

บทที่ 5

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

ที่พักอาศัยถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ไม่ว่าจะอยู่ ณ ที่ใด ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยของมนุษย์มักจะเลือกแหล่งที่สามารถหาอาหารและสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิตได้สะดวก เมื่อสภาพสังคมมีการพัฒนาจากภาคเกษตรกรรมไปสู่สังคมอุตสาหกรรม โดยที่การพัฒนาอย่างคงจำกัดอยู่เฉพาะในเขตเมืองที่สำคัญเท่านั้น เป็นผลให้ประชาชนมีการอพยพเข้ามาในเมืองเพื่อศึกษาและหางานทำมากขึ้นสิ่งที่ตามมาก็คือ ประชาชนเหล่านั้นมีความต้องการที่พักอาศัยไม่ว่าจะเป็นกรณีที่มีพักอาศัยของตนเองหรือพักอาศัยอยู่กับบุคคลอื่น แต่เนื่องจากประชาชนที่อพยพเข้ามาส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยไม่มีความสามารถเพียงพอที่จะซื้อที่พักอาศัยที่มีราคาแพงเป็นของตนเองได้หรือเพียงต้องการพักอาศัยชั่วคราวระยะเวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ด้วยข้อจำกัดดังกล่าวการเช่าที่พักอาศัยเพื่อใช้ในระหว่างการศึกษา การทำงานหรือการดำรงชีวิตอยู่ตามปกติ จึงมีความจำเป็นที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ เพราะที่พักอาศัยนั้นเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ทุกคนซึ่งมีความสำคัญและจำเป็นมาก

จากการศึกษาผู้เขียนพบว่าปัจจุบันการเช่าที่พักอาศัยในประเทศไทยที่อาศัยหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ที่อยู่ภายใต้หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญาตลอดจนพระราชบัญญัติต่างๆ ที่ออกมาเพื่อคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในฐานะผู้บริโภค ไม่สามารถคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมได้อย่างครอบคลุม ดังเช่นประเด็นปัญหาต่างๆ ดังนี้ คือ

1. ประเด็นปัญหาในเรื่องการเกิดสัญญาและการบังคับตามสัญญา

กฎหมายของประเทศไทยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 กำหนดให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จึงจะมีการฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในกฎหมายของต่างประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศเยอรมันนั้น คู่สัญญาสามารถทำสัญญาเช่าโดยปากเปล่า หรือทำเป็นหนังสือก็ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย แต่หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือจะมีผลบังคับได้เพียง 1 ปีเท่านั้น โดยในเรื่องระยะเวลาการเช่านั้น แม้จะมีระยะเวลาการเช่านานเท่าใด คู่สัญญาก็มิต้องไป

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด เพราะต้องการให้การเช่าที่พักอาศัยสามารถกระทำได้ง่าย นอกจากนี้ในกฎหมายของประเทศอังกฤษ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจเกิดขึ้นโดยชัดแจ้ง หรือโดยปริยายก็ได้ในระยะเวลาที่แน่นอน หรือระยะเวลาเช่าเป็นช่วงๆ ในกรณีที่เป็นสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเกิน 3 ปีแล้วจะต้องทำตามแบบพิธีของกฎหมาย และกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะทำเป็นหนังสือ หรือด้วยวาจาก็มีผลใช้บังคับกันได้ ดังนั้นกฎหมายในทุกประเทศรวมทั้งประเทศไทยมีลักษณะแบบเดียวกันในการเกิดของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นก็คือ โดยหลักแล้วไม่มีแบบในการเกิดสัญญา คือสามารถทำสัญญากันด้วยวาจาก็มีผลสมบูรณ์ แต่กฎหมายไทยนั้นมีปัญหาในเรื่องของการบังคับคดีที่จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จึงจะสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ส่วนกฎหมายของต่างประเทศนั้นแม้ทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ก็จะพบว่ากฎหมายของต่างประเทศมีการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ดีกว่ากฎหมายไทย

2. ประเด็นปัญหาในเรื่องของหน้าที่ของคู่สัญญา

กฎหมายของประเทศไทยยังไม่มีมาตรการใดๆ มาควบคุมการขึ้นอัตราค่าเช่าของผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ทำให้ผู้ให้เช่าสามารถขึ้นอัตราค่าเช่าในอัตราที่สูงเกินควรตามความต้องการของตน โดยไม่คำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้เช่า ดังนั้นจึงควรต้องมีมาตรการในการมาควบคุมการขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าไว้ เพราะถ้าจะไม่มีกรทำให้ขึ้นค่าเช่ากันได้เลยก็จะเป็นธรรมกับผู้ให้เช่า เพราะค่าของเงินก็จะตกต่ำลงเรื่อยๆ ดังนั้นจึงต้องมีมาตรการมาควบคุมการขึ้นค่าเช่าดังกล่าว เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งเมื่อศึกษากฎหมายของต่างประเทศ เช่น กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ก็พบว่าถ้าผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าจะเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะจะทำให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการกระทำดังกล่าว จึงห้ามมิให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่า งดหรือลดการให้บริการที่จำเป็นต่างๆ แก่ผู้เช่า และการทำการข่มขู่ผู้เช่า หลังจากที่ถูกผู้เช่าได้ร้องเรียนต่อหน่วยงานของรัฐบาล หรือฟ้องผู้ให้เช่าและการที่ผู้เช่ามีการจัดตั้งหรือได้เข้าเป็นสมาชิกในสมาคมที่มีการรวมกันของผู้เช่า หรือที่มีลักษณะคล้ายกับองค์กร หากผู้ให้เช่ากระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายในเรื่องนี้ ผู้เช่ามีสิทธิที่จะป้องกันการกระทำของผู้ให้เช่าที่จะไม่ให้ผู้เช่าเช่าที่พักอาศัยนั้นต่อไปได้ โดยการฟ้องผู้ให้เช่าภายใน 1 ปี ที่มีการสันนิษฐานว่าผู้ให้เช่าจะกระทำการดังกล่าว

ดังนั้นกฎหมายของต่างประเทศจึงมีการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมากกว่ากฎหมายไทย ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรต้องมีมาตรการมาคุ้มครองผู้เช่า และผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าวให้เกิดความเป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่ายต่อไป

3. ประเด็นปัญหาในเรื่องความสิ้นสุดของสัญญา

เรื่องสิทธิของผู้ให้เช่าในการเลิกสัญญากรณีของการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดนั้น ตามกฎหมายไทยคู่สัญญาสามารถเลิกสัญญาเช่ากันได้ โดยปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 ซึ่งก็ทำให้ผู้เช่าไม่มีความมั่นใจว่าตนจะถูกเลิกสัญญาเช่าเมื่อใด และไม่มีที่อยู่อาศัยเมื่อใด ทั้งนี้จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศ เช่น กฎหมายของประเทศเยอรมัน การที่ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่านั้น นอกจากจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแล้ว ยังต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอด้วย จึงจะสามารถเลิกสัญญาเช่ากันได้ ก็จะพบว่าเป็นการคุ้มครองผู้เช่าได้ดีกว่ากฎหมายไทย ดังนั้นกฎหมายไทยควรมีมาตรการมาควบคุมการบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยดังเช่นกรณีของกฎหมายต่างประเทศ เพื่อคุ้มครองผู้เช่าให้สามารถมีที่อยู่อาศัยได้ต่อไป

