต่อเดือน แต่ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าในราคา 3,000 บาท โดยผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมบ้านเอง ในกรณีเช่นนี้แม้จะเป็นการตกลงยกเว้นกฎหมายโดยให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมบ้านเองทั้งหมด ก็เป็นกรณีที่เป็นธรรม เพราะผู้ให้เช่าไม่ต้องการเข้าไปเป็นภาระ โดยคิดอัตราค่าเช่าในราคาที่ต่ำ ดังนั้นจึงต้องพิจารณาเป็นกรณีๆ ไป ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าข้อความในสัญญามาตรฐานควรจะมีการกำหนดว่า “คู่สัญญาสามารถตกลงกันโดยให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ทั้งหมดได้แต่ต้องเป็นกรณีที่เป็นธรรมต่อผู้เช่า มิฉะนั้นข้อตกลงนี้จะไม่ผลบังคับ”

¹⁰ ดูตัวอย่างหนังสือสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 2) ข้อ 9 ในภาคผนวก ก, น. 144.

กรณีข้อความในสัญญาเช่าทั่วไปที่กล่าวว่า “ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง และ รอนสิทธิของทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด¹¹ หรือข้อความที่เขียนว่า “ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น”¹² ซึ่งเป็นข้อความในสัญญาลักษณะที่ไม่เป็นธรรมกับผู้เช่าเป็นอันมาก เนื่องจากความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าชำรุดบกพร่องโดยให้นำกฎหมายลักษณะซื้อขายมาใช้บังคับโดยอนุโลม ตามหลักกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 549 กล่าวคือ

1. ความชำรุดบกพร่องมีอยู่ก่อนส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยหลักผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบทุกกรณีไม่ว่าผู้ให้เช่าจะรู้หรือไม่รู้ว่าทรัพย์สินที่ส่งมอบนั้นมีความชำรุดบกพร่องอยู่ก่อนแล้ว เว้นแต่

1.1. คู่สัญญาตกลงกันว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ให้เช่าดังกล่าว แต่ข้อตกลงนี้ไม่คุ้มครองกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รู้หรือควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นมีความชำรุดบกพร่องแล้วปกปิดเสีย

1.2. ผู้เช่าได้รู้อยู่แล้วในเวลาทำสัญญาเช่าว่าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องหรือควรจะได้รู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันพึงคาดหมายได้อย่างเช่นวิญญูชน

1.3. ผู้เช่าเห็นประจักษ์ถึงความชำรุดบกพร่องนั้นในเวลาส่งมอบแต่ก็รับไว้โดยมิได้อิดเอื้อน

2. ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากที่ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยหลักผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายเนื่องจากความชำรุดบกพร่องในระหว่างเวลาเช่าเสมอ เว้นแต่

2.1. ความชำรุดบกพร่องนั้นเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือบุคคลผู้อยู่อาศัยกับผู้เช่า

2.2. ความชำรุดบกพร่องนั้นเกิดจากเหตุสุดวิสัย

2.3. คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้น แต่ข้อตกลงดังกล่าวไม่อาจคุ้มครองกรณีที่ผู้ให้เช่าได้กระทำให้เกิดความชำรุดบกพร่องนั้นเสียเอง

ส่วนความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าถูกรอนสิทธิ มีดังนี้

ซึ่งการรอนสิทธิ หมายถึง การที่ผู้เช่าต้องเสียสิทธิในการใช้สอยประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าซึ่งได้เช่าครอบครองแล้วตามสัญญาเช่า เพราะบุคคลภายนอกที่มาก่อนการรอนสิทธินั้นมิมีสิทธิดีกว่า

การรอนสิทธิแบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

¹¹ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 1) ข้อ 4 ในภาคผนวก ก, น. 140-141.

¹² ดูสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ข้อ 13 ในภาคผนวก ค, น. 174.

1. การรอนสิทธิเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า เป็นกรณีบุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินที่ให้เช่าดีกว่าผู้เช่า ภายหลังจากการทำสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าไปก่อสิทธิกับบุคคลภายนอกขึ้น เป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่ได้ครอบครองใช้สอยประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นอย่างปกติสุข

2. การรอนสิทธิเนื่องจากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ให้เช่าอยู่แล้วในเวลาทำสัญญาเช่า เป็นกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า

ซึ่งข้อยกเว้นความรับผิดเนื่องจากรอนสิทธิ มีดังนี้ คือ

- 1) ผู้เช่ารู้อยู่แล้วถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ก่อการรอนสิทธิในเวลาทำสัญญาเช่า
- 2) ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้เช่าได้สูญไปเพราะความผิดของผู้เช่าเอง
- 3) ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าทำสัญญายกเว้นความรับผิดในการรอนสิทธิไว้ แต่ข้อสัญญานี้ไม่คุ้มครองกรณีดังต่อไปนี้

3.1) กรณีผู้ให้เช่ารู้ความจริงเรื่องการรอนสิทธิแล้วปกปิดเสีย

3.2) กรณีการรอนสิทธิเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าเอง

4) การรอนสิทธิซึ่งเกิดจากการที่ศาลแสดงว่าทรัพย์สินที่ให้เช่าตกอยู่ในภาวะจำยอมโดยกฎหมาย เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นปลอดจากภาวะจำยอมอย่างใดๆ ทั้งสิ้นหรือปลอดจากภาวะจำยอมเช่นนั้น

ก็จะเห็นได้ว่าเมื่อสัญญาที่กำหนดไว้เช่นนี้ย่อมขัดต่อกฎหมาย และเป็นการเอาเปรียบผู้เช่าเป็นอันมาก ดังนั้นในสัญญามาตรฐานควรกำหนดว่า “ผู้ให้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิของทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น”

นอกจากนี้กรณีข้อความในสัญญาที่ระบุว่า “ผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดเวลาอายุการเช่า หรือตลอดเวลาที่ครอบคลุมนบ้านที่เช่า”¹³ เป็นการผลักภาระค่าใช้จ่ายให้ผู้เช่า เพราะหน้าที่นี้เป็นของผู้ให้เช่า แต่ผู้ให้เช่าส่วนใหญ่ก็มักจะผลักภาระนี้ให้ผู้เช่า ดังนั้นข้อสัญญามาตรฐานจึงควรเป็น “ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะเป็นผู้เสียภาษีโรงเรือน และที่ดินตามกฎหมาย” หรือ “ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสัญญาว่าจะเป็นผู้เสียภาษีโรงเรือน และที่ดินตามกฎหมายคนละกึ่งหนึ่ง”

กรณีข้อความในสัญญาเช่าทั่วไป เช่น “ผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าตลอดเวลา”¹⁴

ผู้เขียนมีความเห็นว่าการระบุข้อความเช่นนี้ไว้ในสัญญาเช่าทำให้ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ เพราะผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปตรวจทรัพย์สินที่เช่าได้เสมอ

¹³ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 7) ข้อ 5 ในภาคผนวก ก, น. 157.

¹⁴ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 7) ข้อ 13 ในภาคผนวก ก, น. 158.