ประเด็นปัญหากรณีการต่อสัญญาเช่าระยะสั้นหลายๆ ครั้ง ซึ่งเมื่อมีการกำหนดให้มีการเลิกสัญญากันได้ยากแล้ว ผู้ให้เช่าจึงมักมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเป็นระยะเวลาสั้นๆ เพื่อที่จะได้สามารถเลิกสัญญาเช่าได้เมื่อครบกำหนดเวลานั้น กรณีเช่นนี้จึงต้องมีมาตรการมาคุ้มครองไม่ให้ผู้ให้เช่าเลิกสัญญาเช่าได้ง่ายดังกล่าว ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ คือกฎหมายของประเทศอังกฤษ ที่มีการกำหนดให้ผู้ให้เช่าถ้าจะเลิกสัญญาเช่าเมื่อกำหนดเวลาเช่าสิ้นสุด ต้องมีมูลเหตุต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดในการเลิกสัญญาด้วย จึงจะสามารถเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้ จึงมีลักษณะเป็นการเลิกสัญญาเช่าที่ยาก ซึ่งส่งผลดีในการคุ้มครองผู้เช่าได้มากขึ้นด้วย

นอกจากนี้ในประเด็นปัญหาในเรื่องของสัญญาเช่าจะจับไปเพราะความตายของผู้เช่าตามกฎหมายไทยนั้น เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าสิ้นสุดลงทันที ทายาทของผู้เช่าไม่สามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยต่อไปได้ ส่งผลให้เกิดความเดือดร้อนแก่ทายาทที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่ามาตลอดในขณะที่ผู้เช่ายังมีชีวิตอยู่ ที่นอกจากจะเสียใจจากการจากไปของบุคคลในครอบครัวแล้วยังจะต้องไปหาที่อยู่ใหม่อีกด้วย ซึ่งจากการศึกษาตามกฎหมายต่างประเทศ เช่น กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส โดยกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดว่าเมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าไม่สิ้นสุดลงทายาทของผู้เช่าสามารถเช่าต่อได้

กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาที่กำหนดว่าในกรณีที่ทำสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นปี ถ้าหากผู้เช่าตายในระหว่างระยะเวลาเช่าที่ยังไม่สิ้นสุด ทายาทของผู้เช่าย่อมจับไปในบรรดาสิทธิและหน้าที่ตามที่อยู่อาศัยในสัญญาเช่า นอกจากนี้ในกฎหมายประเทศอังกฤษก็กำหนดว่า ถ้าสัญญาเช่าเป็นแบบมีกำหนดระยะเวลาการเช่า แม้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเสียชีวิต สัญญาเช่าก็ไม่สิ้นสุดลง

และกฎหมายเยอรมันก็ได้มีการกำหนดว่าเมื่อผู้เช่าตาย สิทธิการเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่า โดยสัญญาเช่าจะไม่ระงับลงโดยอัตโนมัติ แต่เกิดเพียงสิทธิในการเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า หรือทายาทของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าอาจไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาก็ได้ เพราะสัญญาเช่ายังคงมีผลดำเนินต่อไป ดังนั้นเมื่อเราดูตามกฎหมายของต่างประเทศในกรณีผู้เช่าตายก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง ก็จะพบว่ากฎหมายต่างประเทศให้ความคุ้มครองผู้เช่าได้ดีกว่ากฎหมายของไทยมาก เพราะเป็นการช่วยเหลือบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าให้สามารถมีที่อยู่อาศัยได้ต่อไปแม้ผู้เช่าจะถึงแก่กรรม ดังนั้นกฎหมายไทยจึงควรมีการแก้ไขปรับปรุงในกรณีดังกล่าว เพื่อคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ดีขึ้นต่อไป

2. ข้อเสนอแนะ

2.1. การใช้การตีความกฎหมายปัจจุบัน

กรณีประเด็นปัญหาในเรื่องของสัญญาเช่าจะระงับไปเพราะความตายของผู้เช่านั้น ก่อให้เกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมขึ้น เพราะตามกฎหมายของไทยมีหลักว่า “เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับลง” ซึ่งหลักนี้นั้นได้มาจากคำพิพากษาฎีกาที่ 119/2509 โดยตัดสินไว้ดังนี้ “สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมสิ้นสุด จำเลยซึ่งเป็นบุตรผู้เช่าได้อยู่ในตึกพิพาทต่อมาก็ถือว่าอยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่า ดังนั้นการที่จำเลยชำระค่าเช่าจึงเป็นการชำระในนามของผู้เช่าไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยแต่อย่างใด” เมื่อพิจารณาคำพิพากษานี้แล้วก็จะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นมุ่งคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้นสิทธิการเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยหลัก ซึ่งถ้าเป็นกรณีของการเช่าเพื่ออยู่อาศัยเพียงคนเดียว เช่น นักศึกษามาเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยในระหว่างการศึกษา โดยสภาพแล้วจึงเป็นการเช่าอยู่คนเดียวไม่มีบุคคลในครอบครัวอาศัยอยู่ด้วย แล้วถ้าต่อมานักศึกษาคนนี้ได้เสียชีวิตลง คือโดยลักษณะแล้วเป็นการเช่าเพื่ออยู่อาศัยเพียงคนเดียวอย่างชัดแจ้ง ดังนั้นในการตีความกฎหมายนั้นให้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปที่ทันทีเมื่อบุคคลนี้ได้เสียชีวิตลงซึ่งก็เป็นการตีความตามเจตนาของคู่สัญญาที่เป็นผู้เช่าซึ่งต้องการให้สัญญาได้สิ้นสุดลงดังกล่าว แต่ลักษณะของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่แล้วผู้เช่ามิได้อยู่อาศัยเพียงคนเดียวหากแต่มีบุคคลในครอบครัวของตนอาศัยอยู่ด้วย ซึ่งในกรณีดังกล่าวต้องพิจารณาจากเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญาซึ่งเป็นเจตนาตามสภาพปกติของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่บุคคลเหล่านั้นมีการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวแม้ขณะทำสัญญาเช่ายังเป็นโสดต่อมาได้มีครอบครัวและมีบุตรก็ตาม เมื่อผู้เช่าเสียชีวิตลงสัญญาเช่าก็จะสิ้นสุดลงไปตามแนว

คำพิพากษาดังกล่าวจึงก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ทนายท และบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าเป็นอันมากในการที่จะต้องไปหาที่อยู่ใหม่ เนื่องมาจากสัญญาเช่านั้นเป็นอันระงับลงเพราะผู้เช่าถึงแก่กรรม ซึ่งถ้าเราพิจารณาเหตุจากสภาพความเป็นจริงแล้ว บุคคลในครอบครัวของผู้เช่านั้นก็ได้อาศัยอยู่รวมกันกับผู้เช่าตลอดมาในขณะที่ผู้เช่ายังมีชีวิตอยู่ ซึ่งการที่จะให้พวกเขาเหล่านั้นเป็นผู้เช่าต่อก็คงไม่เกิดปัญหาในด้านการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยที่ถ้าผู้ให้เช่าเกรงว่าทนายท หรือบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมนั้นจะดูแลทรัพย์สินได้ไม่ดี ผู้ให้เช่าก็ยังมีสิทธิตามกฎหมายที่จะบอกกล่าวให้บุคคลเหล่านั้นปฏิบัติให้ถูกต้อง และถ้าทำไม่ถูกต้องผู้ให้เช่าก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามมาตรา 552 ถึงมาตรา 554 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ หรือถ้าผู้ให้เช่ากลัวว่าทนายทจะไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิที่จะบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าได้ตามมาตรา 560 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าเป็นการช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนของบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม จึงควรมีการตีความกฎหมายให้ขยายออกไปคุ้มครองฝ่ายผู้เช่าด้วยโดยควรที่จะให้ทนายทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกันมาตลอดกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่านั้น สามารถเป็นผู้เช่าต่อได้ โดยรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรมทั้งหมดตามสัญญาเช่า เพราะเมื่อพิจารณาในส่วนของผู้ให้เช่าในการตีความคือ ถ้าผู้ให้เช่าได้เสียชีวิตลงสัญญาเช่าก็ไม่สิ้นสุดลงโดยทันที ทนายทของผู้ให้เช่าสามารถเข้ามาสวมสิทธิและหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าอันมีต่อสัญญาเช่านั้นได้ ดังนั้นจึงควรตีความมาถึงผู้เช่าด้วยโดยใช้หลักเจตนาที่แท้จริงของผู้เช่า เพราะโดยหลักการเช่านั้นโดยสภาพจะมีการอยู่อาศัยร่วมกันหลายคนในครอบครัว เพราะฉะนั้นจึงเป็นสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของบุคคลหลายคนจึงสมควรที่จะให้มีเจตนาผูกพันกันต่อไปได้ ซึ่งเมื่อศึกษาตามกฎหมายของประเทศเยอรมันการเช่าลักษณะดังกล่าวจัดเป็นสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของบุคคลที่สามเพราะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนั้นไม่ได้เป็นการเช่าเพื่อตนเองอย่างเดียว หากแต่เป็นไปเพื่อครอบครัวด้วยเพราะโดยเจตนาของการเช่าจะไปผูกพันกับคนอื่นด้วย นอกจากนี้เมื่อพิจารณาในกรณีของสัญญาเช่าซื้อนั้นศาลฎีกาได้มีการตีความไว้ว่าสัญญาเช่าซื้อไม่ระงับลงถ้าผู้เช่าซื้อเสียชีวิต ทนายทสามารถรับเอาสิทธิและหน้าที่ต่างๆตามสัญญาเช่าซื้อนั้นต่อไปได้ถือว่าเป็นสิทธิเรียกร้องที่โอนกันได้ ซึ่งก็มีลักษณะเป็นการเช่าส่วนหนึ่งเช่นกันหรือสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่านั้นก็ระงับลงเช่นกัน ซึ่งก็จะพบว่าเป็นสัญญาเช่าเช่นเดียวกันแต่ศาลได้มีคำพิพากษาสร้างหลักดังกล่าวไว้ ดังนั้นจึงน่าจะเป็นไปได้เช่นกันที่ศาลจะตีความกฎหมายโดยสร้างหลักขึ้นมาว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนั้นเมื่อผู้เช่าได้ถึงแก่กรรมลงสัญญาเช่าจะไม่สิ้นสุดลงไปในทันที หากแต่จะส่งผลให้ทนายทของผู้เช่าดังกล่าวมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าเดิมต่อไปได้เหมือนดังกรณีสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งก็เป็นการตีความโดยใช้เจตนาที่แท้จริงของผู้เช่านั่นเองเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้น และเป็นการคุ้มครองให้บุคคลมีที่อยู่อาศัยได้ต่อไป

นอกจากนี้ผู้เขียนเห็นว่าคู่สัญญาอาจทำสัญญายกเว้นแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่วางหลักว่า “ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ” ก็ได้ โดยตกลงกันว่าแม้ผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ไม่ระงับ โดยให้ทายาทของผู้เช่าเช่าต่อไปได้ เพราะสิทธิการเช่านั้นจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่กรณีเป็นสำคัญ เพราะโดยทั่วไปแล้วสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นมุ่งคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้นสิทธิการเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยหลัก ซึ่งจัดเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยเจตนาของคู่สัญญา ซึ่งคู่กรณีอาจตกลงยกเว้นให้เป็นประการอื่นได้ คือ เป็นการตกลงกันให้สิทธิการเช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ตามหลัก “เสรีภาพของการทำสัญญา” เท่ากับผู้ให้เช่ามิได้ให้ความสำคัญในคุณสมบัติของผู้เช่า และยินยอมให้ทายาทของผู้เช่าเป็นผู้เช่าต่อได้ โดยอาจจะกำหนดไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้ เพราะการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาเช่านี้เป็นไปตามหลัก “เสรีภาพในการทำสัญญา” ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย อีกทั้งการตกลงดังกล่าวแม้จะเป็นการตกลงให้แตกต่างจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้วางแนวทางไว้ก็ตาม แต่การตกลงกันทำสัญญาระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายนั้นไม่มีลักษณะขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด นอกจากนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 บัญญัติว่า “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ” อีกทั้งคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเป็นการตีความกฎหมายของศาลฎีกาเท่านั้น ซึ่งมีใช้บทกฎหมายบัญญัติห้ามไว้ในกรณีดังกล่าวแต่อย่างใด เพราะฉะนั้นคู่สัญญาจึงสามารถใช้หลัก “เสรีภาพในการแสดงเจตนา” ทำสัญญาระหว่างกันได้ ทั้งนี้เนื่องมาจากผู้ให้เช่าก็ยินยอม ในทางกฎหมายแพ่งจึงสามารถตกลงยกเว้นเป็นอย่างอื่นได้และก็สามารถกำหนดข้อตกลงดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้

ดังนั้นสิทธิการเช่าในบางกรณีอาจไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่คู่สัญญาเช่าต้องการเช่นนั้น ซึ่งอาจทำได้โดยกำหนดไว้เป็นข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าได้ตามมาตรา 544 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ดีหากต้องการให้มีผลแน่นอนว่าไม่ให้สัญญาเช่าระงับเมื่อผู้เช่าตายก็ให้กำหนดเป็นข้อสัญญาทำนองว่า “ให้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้ตกทอดมรดกไปยังทายาทของผู้เช่าด้วย” ก็ย่อมกระทำได้เช่นกัน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เพราะสัญญาเช่าลักษณะนี้ไม่เหมือนกับลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สินชนิดอื่นที่ต้องพิจารณาถึงบุคคลที่เป็นผู้เช่าอันเป็นสาระสำคัญของสัญญา เพราะที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์จึงมีความสำคัญและจำเป็นต่อมนุษย์ทุกคนมาก ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าคุณสมควรมีการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในกรณีตามที่กล่าวมานี้