ตลอดเวลา ไม่ว่าจะเป็นตอนกลางคืนหรือไม่ และไม่ระบุระยะเวลาว่าจะเข้าไปตรวจตราได้นานเท่าใด และไม่มีการบอกกล่าวล่วงหน้าก่อน จึงเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งถ้าเราดูกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ใน Uniform Residential Landlord and Tenant Act แล้ว ก็จะพบว่ามีการคุ้มครองผู้เช่าในเรื่องดังกล่าวได้ดีกว่ากฎหมายของไทย เพราะในเรื่องของการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยของผู้ให้เช่าเพราะในช่วงระยะเวลาที่ผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่เช่าได้ก็ต่อเมื่อผู้เช่ายินยอมให้เข้าไปเพื่อ

- 1) ติดตั้งสิ่งที่เป็นที่จำเป็นต้องจัดให้มีสำหรับผู้พักอาศัย
- 2) ซ่อมแซม ปรับปรุงการให้บริการต่างๆ
- 3) แสดงที่พักอาศัยแก่ผู้ที่คาดว่าจะมาซื้อ ผู้รับจ้าง ผู้เช่ารายใหม่ คนงานและผู้รับจ้างของผู้ให้เช่า

การเข้าไปในสถานที่พักอาศัยนั้นถ้ามิใช่กรณีฉุกเฉินผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 2 วันและจะต้องเข้าไปในเวลาที่เหมาะสม หากผู้ให้เช่าต้องการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยในกรณีอื่นดังที่ได้กล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยได้ก็ต่อเมื่อ

- 1) ได้รับคำสั่งจากศาล
- 2) เมื่อมีกรณีที่กฎหมายให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะเข้าไปได้ซึ่งมี 2 กรณีได้แก่

(1) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการสร้างที่พักอาศัยซึ่งอาจมีผลต่อความปลอดภัยและสุขภาพของผู้เช่าที่ผู้เช่าสามารถที่จะดำเนินการได้เองในกรณีฉุกเฉิน หรือผู้เช่าไม่ยอมปฏิบัติตามภายใน 14 วันหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ เช่นนี้ผู้ให้เช่าสามารถที่จะเข้าไปดำเนินการเองได้

(2) กรณีที่ผู้เช่าไม่อยู่ในสถานที่พักอาศัยเป็นเวลาเกินกว่า 7 วันเมื่อมีเหตุจำเป็นผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในสถานที่พักอาศัยได้

(3) เมื่อผู้เช่าละทิ้งหรือหนีหายไปจากสถานที่พักอาศัย หากมีเหตุจำเป็นผู้ให้เช่าสามารถที่จะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยนั้นได้

กฎหมายฉบับนี้ให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในเรื่องนี้เป็นอย่างมากหากการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยของผู้ให้เช่าเป็นไปโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือแม้จะเป็นการเข้าไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่กระทำการใดๆ ที่ไม่เหมาะสมหรือเป็นการรบกวนผู้เช่า ผู้เช่าสามารถที่จะขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามมิให้ผู้ให้เช่ากระทำการดังกล่าวอีก หรือจะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าสามารถที่จะเรียกค่าเสียหายได้ตามความจริงซึ่งไม่น้อยกว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระเป็นเวลา 1 เดือน และค่าทนายความได้อีกด้วย นอกจากนี้เมื่อเปรียบเทียบดูในกฎหมายคุ้มครองการทวงหนี้ของ

ประเทศออสเตรเลีย¹⁵ ซึ่งได้มีการกำหนดช่วงเวลาของการที่เจ้าหน้าที่จะติดต่อกับลูกหนี้ของตนในเวลาที่เหมาะสม อาทิ ห้ามติดต่อหลังเวลา 21.00 นาฬิกา เว้นแต่มีเหตุอันสมควร ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าการมีการกำหนดระยะเวลาให้ชัดเจนแบบกรณีดังกล่าวก็จะเป็นการคุ้มครองลูกหนี้ได้ดียิ่งขึ้น

ดังนั้นสัญญามาตรฐานจึงควรมีการระบุช่วงเวลาหรือระยะเวลาในการที่ผู้ให้เช่าจะเข้าไปตรวจตราดูทรัพย์สินได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าก่อนเข้าไปในสถานที่ที่ให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น เพื่อให้ผู้เช่าจะได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มประโยชน์ของตน ดังนั้นข้อความในสัญญามาตรฐานควรเป็นดังนี้ คือ “ผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวในเวลา และตามระยะเวลาอันสมควร ซึ่งห้ามเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าหลังเวลา 21.00 นาฬิกาในยามวิกาล เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร ภายหลังจากผู้ให้เช่าได้แจ้งความประสงค์ให้ผู้เช่าทราบแล้ว ทั้งนี้ต้องไม่เป็นการรบกวนการใช้ประโยชน์ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้”

กรณีข้อความในสัญญาทั่วไปที่กล่าวว่า “ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้วางเงินประกันไว้เป็นจำนวนเงิน.....บาท(.....)และผู้ให้เช่าได้รับไว้เรียบร้อยแล้ว เงินประกันดังกล่าวหากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือติดค้างชำระค่าเช่า หรือมีหนี้สินอื่นใดที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินดังกล่าวให้ผู้เช่าทันทีเมื่อครบกำหนดเวลาการเช่า หรือมีหนี้สินอื่นใดที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินดังกล่าวให้ผู้เช่าทันทีเมื่อครบกำหนดเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าระงับลง โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าตกลงว่าเงินประกันดังกล่าว ผู้เช่าจะขอให้หักกับค่าเช่าที่จะต้องชำระตามข้อ 2 นี้ไม่ได้¹⁶ซึ่งในเรื่องของการวางเงินประกันนี้ถ้าคู่สัญญา มีการตกลงกันให้วางเงินประกันกัน เวลาที่คืนเงินประกันนั้นผู้ให้เช่าต้องคืนพร้อมดอกเบี้ยด้วย ซึ่งต้องมีการระบุดอกเบี้ยเอาไว้ด้วยว่าเป็นจำนวนเท่าใด เนื่องจากกรณีถ้าเป็นเป็นการเช่ากันนานๆ เป็นปี หรือหลาย ๆ ปี เช่น 10 ปี หรือ 30 ปี คือมีการเช่ากันนานมากและได้มีการวางเงินประกันกันไว้ 10,000 บาท ต่อมาอีก 30 ปี เงินจำนวนนี้อาจจะแทบไม่มีค่าอะไรเลย เนื่องจากสภาพของเศรษฐกิจ สังคม เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ค่าของเงินลดต่ำลง ดังนั้นเมื่อมีการวางเงินประกันกันแล้ว เวลาคืนเงินต้องคืนพร้อมดอกเบี้ยด้วย คือต้องมีการคิดดอกเบี้ยตั้งแต่ผู้ให้เช่ารับเงินนี้ไป เพราะปกติถ้าไม่มีการนำเงินนี้ มาวางเป็นเงินประกัน ถ้าผู้เช่านำเงินก้อนนี้ฝากธนาคาร ผู้เช่าก็ย่อมได้ดอกเบี้ยเช่นกัน

¹⁵ ปวีศ หวังพินิจกุล, “การคุ้มครองลูกหนี้จากการติดตามทวงหนี้”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550), น. 86.

¹⁶ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 4) ข้อ 3 ในภาคผนวก ก, น. 147.

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าในสัญญามาตรฐานควรมีข้อความว่า “ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการวางเงินประกันกันไว้ในสัญญาเช่าในวันทำสัญญานี้เป็นเงิน.....บาท (.....)และผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว เงินประกันดังกล่าวเป็นเงินประกันความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยกลางของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ได้มีการคืนเงินดังกล่าว ซึ่งจะมีการคิดดอกเบี้ยนับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินประกันดังกล่าวไปให้แก่ผู้เช่าในวันที่ผู้เช่าได้ย้ายบิรवारและทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้วหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นอันค้างชำระแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นใดอันค้างชำระอยู่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำหนี้ต่างๆ ดังกล่าวมาหักจากเงินประกันได้ และหากยังมีเงินเหลืออยู่ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า แต่ถ้าหักจากเงินประกันแล้วยังไม่พอชำระก็ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระจนครบ”

กรณีข้อความในสัญญาทั่วไปที่กล่าวว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้เช่าผิดนัดชำระเงินงวดหนึ่งงวดใดแล้ว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งหรือผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาและเรียกเอาค่าเสียหายได้ทันที”¹⁷ ซึ่งจะสังเกตได้ว่าข้อสัญญาดังกล่าวมีการให้สิทธิคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย เพราะปกติแล้วการเลิกสัญญามักให้สิทธิผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว และข้อความที่กล่าวว่า “กรณีผิดนัดชำระค่าเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี นับจากวันผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ”¹⁸

ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า โดยปกติค่าเช่าจะกำหนดกันไว้เป็นเงินตรา แต่คู่สัญญาอาจกำหนดค่าเช่าเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ได้

ซึ่งความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มิชำระค่าเช่า มีดังนี้

1. ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องเรียกค่าเช่าได้
2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยแยกพิจารณาเป็น 2 กรณี คือ

2.1. กรณีการเช่าที่ต้องชำระค่าเช่าสั้นกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าอีก ตามมาตรา 560 วรรคแรก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.2. กรณีการเช่าที่ต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน หรือยาวกว่ารายเดือน เช่นรายปี ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าทันทีไม่ได้ ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในกำหนดเวลา

¹⁷ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 5) ข้อ 4 ในภาคผนวก ก, น. 149.

¹⁸ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 6) ข้อ 24 ในภาคผนวก ก, น. 154.

อย่างน้อย 15 วันก่อน ถ้าผู้เช่าละเลยไม่ชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้ ตามมาตรา 560 วรรคสอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ก็จะเห็นได้ว่าเป็นข้อความที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย โดยยังเป็นการบีบคั้นผู้เช่ามากเกินไป เพราะมีการคิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด เพราะกฎหมายกำหนดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดไว้ที่ 7 ครั้งต่อปี จึงเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ทั้งกรณีนี้ก็เป็น การเช่ากันเป็นรายเดือน ซึ่งผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าภายในกำหนดเวลาอย่างน้อย 15 วันก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ชำระผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้ ดังนั้นข้อความในสัญญา มาตรฐานจึงควรกำหนดว่า “ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ กำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า และเมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าดังกล่าวตาม กำหนดเวลานั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ผู้เช่ายอมชดใช้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ครั้งต่อปีของยอดเงินค่าเช่าที่ค้างชำระผู้ให้เช่า หรือค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าเรียกเอาจากผู้เช่าได้ ตลอดจน ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องเสียไปเพื่อการทวงถามให้ชำระค่าเช่าอีกด้วย”

นอกจากนี้ กรณีสัญญาเช่าทั่วไปที่ระบุว่า “ถ้าผู้เช่าจะประพฤติดิดลวงละเมิดสัญญาแม้แต่ข้อ หนึ่งข้อใด หรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าทวงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึด ครอบครองสถานที่และสิ่งที่ได้โดยพลันและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที”¹⁹ หรือข้อความที่ว่า “ถ้าผู้ เช่าผิดสัญญาเช่าไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกัน ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าปฏิบัติตาม สัญญา และเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า หรือมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที”²⁰ หรือข้อความที่ว่า “ในกรณีผู้ เช่าผิดสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตาม สัญญาภายในกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร หรือเรียกค่าเสียหายหรือบอกเลิกสัญญา โดยไม่ต้อง บอกกล่าวล่วงหน้าและให้ถือว่าสัญญาเลิกกันทันที หรือจะใช้สิทธิดังกล่าวรวมกันก็ได้”²¹ หรือข้อความ ที่ว่า “ถ้าผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามสัญญานี้ หรือผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งก็ ดีแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและทำการริบเงินประกันตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นไว้ทั้งหมด ได้ทันที หรือ ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที นอกจากนี้ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ถ้าผู้เช่ายึดทรัพย์ตามคำสั่งศาลก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไป ทันทีโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องดำเนินการบอกกล่าวล่วงหน้า”²² หรือข้อความที่ว่า “ถ้าผู้เช่าประพฤติดิดลวง

¹⁹ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 2) ข้อ 11 ในภาคผนวก ก, น. 144.

²⁰ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 3) ข้อ 5 ในภาคผนวก ก, น. 145.

²¹ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 6) ข้อ 23 ในภาคผนวก ก, น. 154.

²² ดูตัวอย่างสัญญาตึกแถวหรืออาคาร (แบบที่ 1) ข้อ 10, 11 ในภาคผนวก ข, น. 161-162.

ละเมิดสัญญาแม้แต่เพียงข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำผิดหรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครองสถานที่ และสิ่งที่เช่าได้โดยพลัน และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที”²³ หรือข้อความที่ว่า “ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ 4 เป็นจำนวนเงินทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นๆจากผู้เช่า(ถ้ามี)ได้อีกด้วย”²⁴ ซึ่งนอกจากผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายังสามารถริบหลักประกันสัญญาเช่าได้อีก และยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นๆจากผู้เช่า(ถ้ามี)อีกด้วย ซึ่งเป็นลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมอย่างมาก

หรือข้อความที่ว่า “ถ้าผู้เช่าขาดส่งเงินค่าเช่าก็ดี หรือประพฤติดังสัญญาที่ปรากฏอยู่ในข้อหนึ่งข้อใดก็ดี หรือถ้าสถานที่เช่าหรือสิ่งของที่อยู่ในสถานที่เช่า ถูกอายัดหรือถูกยึดตามคำสั่งของศาลก็ดี หรือผู้เช่าต้องล้มละลายก็ดีหรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือทำความตกลงหนี้กับเจ้าหนี้ประการใดก็ดี หรือผู้เช่าถูกหมายศาลยึดหรืออายัดสิทธิการเช่าก็ดี ในกรณีหนึ่งกรณีใดดังว่านี้ไซ้ ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าและเข้ายึดถือปกครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน และจัดการต่อไปตามที่เห็นสมควร ส่วนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าริบเสียได้ หนึ่งเมื่อผู้เช่าถึงแก่กรรมให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันที โดยมีต้องบอกกล่าว”²⁵ และข้อความในบันทึกประกอบการทำสัญญาเช่าอาคาร ที่ว่า “หากข้าพเจ้าไม่ปฏิบัติตามบันทึกฉบับนี้ข้อหนึ่งข้อใด หรือส่วนหนึ่งส่วนใด ข้าพเจ้ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารดังกล่าวได้ทันที ทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้พิจารณาว่าสมควรให้ผู้ใดเป็นผู้เช่าต่อไป โดยข้าพเจ้าจะไม่ได้แย้งคัดค้าน เรียกค่าเสียหาย ค่าชดเชย ค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น”²⁶

ซึ่งถ้าเป็นกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเล็กน้อย คือต้องมีภาระให้โอกาสผู้เช่าได้แก้ตัวก่อนจะไปเลิกสัญญาทันทีเลยไม่ได้ เช่น เรื่องผู้เช่าไม่ดูแลทรัพย์สินอย่างวิญญูชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 552 ซึ่งบัญญัติว่า “อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่” มาตรา 553 ซึ่งบัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย” มาตรา 554 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่ากระทำการ

²³ ดูตัวอย่างสัญญาขอเช่าอาคาร (แบบที่ 3) ข้อ 12 ในภาคผนวก ข, น. 167.