เพื่อให้มีการคุ้มครองผู้เช่าได้ดียิ่งขึ้น โดยคู่สัญญาสามารถตกลงกันในสัญญาเช่าได้ทันที ซึ่งก็จะเกิดผลดีอย่างมากในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยต่อไป

2.2. การเสนอแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย

ผู้เขียนขอเสนอแนะการแก้ปัญหาในประเด็นต่างๆ ตามลำดับหัวข้อดังต่อไปนี้ คือ

1). ประเด็นปัญหาเรื่องการเกิดสัญญาและการบังคับตามสัญญา

ผู้เขียนมีความเห็นว่าเป็นการคุ้มครองผู้เช่าที่เป็นชาวบ้าน หรือคนยากจนที่ไม่มีความรู้ในการทำสัญญาเช่า หรือแม้กระทั่งผู้เช่าทั่วไปที่ต้องการที่อยู่อาศัยสมควรให้มีการทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาได้ ซึ่งถ้าจะมีการฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ซึ่งเป็นการเทียบเคียงกฎหมายจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 เช่น ถ้าผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าบ้านของตน โดยถ้าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบบ้านที่ให้เช่าให้ผู้เช่าได้ครอบครองแล้ว หรือผู้เช่าได้วางเงินไว้เป็นการมัดจำการทำสัญญาเช่า หรือผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าบางส่วนแล้ว ก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ แม้ยังไม่มีการทำสัญญาเช่ากันเป็นหนังสือ เพราะในปัจจุบันถ้าจะมีการฟ้องร้องบังคับคดีกัน ต้องเป็นสัญญาเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ตามมาตรา 538 ซึ่งไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่า เพราะถ้าคู่สัญญาได้ตกลงกันทำสัญญาเช่าๆ ดังกล่าวได้เกิดขึ้นสมบูรณ์แล้วตามกฎหมาย นอกจากนี้พฤติการณ์ดังกล่าว เช่นมีการวางประจำไว้ หรือมีการชำระหนี้บางส่วนนั้น เป็นการแสดงให้เห็นว่าคู่สัญญาได้แสดงเจตนาที่จะผูกพันกันตามสัญญาดังกล่าวจริงๆ

ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าสมควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 โดยเพิ่มวรรค 2 ดังมีใจความว่า “ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ถ้ามีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้” เพราะที่อยู่อาศัยนั้นถือเป็นปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์จึงนับได้ว่ามีความสำคัญมากเป็นอย่างยิ่ง ในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยดังกล่าว

2). ประเด็นปัญหาในเรื่องหน้าที่ของคู่สัญญา

กรณีปัญหาเรื่องการขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าที่สูงเกินควรนั้น ผู้เขียนเห็นว่าควรมีการกำหนดตัวบทกฎหมายเพื่อให้ความคุ้มครองแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย คือทั้งฝ่ายผู้ให้เช่า และฝ่ายผู้เช่าได้รับความเป็นธรรม

ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าสมควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ในหมวด 3 เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติม มาตรา 559 โดยเพิ่มวรรคสอง ดังมีใจความว่า “ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด ผู้ให้เช่าจะต้องมีเหตุผลอันสมควรในการที่จะปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้ในอัตราร้อยละสามต่อปีของค่าเช่าเดิม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรอย่างยิ่ง” และวรรคสาม ดังมีใจความว่า “ความตกลงห้ามการขึ้นค่าเช่าย่อมสามารถทำได้” ซึ่งก็จะสามารถคุ้มครองผู้เช่าได้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่อไป

3). ประเด็นปัญหาในเรื่องความสิ้นสุดของสัญญา

กรณีปัญหาเรื่องสิทธิของผู้ให้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องมีเหตุผลความจำเป็นใดๆ นั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายดังเช่นกฎหมายของต่างประเทศ คือกฎหมายของประเทศเยอรมันในกรณีผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ในสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดที่ควรจะมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการที่ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ เช่น 1. ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญ 2. ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว 3. การให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของที่ดิน และทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมาก เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าให้มากขึ้นโดยไม่ต้องเกรงว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่ากับตนเมื่อใดและจะไม่มีที่อยู่อาศัยเมื่อใด เพราะผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลที่จำเป็นอย่างเพียงพอดังกล่าวในการมาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า

ดังนั้นผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ในหมวด 4 เรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติมเป็นมาตรา 566 ว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ว่า ท่านว่า คู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

ในวรรคสองว่า “การเลิกสัญญาตามวรรคก่อนนี้ถ้าเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวด้วย เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่า ได้แก่ ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัวหรือการให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่เช่า และทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมากหรือ

เหตุอย่างอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นต้น” เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ดีขึ้นต่อไป

ในกรณีประเด็นปัญหาในเรื่องการต่อสัญญาเช่าระยะสั้นหลายๆ ครั้ง เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาคกรณผู้ให้เช่าจะหลีกเลี่ยงไม่ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าโดยทำเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นๆ โดยต้องให้มีการต่อสัญญาเช่ากันเรื่อยๆ นั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรกำหนดระยะเวลาในการคุ้มครองผู้เช่าในกรณีดังกล่าวไว้ว่าควรที่จะคุ้มครองผู้เช่าในกรณีนี้เมื่อมีการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมาแล้วเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่าระยะเวลาการเช่า 3 ปี เป็นระยะเวลาที่นานพอสมควรที่ผู้ให้เช่าสมควรให้ผู้เช่าได้มีสิทธิที่จะเช่าต่อได้ เพราะได้อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนเกิดความผูกพัน และไม่ต้องการไปหาที่พักอาศัยที่อื่นเพื่ออยู่อาศัยต่อไป ซึ่งถ้าผู้เช่าต้องการจะเช่าต่อเมื่อมีการเช่ากันมาครบ 3 ปีแล้ว ผู้ให้เช่าก็ควรที่จะให้ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่ากันต่อไป

ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ในหมวด 4 เรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติมเป็นมาตรา 570 ในวรรคสองว่า “สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่มีระยะเวลาเช่าคราวเดียวหรือหลายคราวซึ่งรวมกันแล้วตั้งแต่สามปีขึ้นไปและครบระยะเวลาการเช่าแล้วให้คู่สัญญายังคงผูกพันกันต่อไปในลักษณะสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันเช่นนั้น โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน” เพื่อให้มีการคุ้มครองผู้เช่าให้มากขึ้นโดยเมื่อเป็นดังนี้แล้วก็จะกลายเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด โดยที่ถ้าผู้ให้เช่าต้องการที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวด้วย ก็จะส่งผลให้มีการเลิกสัญญาเช่าได้ยากขึ้น และเป็นการคุ้มครองผู้เช่าได้มากยิ่งขึ้นต่อไป