²⁴ ดูสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ข้อ 20 ในภาคผนวก ค, น. 175.

²⁵ ดูตัวอย่างสัญญาเช่าอาคารทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ข้อ 11 ในภาคผนวก ง, น. 183.

²⁶ ดูตัวอย่างบันทึกประกอบการทำสัญญาเช่าอาคาร ข้อ 2 ในภาคผนวก ง, น. 184.

ฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 552 มาตรา 553 หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้นๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม ท่านว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” ซึ่งถ้าสัญญาเช่าได้ระบุข้อความดังกล่าวไว้ จึงมีลักษณะเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมชาติต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทันทีเลยไม่ได้ แต่ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้นๆ ก่อน ถ้าและผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่าจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

กรณีข้อสัญญาทั่วไปที่กล่าวว่า “ถ้าในระหว่างอายุสัญญาเช่า มีเหตุจำเป็นจะต้องซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมไม่ได้ แม้ว่าจะเป็นการไม่สะดวกแก่ผู้เช่าก็ตาม และถ้าโดยสภาพการซ่อมแซมต้องใช้เวลานานเกินกว่า.....วัน ผู้เช่าจะเลิกสัญญาก็ได้ แต่ไม่มีสิทธิเรียกร้องเสียหายใดๆ”²⁷ ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะดังกล่าวควรจะมีการกำหนดให้ผู้เช่าสามารถเข้าสิทธิที่จะขอลดค่าเช่าลงตามส่วนได้ ถ้าการซ่อมแซมนั้นทำให้ผู้เช่าไม่สะดวกในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเกินความคาดหมายได้ตามปกติ เพราะแม้ต้องมีการซ่อมแซมใหญ่ แต่ผู้เช่าอาจจะอยากเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยต่อไปก็ได้ ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าสมควรเพิ่มสิทธิผู้เช่าให้มากขึ้น โดยสามารถขอเลิกสัญญาเช่า หรือขอลดค่าเช่าลงตามส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ในกรณีดังกล่าว ดังนั้นข้อความในสัญญามาตรฐาน จึงควรมีข้อความว่า “ถ้าในระหว่างอายุสัญญาเช่ามีเหตุจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมไม่ได้ แม้ว่าจะเป็นการไม่สะดวกในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าก็ตาม แต่ถ้าความไม่สะดวกในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านั้นเกินความคาดหมายได้ตามปกติ โดยสภาพของการซ่อมแซมต้องใช้เวลานานเกินสมควร ผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกกล่าวขอเลิกสัญญา หรือมีสิทธิที่จะบอกกล่าวขอลดค่าเช่าลงตามส่วนก็ได้โดยใดอย่างหนึ่ง โดยไม่มีสิทธิได้รับเงินชดเชย”

นอกจากนี้ในกรณีข้อสัญญาที่กล่าวว่า “เมื่อสัญญาเช่าจะงับสิ้นไปไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า โดยถือว่าผู้เช่าและบริวารยินยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งปิดประตูใส่กุญแจทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที และผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายและความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวเพียงผู้เดียว”²⁸ จากลักษณะของข้อสัญญาดังกล่าวมีนัก

²⁷ โปรดดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 7) ข้อ 8 ในภาคผนวก ก, น. 157.

²⁸ โปรดดูตัวอย่างสัญญาเช่าบ้าน (แบบที่ 1) ข้อ 7 ในภาคผนวก ก, น. 141.

กฎหมายบางท่านเห็นว่า²⁹หากมีข้อสัญญากำหนดให้เจ้าหนี้(ผู้ให้เช่า)ดำเนินการลือคประตูหน้าต่างเมื่อลูกหนี้(ผู้เช่า)ไม่ชำระค่าเช่าได้นั้น ในทางอาญานั้นถือว่ามีเหตุยกเว้นความผิดมาจากอำนาจตามสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งทำให้การกระทำไม่เป็นความผิดทางอาญาฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362ซึ่งกรณีดังกล่าวได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2609/2522 ได้ตัดสินไว้ว่า “โจทก์ร่วมทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากจำเลยซึ่งมีเงื่อนไขข้อตกลงระบุไว้ในสัญญาเช่าความว่า หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดทรัพย์สินของผู้เช่าได้และให้มีอำนาจใส่กุญแจอาคารวัตถุแห่งสัญญาเช่าได้ทันทีเมื่อโจทก์ร่วมผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า จำเลยบอกเลิกสัญญาเช่าและต่อมาได้นำเอาโซ่ล่าม ใส่กุญแจปิดทางเข้าออกตึกแถวพิพาทที่ให้เช่า ดังนั้นการกระทำของจำเลยสืบเนื่องมาจากโจทก์ร่วมกระทำผิดสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งให้อำนาจแก่จำเลยที่จะกระทำการตามข้อสัญญาและโดยความยินยอมของโจทก์ร่วมได้ จำเลยกระทำไปเพราะเชื่อโดยสุจริตว่ามีสิทธิที่กระทำตามสัญญาได้ การกระทำของจำเลยจึงขาดเจตนาอันเป็นความผิดทางอาญา ไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก”

ส่วนในทางแพ่งนั้น กรณีดังกล่าวถือว่าไม่มีความรับผิดทางแพ่ง ฐานละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 เพราะมีหลักกฎหมายอยู่ว่า “ความยินยอมไม่ทำให้เป็นละเมิด” แต่ถ้าการกระทำของผู้ให้เช่าจะกระทำไปเกินขอบเขตของข้อตกลงในสัญญาและไปก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าก็จะถือเป็นการกระทำโดยผิดกฎหมายมีความรับผิดทางแพ่ง ฐานละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 เพราะเป็นการทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายจงใจทำให้เขาเสียหาย ซึ่งเรื่องเช่าบ้านแล้วสัญญาเช่าหมดอายุ แต่ผู้เช่าไม่ยอมออกไป ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของบ้านไปใส่กุญแจบ้าน ผู้เขียนมีความเห็นว่าการที่ผู้เช่าฝืนอยู่ในบ้านที่เขา ไม่ยอมออกหรืออยู่โดยละเมิดก็ตาม บุคคลที่เช่าหรืออยู่นั้นเป็นการอยู่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นละเมิดแต่การที่ผู้เช่าอยู่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นเจ้าของบ้านไม่สามารถจะใช้กำลังทางกายบังคับให้ผู้เช่าออก เพราะกฎหมายกำหนดทางออกไว้แล้วว่า เมื่อมีการบุกรุกหรืออยู่โดยผิดสัญญาเช่าอันเป็นการละเมิดนี้เจ้าของจะต้องฟ้องขับไล่แล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมาบังคับให้ออก ในบางครั้งการที่ไปฟ้องขับไล่นั้นไม่สะดวกและรวดเร็ว เจ้าของบ้านจึงเอากุญแจใส่บ้านซึ่งผู้เช่าไว้ การใส่กุญแจบ้านไม่ผิด แต่การที่ขังผู้เช่าไว้ทำให้ผู้เช่าเสื่อมเสียเสรีภาพนั้นมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 310 แต่ถ้าขณะนั้นผู้เช่าไม่อยู่บ้านแล้วไปใส่กุญแจบ้านก็ไม่มีผิด