และประเด็นปัญหาในเรื่องของสัญญาเช่าระยะสั้นๆ เพราะความตายของผู้เช่านั้น เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของทายาทผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ในกรณีที่ถ้าผู้เช่าถึงแก่กรรมแล้วสัญญาเช่าจะเป็นอันระงับลงทันที โดยทายาทซึ่งอยู่อาศัยร่วมกันมากับผู้เช่าตลอดเวลาที่ผู้เช่ายังมีชีวิตอยู่นั้น จะกลายเป็นบุคคลไร้ที่อยู่อาศัยในทันที ซึ่งทายาทดังกล่าวนอกจากจะมีความเศร้าโศกเสียใจกับการจากไปของบุคคลในครอบครัว ซึ่งก็คือผู้เช่าแล้วยังต้องพบกับปัญหาความเดือดร้อนในการไม่มีที่อยู่อาศัยต่อไปด้วย ทั้งที่พวกเขาก็ได้อาศัยอยู่ร่วมกันมาในทรัพย์สินที่เช่ากับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมมาโดยตลอด เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนและช่วยเหลือทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าสมควรจะมีการปรับปรุงเพิ่มเติมกฎหมายดังเช่นกฎหมายของต่างประเทศเช่นกฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา กฎหมายประเทศอังกฤษ กฎหมายประเทศเยอรมันและกฎหมายประเทศฝรั่งเศสที่มีการคุ้มครองในกรณีดังกล่าวไว้เป็นอย่างดี

ดังนั้นจึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ในหมวด 4 เรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยบัญญัติเพิ่มเติมเป็นมาตรา 564/1 ว่า “ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยสัญญาเช่านั้น ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผู้เช่า ถึงแก่กรรม ทายาทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมในทรัพย์ที่เช่านั้นย่อมเข้าสวมฐานะของผู้เช่าได้ต่อไป

ทายาท หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกันฉันท์สามีภรรยา มาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์ที่เช่า

บุคคลตามวรรคก่อนมีสิทธิแสดงเจตนาเลิกสัญญานี้ได้โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่า เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน หรือถ้ามีพฤติกรรมการไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์นี้ต่อไปก็ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันระงับลง”

2.3 ตารางเปรียบเทียบข้อเสนอแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย

ดังนั้นจึงสรุปตารางเปรียบเทียบข้อเสนอแก้ไขปรับปรุงกฎหมายดังนี้ คือ

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข เพิ่มเติมกฎหมาย
<p>1. มาตรา 538 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ความว่า</p> <p>“เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”</p>	<p>1. เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 538 ความว่า</p> <p>“เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี</p> <p><u>ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ถ้ามีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้”</u></p>

<p>2. มาตรา 559 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ความว่า</p> <p>“ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีต ประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ ทุกคราวไป กล่าวคือว่าถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึง ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึง ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน”</p>	<p>2. เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 559 ความว่า</p> <p>“ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีต ประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ ทุกคราวไป กล่าวคือว่าถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึง ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึง ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน</p> <p><u>ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่ไม่ มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด ผู้ให้เช่าจะต้องมี เหตุผลอันสมควรในการที่จะปรับขึ้นอัตราค่าเช่า ได้ในอัตราร้อยละสามต่อปีของค่าเช่าเดิม เพื่อให้ เกิดความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เว้น แต่จะมีเหตุอันสมควรอย่างยิ่ง”</u></p> <p><u>ความตกลงห้ามการขึ้นค่าเช่าย่อมสามารถ ทำได้”</u></p>
<p>3. มาตรา 564 ประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ความว่า</p> <p>“อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไป เมื่อ สิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอก กล่าวก่อน”</p>	<p>3. เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 564/1 ความว่า</p> <p><u>“ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่ อาศัยสัญญาเช่านั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผู้ เช่าถึงแก่กรรม ทายาทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกับ ผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมในทรัพย์สินที่เช่านั้นย่อมเข้าสวม ฐานะของผู้เช่าได้ต่อไป</u></p> <p><u>ทายาท หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกัน ฉันท์สามีภริยา มาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบ ด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้ รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม</u></p>

<p>4. มาตรา 566 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ความว่า</p> <p>“ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ร้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”</p>	<p><u>ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์สินที่เช่า</u></p> <p><u>บุคคลตามวรรคก่อนมีสิทธิแสดงเจตนาเลิกสัญญานี้ได้โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน หรือถ้ามีพฤติกรรมการไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินต่อไปก็ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันระงับลง”</u></p> <p>4. เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 566 ความว่า</p> <p>“ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ร้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน</p> <p><u>การเลิกสัญญาตามวรรคก่อนนี้ถ้าเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวด้วย เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่า ได้แก่ ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัวหรือการให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่เช่า และทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมากหรือเหตุอย่างอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นต้น”</u></p>
--	--

<p>5. มาตรา 570 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ความว่า</p> <p>“ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้ นั้น ถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไต่ถามให้ถือว่าผู้สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา”</p>	<p>5. เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 570 ความว่า</p> <p>“ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้ นั้น ถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไต่ถามให้ถือว่าผู้สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา</p> <p><u>สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่มีระยะเวลาเช่าคราวเดียวหรือหลายคราวซึ่งรวมกันแล้วตั้งแต่สามปีขึ้นไปและครบระยะเวลาเช่าแล้วให้ผู้สัญญายังคงผูกพันกันต่อไปในลักษณะสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันเช่นนั้น โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน”</u></p>
--	---

นอกจากนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรกำหนดให้การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 เพราะการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนี้อยู่ในข่ายที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาสามารถกำหนดให้เป็นธุรกิจที่ถูควบคุมสัญญาได้ โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 35 ทวิ ถึงมาตรา 35 นว แล้ว และผู้เขียนมีความเห็นว่าควรให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมแบบของสัญญา พ.ศ. เพื่อควบคุมการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะเป็นการกำหนดแบบของสัญญาทั้งฉบับ โดยกำหนดให้ใช้แบบของสัญญาที่คณะกรรมการกำหนดเป็นมาตรฐานขั้นต่ำ ซึ่งการกำหนดแบบของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยออกมาเป็นตัวอย่างที่เป็นมาตรฐานขั้นต่ำที่ผู้ประกอบการสามารถนำไปใช้ได้อย่างถูกต้อง โดยมีข้อสัญญาที่จำเป็นและสอดคล้องกับข้อสัญญาที่ควบคุมเพื่อความสะดวกและเป็นประโยชน์แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ดังนั้นในการพิจารณาถึงแนวคิดการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และทำให้สามารถกำหนดข้อสัญญาในแบบมาตรฐานของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้อย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ซึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่าสามารถกำหนดแบบของสัญญา และลักษณะการบังคับใช้อย่างเป็นทางการเป็นมาตรฐานขั้นต่ำได้ โดยกำหนดว่า “สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยส่วนใดหากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด โดยไม่เป็นคุณต่อผู้เช่า หรือเป็นข้อสัญญาที่ทำให้ผู้เช่าต้องรับภาระมากขึ้นกว่าที่มีการกำหนดเนื้อหาของสัญญาในเรื่องนั้นให้สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ และให้ถือว่าการใช้ข้อสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด” ทั้งนี้ไม่เป็นการจำกัดสิทธิของผู้ประกอบการให้เช่าที่จะใช้ร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่กำหนดขึ้นเอง หากมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด ซึ่งหากผู้ประกอบการผู้ใดสงสัยว่าแบบสัญญาของตนจะเป็นการฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคกำหนด ผู้ประกอบการให้เช่านั้นอาจขอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ความเห็นในแบบสัญญานั้นก่อนนำมาใช้ได้ ตามที่มาตรา 35 อนุบัญญัติรองรับไว้