²⁹ ปวีต หวังพินิจกุล, “การคุ้มครองลูกหนี้จากการติดตามทวงหนี้”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550), น. 31

ดังนั้นการที่ข้อสัญญาดังกล่าวระบุไว้เช่นนี้ ก็อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าได้เช่นกัน ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าการที่ข้อสัญญาดังกล่าวกำหนดไว้เช่นนี้เป็นข้อสัญญาที่มีลักษณะรุนแรงมากเกินไป ซึ่งไม่มีการบอกกล่าวผู้เช่าล่วงหน้า โดยกำหนดเวลาพอสมควรให้ผู้เช่าปฏิบัติก่อน แล้วจึงกระทำการดังกล่าว เป็นการให้สิทธิผู้ให้เช่ามากเกินไปที่จะกระทำการเช่นนั้นในทันทีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจึงต้องยอมรับการกระทำที่ไม่เป็นธรรมดังกล่าว เนื่องจากตนไม่มีอำนาจต่อรองในการทำสัญญา เพราะสัญญาดังกล่าวนั้นเป็นสัญญาสำเร็จรูปที่ฝ่ายผู้ให้เช่าได้เตรียมไว้ล่วงหน้าเพื่อจะนำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาของตน โดยเป็นการเอาเปรียบฝ่ายผู้เช่าในหลายๆ ด้าน ซึ่งมีข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าหลายอย่าง ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่คำนึงถึงประโยชน์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เพราะสัญญาเช่านั้นถูกร่างขึ้นโดยฝ่ายผู้ให้เช่าเป็นส่วนใหญ่ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมดข้างต้น

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ควรให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมแบบของสัญญา พ.ศ. เพื่อควบคุมการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะเป็นการกำหนดแบบของสัญญาทั้งฉบับ โดยกำหนดให้ใช้แบบของสัญญาที่คณะกรรมการกำหนดเป็นมาตรฐานขั้นต่ำ ซึ่งการกำหนดแบบของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยออกมาเป็นตัวอย่างที่เป็นมาตรฐานขั้นต่ำที่ผู้ประกอบการสามารถนำไปใช้ได้อย่างถูกต้อง โดยมีข้อสัญญาที่จำเป็นและสอดคล้องกับข้อสัญญาที่ควบคุมเพื่อความสะดวก และเป็นประโยชน์แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ดังนั้นในการพิจารณาถึงแนวคิดการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และทำให้สามารถกำหนดข้อสัญญาในแบบมาตรฐานของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้อย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

เพราะฉะนั้น สัญญามาตรฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยควรมีรูปแบบและสาระสำคัญดังต่อไปนี้ คือ

1. ข้อสัญญา ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการพิจารณาเจตนารมณ์อันแท้จริงที่อยู่เบื้องหลังตัวอักษรในสัญญานั้นว่าต้องการทำสัญญาประเภทใด
2. ข้อคู่สัญญา ทั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ที่มีอยู่ในนิติสัมพันธ์ตามสัญญานั้น
3. วันเวลาและสถานที่การทำสัญญา ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเข้าใจในแง่ของการบังคับใช้สัญญา และทราบถึงมูลแห่งคดีในกรณีที่เกิดเป็นความกันในชั้นศาล

การกล่าวถึงวันเวลาและสถานที่ในการทำสัญญาจะมีผลต่อการนับอายุความและเขตอำนาจศาลที่รับผิดชอบในกรณีที่มีการปฏิบัติผิดสัญญากัน

4. เงื่อนไขของสัญญา ซึ่งประกอบไปด้วย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และของผู้เช่าทรัพย์สิน กรณีที่มีการผิดสัญญา การบอกเลิกสัญญา การเรียกค่าเสียหาย การส่งคำบอกกล่าว และการสิ้นสุดของสัญญา

5. ลายมือชื่อคู่สัญญา ทั้งนี้เพื่อจะได้ทราบว่าคู่สัญญามีเจตนาที่จะผูกพันตามข้อตกลงนั้นจริง และในกรณีที่กฎหมายกำหนดแบบไว้ว่าจะต้องทำเป็นหนังสือ การลงลายมือชื่อก็จะสมบูรณ์ตามกฎหมาย

โดยเนื้อความในสัญญาที่นักกฎหมายจะร่างกันนั้นนอกจากต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายในเรื่องนั้นๆ แล้วในเนื้อหาควรจะต้องประกอบไปด้วย

1. ข้อความในสัญญาต้องชัดเจนแน่นอน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถอ่านและเข้าใจได้ทันที ไม่ต้องกลับมาให้นักกฎหมายตีความอีก

2. สัญญาต้องมีข้อความที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

3. ข้อกำหนดในสัญญาควรกำหนดไม่ให้ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย อย่าถือเอาเจตนาหรือความต้องการของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นสำคัญ

4. ควรกำหนดภาระหน้าที่ให้ชัดเจนเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าภาษีอากร เป็นต้น

5. การแก้ไขสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการแก้ไขสัญญาได้โดยการทำข้อตกลงขึ้นมาใหม่ ทั้งนี้ลักษณะของการแก้ไขก็เหมือนกับการร่างสัญญาขึ้นใหม่อีกส่วนหนึ่ง แต่ก็เฉพาะในส่วนเนื้อหาของแก้ไขเท่านั้น

ทั้งนี้ผู้เขียนได้ร่างตัวอย่างสัญญามาตรฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยไว้ในบทที่ 5 ในส่วนของข้อเสนอแนะ ซึ่งก็จะทำให้ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้รับประโยชน์อย่างเท่าเทียมกันในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยต่อไป

4.2. สัญญาที่ตามปกติมักจะมีการให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ

การทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยไม่ว่าจะเป็นสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างผู้บริโภคร่วมกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าในการเช่าที่พักอาศัย หรือในสัญญาสำเร็จรูปและในสัญญาที่ทำระหว่างบุคคลทั่วไป ผู้ให้เช่ามักจะเรียกเงินจากผู้เช่าในวันที่ทำสัญญาเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาตามความพอใจ โดยไม่มีกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์เอาไว้ แต่ผู้ให้เช่าส่วนใหญ่มักจะเรียกเท่ากับค่าเช่าตั้งแต่ 2 เดือนขึ้นไป และเมื่อได้ทำสัญญากันแล้ว ผู้ให้เช่าอาศัยอำนาจต่อรองที่เหนือกว่าในฐานะเป็นผู้ประกอบธุรกิจ

การคำกำหนดข้อตกลงในสัญญา หรือโดยการกำหนดข้อสัญญาไว้ในสัญญาสำเร็จรูปที่มีลักษณะไม่เป็นธรรมเพื่อให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในอันที่จะรับเงินมัดจำดังกล่าวได้ทั้งหมด

เมื่อการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยผู้ให้เช่าได้รับเงินมัดจำจึงเข้าข่ายลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมอีกประเภทหนึ่งที่พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ให้ความคุ้มครองตามบทบัญญัติในมาตรา 7 ที่บัญญัติว่า “ในสัญญาที่มีการให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ หากมีกรณีจะต้องรับมัดจำ ถ้ามัดจำนั้นสูงเกินสมควรจะลดลงให้รับได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ได้”

การให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยตามหลักเกณฑ์ในข้อนี้ จะเห็นได้ว่าศาลไม่มีอำนาจที่จะไปกำหนดจำนวนเงินมัดจำที่สูงเกินส่วนก็ตามศาลจะใช้อำนาจปรับลดมัดจำได้เฉพาะกรณีที่ผู้ให้เช่ารับเงินมัดจำและผู้เช่าเห็นว่าไม่เป็นธรรมโดยฟ้องคดีต่อศาลเท่านั้น

จากหลักเกณฑ์ในการคุ้มครองผู้บริโภคจากการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป ข้อสัญญาแต่ละประเภทไม่ว่าจะเป็นข้อตกลงในสัญญาเช่าที่พักอาศัยที่ทำขึ้นระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูป ตามบทบัญญัติมาตรา 4 และในประเภทสัญญาที่มีการให้สิ่งใดไว้เป็นเงินมัดจำตามบทบัญญัติมาตรา 7 ดังกล่าวไปแล้วข้างต้น แต่ผู้เขียนยังเห็นว่าแม้ผู้เช่าที่พักอาศัยจะได้รับคุ้มครองตามพระราชบัญญัตินี้ได้ในหลายลักษณะแต่เมื่อการเช่าที่พักอาศัยมิใช่สัญญาที่กฎหมายให้อำนาจศาลในการตรวจสอบไว้โดยตรงอย่างเช่นสัญญาประเภทอื่น การพิจารณาของศาลจึงต้องอาศัยการตีความของการให้เช่าที่พักอาศัยเพื่อให้เข้ากับหลักเกณฑ์ ในการพิจารณาตรวจสอบของข้อสัญญาแต่ละประเภทอันมีข้อจำกัดในการนำมาใช้ที่แตกต่างกันไป ซึ่งถือว่าเป็นปัญหาประการหนึ่งในการคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยที่เป็นผู้บริโภค

นอกจากปัญหาดังกล่าวแล้วผู้เขียนเห็นว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ถ้าในทางปฏิบัติศาลได้มีโอกาสใช้ตรวจสอบข้อสัญญาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป ในปัจจุบันถือว่าเป็นกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในด้านสัญญาได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด แต่พระราชบัญญัตินี้กลับมีข้อจำกัดในการนำมาใช้กล่าวคือ ผู้เช่าที่พักอาศัยจะได้รับคุ้มครองได้ก็ต่อเมื่อกรณีเกิดข้อพิพาทตามสัญญาเช่าที่พักอาศัยและได้มีการฟ้องเป็นคดี ศาลจึงมีอำนาจที่จะเข้าไปพิจารณาตรวจสอบข้อสัญญาเพื่อคุ้มครองผู้เช่าให้ได้รับความเป็นธรรมได้ อันมีลักษณะเป็นการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในเชิงเยียวยาภายหลังที่ได้รับความเสียหายแล้ว ประกอบกับลักษณะความเสียหายที่เกิดจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมมักเกิดกับผู้บริโภคที่มีฐานะยากจน เช่น นักเรียนนักศึกษา ผู้ใช้แรงงานต่างๆ เป็นต้น แม้ลักษณะความเสียหายจะเกิดขึ้นกับผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก แต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคแต่ละรายมีจำนวนไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่ผู้บริโภคแต่ละรายจะใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ได้รับความคุ้มครองด้วยตนเอง โดยจะต้องเสียค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลาในการดำเนินคดีทางศาล ทำให้ผู้บริโภคเห็นว่าเป็นการไม่

คุ้มกับการดำเนินคดีเพื่อให้ศาลพิจารณาคัดค้านข้อสัญญา จนอาจกล่าวได้ว่าสถานะของผู้บริโภคในปัจจุบันนอกจากไม่มีอำนาจต่อรองในการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยแล้ว เมื่อได้รับความเสียหายจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมกลับไม่อยู่ในฐานะที่จะใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัตินี้ได้ อันเกิดจากปัจจัยที่ทำให้ไม่มีอำนาจต่อรองที่เกิดขึ้นก่อนทำสัญญานั้นเอง

ปัญหาในเรื่องสภาพบังคับของพระราชบัญญัตินี้ ถือว่าเป็นปัญหาอีกประการหนึ่งที่ทำให้ผู้บริโภคไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายได้ เนื่องจากบทบัญญัติในมาตรา 4 ให้อำนาจศาลในการตรวจสอบข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมให้มีผลบังคับได้เท่ากับที่เป็นธรรมพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น และกรณีตามมาตรา 7 ศาลก็มีอำนาจที่จะปรับลดมัดจำที่จะต้องรับให้ได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงเท่านั้น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยแทบจะไม่ได้รับผลกระทบหรือบทลงโทษจากการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้เลย จึงเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยยังคงเอาเปรียบโดยใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมอยู่จนถึงปัจจุบัน แต่ถ้าพระราชบัญญัตินี้มีสภาพบังคับที่รุนแรงไม่ว่าจะกำหนดโทษทางอาญาหรือโทษทางแพ่งได้แก่ ค่าเสียหายและค่าปรับต่างๆ กับผู้ฝ่าฝืนอย่างเช่นการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยตาม The Uniform Residential Landlord and Tenant Act ของประเทศอเมริกาที่กำหนดสภาพบังคับแก่ผู้ให้เช่าที่สัญญาโดยมีข้อกำหนดที่กฎหมายห้ามมิให้มีในการทำสัญญา เช่น การยกเว้นสิทธิของผู้เช่าที่จะได้รับความคุ้มครอง หรือยกเว้นภาระหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย นอกจากกฎหมายจะกำหนดให้ข้อสัญญานั้นเป็นโมฆะแล้วยังกำหนดให้ผู้ให้เช่าฝ่าฝืน โดยการจัดให้มีข้อตกลงดังกล่าวในสัญญาเช่าที่พักอาศัยจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายเท่ากับค่าเช่าเป็นเวลา 3 เดือน ค่าทนายความให้แก่ผู้เช่าด้วยซึ่งในประเทศอเมริกาถือว่าเป็นค่าเสียหายที่สูงมาก ก็จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยในประเทศอเมริกาเกิดความเกรงกลัวกฎหมายไม่กล้าใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้บริโภคจนทำให้พระราชบัญญัตินี้สามารถให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในเชิงป้องกันและเยียวยาได้ในขณะเดียวกัน

ดังนั้นจึงต้องมาศึกษากฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ว่าสามารถให้ความคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์อยู่อาศัยได้มากน้อยหรือไม่เพียงไร ดังจะได้กล่าวถึงในหัวข้อต่อไป

5. การคุ้มครองผู้เช่าตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.