ทั้งนี้สัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยนั้นจะใช้บังคับเฉพาะกับผู้ประกอบการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยกับผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลานานมิใช่การเช่าชั่วคราวหรือระยะเวลาสั้น ซึ่งเมื่อดูตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน พ.ศ. 2549 ได้กำหนดว่า “ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการทำการตกลงกับผู้เช่าในการให้เช่าที่อยู่อาศัยโดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ซึ่ง “ผู้ประกอบการ” หมายความว่า ผู้ประกอบการธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยโดยเรียกเงินค่าเช่าหรือค่าตอบแทนอย่างอื่นเพื่อการเช่าจากผู้เช่า นอกจากนี้สัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยนั้นจะไม่ใช้กับการเช่าที่อยู่อาศัยในระยะสั้น เช่น การเช่าเพื่อการพักผ่อนหรือท่องเที่ยวระยะสั้นหรือการเช่าระยะสั้นเพื่อธุรกิจ ดังเช่น คนขายของไปขายของที่ต่างจังหวัดจึงไปเช่าที่พักอาศัยอยู่เพียงชั่วคราว เป็นต้น ดังนั้นสัญญามาตรฐานดังกล่าวจึงใช้กับผู้ประกอบการในกรณีดังกล่าวเท่านั้น

ในกรณีที่คู่สัญญาทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจา ซึ่งก็อาจเกิดขึ้นได้ เพราะคู่สัญญาอาจไม่มีความรู้ทางกฎหมาย จึงได้มีการทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจา หรืออาจมีความรู้ทางกฎหมาย แต่เจตนาที่จะเลี่ยงไม่ทำสัญญาเช่ากัน เป็นต้น กรณีดังกล่าวผู้เขียนมีความเห็นว่า ถ้ามีการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยด้วยวาจา ให้ถือว่ามิใช่ข้อสัญญาผูกพันกันตามสัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยที่เสนอ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เขียนจึงได้มีการเสนอตัวอย่างของแบบสัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งมีข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญที่ผู้เขียนเสนอให้มีในสัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยดังต่อไปนี้ คือ

1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า ในอัตราค่าเช่าเดือนละบาท (.....) ภายในทุกวันที่.....ของเดือน เริ่มตั้งแต่เดือน..... พ.ศ. 25..... เป็นต้นไป และในปีต่อไป ทุกปีอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ....3....ของทุกปี (ไม่เกิน....3....%ของทุกปี) และผู้เช่าตกลงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่.....ของทุกเดือน ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า และกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไปเก็บค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่เป็นการลบล้างหน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าว

อนึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงห้ามการขึ้นค่าเช่าย่อมสามารถกระทำได้

2. ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการวางเงินประกันกันไว้ในสัญญาเช่าในวันทำสัญญานี้เป็นเงินบาท (.....) และผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว เงินประกันดังกล่าวเป็นเงินประกันความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยกลางของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ได้มีการคืนเงินดังกล่าว ซึ่งจะมีการคิดดอกเบี้ยนับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินประกันดังกล่าวไปให้แก่ผู้เช่าในวันที่ผู้เช่าได้ย้ายบิรवारและทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้วหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นอันค้างชำระแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นใดอันค้างชำระอยู่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำหนี้ต่างๆ ดังกล่าวมาหักจากเงินประกันได้ และหากยังมีเงินเหลืออยู่ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า แต่ถ้าหักจากเงินประกันแล้วยังไม่พอชำระก็ให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระจนครบ

3. ผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวในเวลา และตามระยะเวลาอันสมควร ซึ่งห้ามเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าหลังเวลา 21.00 นาฬิกาในยามวิกาล เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร ภายหลังจากผู้ให้เช่าได้แจ้งความประสงค์ให้ผู้เช่าทราบแล้ว ทั้งนี้ต้องไม่เป็นการรบกวนการใช้ประโยชน์ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

4. ถ้าในระหว่างอายุสัญญาเช่ามีเหตุจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมไม่ได้ แม้ว่าจะเป็นการไม่สะดวกในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าก็ตาม แต่ถ้าความไม่สะดวกในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านั้นเกินความคาดหมายได้ตามปกติ โดยสภาพของการซ่อมแซมต้องใช้เวลานานเกินสมควร ผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกกล่าวขอลเลิกสัญญานี้ หรือมีสิทธิที่จะบอกกล่าวขอลลดค่าเช่าลงตามส่วนก็ได้ อย่างไม่อย่างหนึ่ง โดยไม่มีสิทธิได้รับเงินชดเชย

5. คู่สัญญาสามารถตกลงกันโดยให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ทั้งหมดได้แต่ต้องเป็นกรณีที่เป็นธรรมชาติต่อผู้เช่า มิฉะนั้นข้อตกลงนี้จะไม่เป็นผลบังคับ

6. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมตามสมควรแก่สภาพและลักษณะของทรัพย์สินนั้น ในกรณีเกิดปัญหาต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่าจากการใช้ทรัพย์สิน

ที่เช่าซึ่งอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมตามสมควรแก่สภาพ และลักษณะของทรัพย์สินนั้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่านั้นให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมตามสมควรแก่สภาพและลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้เช่าต้องกำหนดเวลาตามสมควรให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติ และถ้าผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติ ผู้เช่ามีสิทธิได้รับค่าเสียหาย หรือมีสิทธิขอเลิกสัญญาได้อย่างใดอย่างหนึ่ง

7. ผู้ให้เช่าสัญญาว่า

(1) จะออกใบรับเงินค่าเช่าทุกคราวที่จะรับชำระค่าเช่า

(2) จะเป็นผู้เสียภาษีโรงเรือน และที่ดินตามกฎหมาย

(3) จะทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่าตามสมควรแก่การที่จะให้ผู้เช่าสามารถใช้จ่ายประโยชน์จากทรัพย์สินได้เต็มบริบูรณ์ตามสัญญาฉบับนี้

8. ถ้าระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินมีระยะเวลาเช่าคราวเดียวหรือหลายคราวซึ่งรวมกันแล้วตั้งแต่สามปีขึ้นไปและครบระยะเวลาเช่าแล้วให้ผู้สัญญายังคงผูกพันกันไปในลักษณะสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันเช่นนั้น โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

9. ถ้าผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าในกรณีเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกกระยะ โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่ารู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าว่าสองเดือน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ ได้แก่ ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว หรือการให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่เช่าและทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมากหรือเหตุอย่างอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นต้นในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวด้วย

10. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามสัญญานี้ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่กรรม ทายาทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมในทรัพย์สินที่เช่านี้ย่อมเข้าสวมฐานะของผู้เช่าได้ต่อไป

ทายาท หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกันฉันท์สามีภริยา มาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์สินที่เช่า

บุคคลตามวรรคก่อนมีสิทธิแสดงเจตนาเลิกสัญญานี้ได้ หรือถ้ามีพฤติกรรมการที่ไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินนี้ต่อไปก็ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันระงับลง

ดังนั้น ตัวอย่างร่างสัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยที่เสนอเป็นดังต่อไปนี้ คือ

2.4. ตัวอย่างร่างสัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยที่เสนอ

ทำที่.....