2541

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปในปัจจุบัน ปัญหาสำคัญประการหนึ่งที่มีผู้บริโภคร้องเรียนเข้ามาถึง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นจำนวนมากได้แก่ ปัญหา

ของการไม่ได้รับความเป็นธรรมในด้านการทำสัญญาโดยมีการเรียกเก็บ ค่าเช่า มัดจำการเช่า ค่าบริการค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ในอัตราที่สูงเกินสมควรรวมทั้งข้อสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับการเช่าที่ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดขึ้นฝ่ายเดียวอันมีลักษณะที่ไม่เป็นธรรม ทั้งนี้เนื่องจากในทางปฏิบัติแล้วผู้ประกอบธุรกิจจะนำค่าเช่า และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากผู้บริโภคมากำหนดไว้ในสัญญาในลักษณะของสัญญาสำเร็จรูป และกำหนดข้อสัญญาขึ้นมาเพื่อให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจในอันที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา หรือริบมัดจำดังกล่าวได้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควรเช่น ข้อสัญญาที่กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการทำสัญญาเช่าหากพักอาศัยต่ำกว่าระยะเวลาที่กำหนดให้สิทธิกับผู้ประกอบธุรกิจในอันที่จะริบมัดจำได้ทั้งหมด หรือข้อสัญญาที่กำหนดให้สิทธิกับผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บดอกเบี้ยหรือค่าปรับจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่สูงเกินสมควร หรือข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงค่าเช่าห้องพัก ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำประปา ค่าจอดรถ และค่าบริการอื่นได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า หรือข้อสัญญาที่กำหนดให้สัญญาเช่าเลิกกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร และให้สิทธิกับผู้ประกอบธุรกิจที่จะเข้าไปในสถานที่เช่าเพื่อยึดทรัพย์สินของผู้เช่าเพื่อนำมาชำระค่าเช่า และค่าบริการที่ผู้เช่าค้างชำระได้เป็นต้น

แม้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 จะได้กำหนดให้ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา และยังกำหนดมาตรการที่สำคัญในการคุ้มครองผู้บริโภคโดยให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจควบคุมสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค อันเป็นมาตรการสำคัญประการหนึ่งที่จะทำให้ผู้บริโภคที่เช่าทำสัญญากับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปได้รับความเป็นธรรม แต่ปัจจุบันคณะกรรมการว่าด้วยสัญญายังมิได้มีการประกาศควบคุมสัญญาในธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยอย่างใด ทั้งนี้เนื่องจากการประกาศควบคุมสัญญาของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายให้อำนาจไว้ กล่าวคือ ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาให้บริการนั้น มีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้า หรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้³⁰ จึงเห็นได้ว่าปัญหาในการพิจารณาควบคุมสัญญาในธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาในเบื้องต้นจะต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ที่สำคัญ 2 ประการ ได้แก่

³⁰ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541, มาตรา 35 ทวิ.

5.1. กรณีเป็นสัญญาซื้อขายหรือให้บริการที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาหลักเกณฑ์ในเรื่องนี้จะต้องพิจารณาถึงความหมายของคำว่าผู้ประกอบการธุรกิจ และ คำว่าผู้บริโภคว่ามีความหมายอย่างไร ทั้งนี้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 มาตรา 3 ได้กำหนดนิยามความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขายหรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อ ซึ่งสินค้าหรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบการโฆษณาด้วย และคำว่า “ผู้บริโภค” ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการและหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้า หรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบการธุรกิจโดยชอบแม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม

สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจที่เป็นผู้ขายและผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้อขบัตัญญัติในมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัตินี้ได้ให้ความหมายของคำว่า “ขาย” ให้หมายความรวมถึง ให้เช่า และความหมายของคำว่า “ซื้อ” ให้หมายความรวมถึงเช่าด้วย นอกจากนี้ยังกำหนดนิยามความหมายของคำว่า “สัญญา” หมายความว่า ความตกลงกันระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อซื้อและขายสินค้าหรือให้และรับบริการ ดังนั้นเมื่อพิจารณาความหมายจากคำดังกล่าวแล้วจะเห็นได้ว่า บรรดาความตกลงหรือข้อตกลงต่างๆ ที่ผู้ใช้บริการเช่าที่พักอาศัยทำกับผู้ให้เช่า ถือว่าเป็นสัญญาซื้อขายที่มีผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค ทั้งสิ้นไม่ว่าจะเป็นการตกลงกันด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือก็ตาม

ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปในปัจจุบันไม่มีกฎหมายเข้ามาควบคุมการทำธุรกิจนี้เป็นการเฉพาะ

5.2. กรณีเป็นสัญญาซื้อขาย หรือให้บริการที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ

การทำสัญญาซื้อขายตามความหมายของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ดังที่ได้กล่าวไปแล้วว่ามีความหมายรวมถึง การตกลงทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับผู้บริโภคด้วย หลักเกณฑ์ที่จะต้องพิจารณาต่อมาในการประกาศควบคุมสัญญาในธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะต้องได้ความว่าธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปนี้ มีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือตามปกติประเพณีต้องทำเป็นหนังสือหรือไม่ เพราะหากไม่เช่า

หลักเกณฑ์ในข้อนี้ แม้จะได้ความว่าเป็นผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ไม่มีอำนาจที่จะประกาศควบคุมสัญญาในธุรกิจนี้ได้ ผู้เขียนขอแยกพิจารณาดังนี้

ก. กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ

กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสืออย่างไรจะถือว่าทำเป็นหนังสือตามความหมายของหลักเกณฑ์ในข้อนี้ ในเบื้องต้นผู้เขียนขอกล่าวถึงหลักเกณฑ์และความสำคัญของการทำเป็นหนังสือก่อน โดยหากพิจารณาจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ในการทำสัญญาตามปกติทั่วไปรวมทั้งสัญญาเช่าที่พักอาศัยด้วย การทำเป็นหนังสือนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 9 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า “เมื่อมีกิจการอันใดซึ่งกฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือบุคคลผู้จะต้องทำหนังสือไม่จำเป็นต้องเขียนเอง แต่หนังสือนั้นต้องลงลายมือชื่อของบุคคลนั้น” และกิจการที่กฎหมายบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือถือว่าเป็นแบบในการทำนิติกรรมอย่างหนึ่งที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 152 ซึ่งใช้บังคับแก่การทำนิติกรรมทั่วไปบัญญัติว่า “การใดมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ” แต่ในการทำนิติกรรมบางประเภทกฎหมายมิได้กำหนดแบบเอาไว้ว่าคู่สัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือหรือทำตามแบบอย่างหนึ่งอย่างใด เพียงแต่กำหนดให้การทำนิติกรรมดังกล่าวต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ หลักฐานเป็นหนังสือจึงมิใช่แบบแห่งนิติกรรมเพราะไม่มีผลกระทบต่อความสมบูรณ์ของนิติกรรมไม่ทำให้นิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ ซึ่งในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยนั้นโดยหลักแล้วถือว่าเป็นการเช่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง การพิจารณาว่าจะต้องทำตามแบบหรือไม่จึงต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 538 ซึ่งบัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” ผู้เขียนจึงเห็นว่าบทบัญญัติมาตรา 538 ดังกล่าวมิใช่เป็นบทบัญญัติที่กำหนดแบบแห่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหนังสือแต่อย่างใด การเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงกรณีที่กฎหมายต้องการหลักฐานเป็นหนังสือในการฟ้องร้องบังคับคดีกันเท่านั้น ซึ่งก็สอดคล้องกับความเห็นของนักวิชาการส่วนใหญ่ก็เห็นพ้องตรงกันว่ามาตรา 538 นั้นไม่ใช่เรื่องแบบในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นเรื่องของหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าคือสัญญาเช่าเกิดขึ้นแล้วแม้จะตกลงด้วยวาจาก็ตาม และหากมีการปฏิบัติตามสัญญากันไปแล้วก็เป็นไปตามนั้น

ดังนั้นเมื่อได้พิจารณาถึงหลักเกณฑ์ในเรื่องแบบการทำเป็นหนังสือดังกล่าวแล้ว ผู้เขียนเห็นว่า การพิจารณาควบคุมสัญญาในธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ไม่อาจอาศัย

หลักเกณฑ์ในข้อนี้ได้เพราะเนื่องจากการเช่าที่พักอาศัยมิใช่เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดแบบให้ต้องทำเป็นหนังสือแต่อย่างใด

ข. กรณีที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ

แม้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะไม่สามารถประกาศควบคุมสัญญาเช่าที่พักอาศัยโดยอาศัยหลักเกณฑ์ในข้อ ก. กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือได้ แต่พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 มาตรา 35 ทวิ ยังเปิดช่องให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจที่จะพิจารณาควบคุมสัญญาได้ หากพิจารณาได้ความว่า การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปนั้นตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ แต่กฎหมายมิได้ให้ความหมายของคำว่า “ปกติประเพณี” ไว้ว่ามีความหมายมากนักน้อยเพียงใด อย่างไรก็ตามจะเรียกว่าเป็นปกติประเพณีคงปล่อยให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่จะพิจารณา

ดังนั้นเมื่อมาพิจารณาถึงการควบคุมสัญญาในธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป หากพิจารณาคำว่า “ตามปกติประเพณีต้องทำเป็นหนังสือ” เปรียบเทียบกับขนาดหากคิดเปอร์เซ็นต์ต้อง 100 เปอร์เซ็นต์จึงจะประกาศควบคุมได้ผู้เขียนเห็นว่ามาตรการทางกฎหมายในเรื่องนี้ ก็ไม่สามารถที่จะนำมาคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยซึ่งเป็นผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมได้ ทั้งที่พระราชบัญญัตินี้ได้พยายามกำหนดนิยามความหมายของคำว่า ผู้ประกอบธุรกิจและคำว่า ผู้บริโภคให้มีความหมายที่กว้างเพื่อให้การคุ้มครองผู้บริโภคได้อย่างครอบคลุม ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคก็เห็นความสำคัญของปัญหาในเรื่องนี้ โดยได้มีการหาข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยว่ามีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือมากนักน้อยเพียงใด ก็ปรากฏว่าการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยมีการทำสัญญาเป็นหนังสือ แต่ปัจจุบันกลับยังไม่มีมีการประกาศควบคุมสัญญาในธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยแต่อย่างใด ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าสมควรให้มีการกำหนดให้การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 เพราะการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนี้อยู่ในข่ายที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาสามารถกำหนดให้เป็นธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญาได้ โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 35 ทวิ ถึงมาตรา 35 นว ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้า หรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค จะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1.1. ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็นซึ่งหากมิได้มีข้อสัญญาเช่นนั้น จะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการธุรกิจเกินสมควร

1.2. ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ผู้ประกอบการจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้

2. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ต้องใช้ข้อสัญญาใด หรือต้องใช้ข้อสัญญาใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อสัญญานั้นด้วย ตามข้อ 1.1 แล้ว ถ้าสัญญานั้นไม่ใช่ข้อสัญญาดังกล่าว หรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวแต่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว หรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวตามเงื่อนไขนั้นแล้วแต่กรณี

3. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ต้องไม่ใช่ข้อสัญญาใด ตามข้อ 1.2. แล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้น

4. คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการ อย่างใดอย่างหนึ่ง เป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงินได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน หลักฐานการรับเงินจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

4.1. มีรายการและใช้ข้อความที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้มีรายการหรือมิได้ใช้ข้อความเช่นนั้น จะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการธุรกิจเกินสมควร

4.2. ห้ามใช้ข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด

5. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้หลักฐานการรับเงินของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงินต้องใช้ข้อความใดหรือไม่ต้องใช้ข้อความใด โดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อความนั้นด้วย หรือต้องไม่ใช่ข้อความใดตาม ข้อ 4 แล้ว ให้นำข้อ 2 และข้อ 3 มาใช้บังคับแก่หลักฐานการรับเงินดังกล่าวโดยอนุโลม

6. ในกรณีที่ผู้ประกอบการขายสินค้าหรือให้บริการโดยให้คำมั่นว่าจะทำสัญญารับประกันให้ไว้แก่ผู้บริโภค สัญญาดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้แทนและส่งมอบสัญญานั้นแก่ผู้บริโภคพร้อมกับการส่งมอบสินค้า หรือให้บริการ

ถ้าสัญญาทำเป็นภาษาต่างประเทศ ต้องมีคำแปลภาษาไทยกำกับไว้ด้วย

ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อ 6 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

7. ผู้ประกอบการธุรกิจมีหน้าที่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามข้อ 1 หรือส่งมอบหลักฐานการรับเงินที่มีรายการ และข้อความถูกต้องตามข้อ 4 ให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่เป็นทางปฏิบัติตามปกติ สำหรับการประกอบธุรกิจประเภทนั้นๆ หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาสุดแต่ระยะเวลาใดจะถึงก่อน

ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่ส่งมอบสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบไม่ถูกต้อง หรือไม่ส่งมอบหลักฐานการรับเงินที่มีรายการและข้อความถูกต้องให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากนี้หากผู้ประกอบการธุรกิจส่งมอบหลักฐานการรับเงิน โดยลงจำนวนมากกว่าที่ผู้บริโภคจะต้องชำระและได้รับเงินจำนวนนั้นไปจากผู้บริโภคแล้วต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับตั้งแต่ห้าร้อยบาทถึงหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการประกอบธุรกิจเช่นนั้นแล้ว

8. ผู้ประกอบการธุรกิจผู้ใดสงสัยว่าแบบสัญญา หรือแบบหลักฐานการรับเงินของตนจะเป็นการฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ประกอบการธุรกิจผู้นั้นอาจขอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ความเห็นในแบบสัญญา หรือแบบหลักฐาน การรับเงินนั้นก่อนได้

9. ในการกำหนดให้ประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และการกำหนดลักษณะของสัญญาหรือในการกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดเป็นธุรกิจควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน และการกำหนดลักษณะของหลักฐานการรับเงิน ดังที่ได้กล่าวข้างต้นต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

ดังนั้น จึงควรมีการกำหนดให้การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 เพราะการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนี้อยู่ในข่ายที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาสามารถกำหนดให้เป็นธุรกิจที่ถูกระบุควบคุมสัญญาได้ โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 35 ทวิ ถึงมาตรา 35 นว แล้ว และผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมแบบของสัญญา พ.ศ. เพื่อควบคุมการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะเป็นการกำหนดแบบของสัญญาทั้งฉบับ โดยกำหนดให้ใช้แบบของสัญญาที่คณะกรรมการกำหนดเป็นมาตรฐานขั้นต่ำ ซึ่งการกำหนดแบบของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยออกมาเป็นตัวอย่างที่เป็นมาตรฐานขั้นต่ำที่ผู้ประกอบการสามารถนำไปใช้ได้ถูกต้อง โดยมีข้อสัญญาที่จำเป็นและสอดคล้องกับข้อ

สัญญาที่ควบคุมเพื่อความสะดวก และเป็นประโยชน์แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ดังนั้นในการพิจารณาถึงแนวคิดการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และทำให้สามารถกำหนดข้อสัญญาในแบบมาตรฐานของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้อย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพมากขึ้น