.....

.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. 25.....

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง..... อายุปี อยู่
บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก / ซอย..... ถนน..... ตำบล / แขวง
..... อำเภอ / เขต..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปใน
สัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ..... อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่
..... หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล / แขวง..... อำเภอ / เขต
..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่ากัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่า.....เลขที่.....ของผู้ให้เช่า หมู่ที่
..... ตรอก / ซอย..... ถนน..... ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน
.....เลขที่โฉนด.....เลขที่ดิน..... ตำบล..... อำเภอ
..... จังหวัด..... เนื้อที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา เพื่อ
ประโยชน์ในการอยู่อาศัย

ข้อ 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 1. มีกำหนดระยะเวลาการเช่า.....
เดือน/ปี (.....) กล่าวคือ ครบกำหนดวันที่..... เดือน..... พ.ศ. 25.....

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

ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า และการที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไปเก็บค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่เป็นการลบล้างหน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าว

อนึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงห้ามการขึ้นค่าเช่าย่อมสามารถกระทำได้

ข้อ 4. ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการวางเงินประกันกันไว้ในสัญญาเช่าในวันทำสัญญานี้เป็นเงินบาท (.....) และผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว เงินประกันดังกล่าวเป็นเงินประกันความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยกลางของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ได้มีการคืนเงินดังกล่าว ซึ่งจะมีการคิดดอกเบี้ยนับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินประกันดังกล่าวไปให้แก่ผู้เช่าในวันที่ผู้เช่าได้ย้ายบริวารและทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้วหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นอันค้างชำระแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นใดอันค้างชำระอยู่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำหนี้ต่างๆ ดังกล่าวมาหักจากเงินประกันได้ และหากยังมีเงินเหลืออยู่ ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า แต่ถ้าหักจากเงินประกันแล้วยังไม่พอชำระก็ให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระจนครบ

ข้อ 5. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 1 ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 6. ผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวในเวลา และตามระยะเวลาอันสมควรซึ่งห้ามเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าหลังเวลา 21.00 นาฬิกาในยามวิกาล เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรภายหลังจากผู้ให้เช่าได้แจ้งความประสงค์ให้ผู้เช่าทราบแล้ว ทั้งนี้ต้องไม่เป็นการรบกวนการใช้ประโยชน์ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 7. ผู้เช่าตกลงว่าจะรักษาทรัพย์สินที่เช่ามิให้ชำรุดทรุดโทรมไปกว่าเดิมอย่างเช่นวิญญูชนจะพึงปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตน ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะดัดแปลงหรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่า ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อนจึงจะทำได้ ถ้าเกิดการเสียหายใดๆ ขึ้น ผู้เช่ายอมรับผิดใช้ค่าเสียหายทั้งสิ้น

ข้อ 8. บรรดาสิ่งก่อสร้างหรือซ่อมแซมลงในบริเวณทรัพย์สินที่เช่านี้ เมื่อผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่า โดยประสงค์จะรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนจึงจะมีสิทธิที่จะกระทำได้ ทั้งนี้ให้ถือว่าสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่าในกรณีดังกล่าว

ข้อ 9. ผู้เช่าต้องจัดการในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าอย่าให้มีสิ่งโสโครกและมีกลิ่นเหม็น และไม่กระทำการอีกทีกับคนอื่นได้รับความรำคาญปราศจากความปรกติสุข และไม่เก็บรักษาสิ่งที่เป็นเชื้อเพลิงและไม่กระทำสิ่งใดๆ ที่น่าหวาดเสียวและน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

ข้อ 10. ถ้าในระหว่างอายุสัญญาเช่ามีเหตุจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมไม่ได้ แม้ว่าจะเป็นการไม่สะดวกในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าก็ตาม แต่ถ้าความไม่สะดวกในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านั้นเกินความคาดหมายได้ตามปกติ โดยสภาพของการซ่อมแซมต้องใช้เวลานานเกินสมควร ผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกกล่าวขอเลิกสัญญา หรือมีสิทธิที่จะบอกกล่าวขอลดค่าเช่าลงตามส่วนก็ได้โดยวิธีใดอย่างหนึ่ง โดยไม่มีสิทธิได้รับเงินชดเชย

ข้อ 11. คู่สัญญาสามารถตกลงกันโดยให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ทั้งหมดได้แต่ต้องเป็นกรณีที่เป็นธรรมต่อผู้เช่า มิฉะนั้นข้อตกลงนี้จะไม่เป็นผลบังคับ

ข้อ 12. ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา หรือจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเสียก่อน

ข้อ 13. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมตามสมควรแก่สภาพและลักษณะของทรัพย์สินนั้น ในกรณีเกิดปัญหาต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่าจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าซึ่งอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมตามสมควรแก่สภาพ และลักษณะของทรัพย์สินนั้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่านั้นให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมตามสมควรแก่สภาพและลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้เช่าต้องกำหนดเวลาตามสมควรให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติ และถ้าผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติ ผู้เช่ามีสิทธิได้รับค่าเสียหาย หรือมีสิทธิขอเลิกสัญญาก็ได้โดยวิธีใดอย่างหนึ่ง

ข้อ 14. ผู้เช่าจะไม่กระทำการหรือยินยอมให้กระทำการใดๆ ในสถานที่เช่า อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 15. ผู้เช่าสัญญาว่าจะนำเอาทรัพย์สินที่เช่าไปทำประกันอัคคีภัยไว้เป็นวงเงินจำนวน.....บาท (.....) กับบริษัท.....จำกัด โดยผู้เช่าจะเป็นผู้เสียเบี้ยประกัน และระบุชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ตามสัญญาประกันอัคคีภัยนั้น

ข้อ 16. ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหาย สูญหาย หรือบุบสลายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้อันเกิดจากการกระทำของผู้เช่า หรือคนงาน หรือบริวารของผู้เช่า และผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า และจัดการซ่อมแซมให้สามารถใช้ได้ดีดังเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ข้อ 17. ผู้ให้เช่าสัญญาว่า

(1) จะออกไปรับเงินค่าเช่าทุกคราวที่จะรับชำระค่าเช่า

(2) จะเป็นผู้เสียภาษีโรงเรือน และที่ดินตามกฎหมาย

(3) จะทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่าตามสมควรแก่การที่จะให้ผู้เช่าสามารถจะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้เต็มบริบูรณ์ตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 18. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหาย หรือสูญหายของทรัพย์สินของผู้เช่า หรือบริวารของผู้เช่า ยกเว้นเป็นความผิดโดยตรง หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่าหรือลูกจ้าง หรือบริวารของผู้ให้เช่า

ข้อ 19. ผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิของตน อันมีอยู่เหนือทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ตลอดอายุสัญญาเช่า หากผิดสัญญาผู้ให้เช่ายินดีให้ผู้เช่าปรับเป็นเงินจำนวน.....เท่าของค่าเช่า

ข้อ 20. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่ารวมทั้งสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ให้เช่า โดยจะให้คืนตามสภาพเดิม เว้นแต่สภาพเปลี่ยนแปลงไปตามปกติของการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 21. ในกรณีที่ “ทรัพย์สินที่เช่า” ถูกเวนคืนตามกฎหมายก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว คู่สัญญาต่างตกลงว่าให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไป และทั้งสองฝ่ายไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน เว้นแต่ผู้เช่ายังคงอาศัยอยู่ในสถานที่เช่า ผู้เช่าก็ต้องเสียค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าผู้เช่าและบริวารจะดำเนินการขนย้ายออกไปจากสถานที่เช่า และส่งมอบสถานที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 22. ถ้าระยะเวลาเช่าทรัพย์สินนี้มีระยะเวลาเช่าคราวเดียวหรือหลายคราวซึ่งรวมกันแล้วตั้งแต่มสามปีขึ้นไปและครบระยะเวลาเช่าแล้วให้คู่สัญญายังคงผูกพันกันไป ในลักษณะสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันเช่นนั้น โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ 23. ถ้าผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าในกรณีเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่ารู้ตัวก่อนชั่วคราวกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ ได้แก่ ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว หรือการให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่างานเหมาะสมทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่เช่าและทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมากหรือเหตุอย่างอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นต้นในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวด้วย

ข้อ 24. ผู้เช่าจะทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินอย่างไรในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนจึงจะทำได้

ข้อ 25. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง นอกจากการสิ้นสุดตามระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นจัดการแทน โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายอันพึงมีแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการฟ้องขับไล่ผู้เช่าในกรณีดังกล่าว

ข้อ 26. การเช่าตามสัญญาที่ย่อมสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย หรือสูญหายโดยสิ้นเชิง หรือเป็นส่วนใหญ่ โดยไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้นได้ในส่วนสำคัญ เพราะอัคคีภัยหรือวินาศภัยอื่นใด ถ้าทรัพย์สินที่เช่าเสียหายบางส่วน โดยสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้นได้ในส่วนสำคัญ ผู้เช่ามีสิทธิที่จะขอลดค่าเช่าลงตามส่วน หรือขอลเลิกสัญญาก็ได้อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยไม่มีสิทธิได้รับค่าชดเชย

ข้อ 27. ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินผู้เช่า หรือมีคำสั่งให้ผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลายก็ให้การเช่าตามสัญญาสิ้นสุดลง แม้ว่าจะยังไม่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ก็ตาม

ข้อ 28. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามสัญญาที่ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่กรรม ทายาทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมในทรัพย์สินที่เช่านี้ย่อมเข้าสวมฐานะของผู้เช่าได้ต่อไป

ทายาท หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกันฉันท์สามีภริยา มาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์สินที่เช่า

บุคคลตามวรรคก่อนมีสิทธิแสดงเจตนาเลิกสัญญานี้ได้ หรือถ้ามีพฤติการณ์ที่ไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินนี้ต่อไปก็ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันระงับลง

ข้อ 29. ถ้ามีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่าเกิดความเสียหาย ผู้ให้เช่าเดิมต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว

ข้อ 30. ถ้าผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสัญญานี้ ให้อีกฝ่ายหนึ่งบอกกล่าวให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตรงตามสัญญาโดยกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติไม่น้อยกว่า 15 วัน ถ้าฝ่ายนั้นยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้นมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

ข้อ 31. คู่สัญญาจะตกลงกันในการที่จะให้ผู้เช่าชำระค่าทนายความของผู้ให้เช่าหรือให้ผู้ให้เช่าพ้นความรับผิดชอบหรือจำกัดความรับผิดใดๆภายใต้กฎหมายหรือสัญญาเช่านี้ไม่ได้

ข้อ 32. การแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมดจะต้องทำเป็นหนังสือ และลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไว้เป็นสำคัญจึงจะมีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้

ข้อ 33. การส่งหนังสือบอกกล่าวใดๆ จากผู้ให้เช่าถึงผู้เช่า ส่งตามที่อยู่ของผู้เช่า ดังนี้

.....
.....
.....

หากผู้ให้เช่าได้ส่งจดหมายลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่า ตามที่อยู่ข้างต้นนี้ ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ

ข้อ 34. การส่งหนังสือบอกกล่าวใดๆ จากผู้เช่าถึงผู้ให้เช่า ส่งตามที่อยู่ของผู้ให้เช่า ดังนี้

.....
.....
.....

หากผู้เช่าได้ส่งจดหมายลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้ให้เช่า ตามที่อยู่ข้างต้นนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้ให้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ

ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าแล้ว เห็นว่ามีสภาพปกติดีทุกประการ และผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็น.....ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความดีแล้ว เห็นว่าสัญญาถูกต้องตรงตามเจตนาทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานในวัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

นอกจากนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรมีการออกกฎหมายเฉพาะขึ้นมาเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยควรมีการบัญญัติเป็นพระราชบัญญัติ การคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย พ.ศ..... เพราะในปัจจุบันมีกฎหมายที่คุ้มครองเรื่องการเช่าเป็นเฉพาะ ซึ่งก็คือ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 และ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 แต่การคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ยังไม่มีการคุ้มครองในลักษณะเฉพาะดังกล่าว ซึ่งในปัจจุบันมีเพียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ คุ้มครองเท่านั้น ซึ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนั้นก็มีความสำคัญจำเป็นไม่น้อยไปกว่าการคุ้มครองผู้เช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 และ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 เพราะปัจจุบันสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก ประชากรจึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามวิวัฒนาการที่เจริญขึ้นของสังคม ที่อยู่อาศัยซึ่งถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของการดำรงชีวิตของมนุษย์ทุกคน จึงมีความสำคัญจำเป็นที่ควรจะมีการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยดังกล่าว เนื่องจากผู้เช่าที่เป็นผู้บริโภคนั้นต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัย โดยมักไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรมในสัญญาเช่า และมีสิทธิที่จะเลือกหรือต่อรองน้อยกว่าผู้ให้เช่า ทั้งนี้เพราะเหตุผลทางเศรษฐกิจของฝ่ายผู้เช่านั่นเอง ซึ่งเมื่อศึกษาตามกฎหมายของต่างประเทศที่มีความเจริญก้าวหน้าอย่างมาก เช่น กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศอังกฤษ ประเทศเยอรมัน และประเทศฝรั่งเศส ก็จะพบว่าประเทศเหล่านี้ต่างก็มีบทบัญญัติของกฎหมายที่เป็นการเฉพาะในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยด้วยกันทั้งสิ้น เพราะประเทศเหล่านี้เห็นความสำคัญของการมีที่อยู่อาศัยของมนุษย์ดังกล่าว นอกจากนี้การมีบทบัญญัติคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเป็นการเฉพาะนั้นก็คือพระราชบัญญัติการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย พ.ศ.....เป็นทางออกในการแก้ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้อย่างชัดเจนและสะดวกกว่าการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพราะการคุ้มครองในลักษณะดังกล่าวเป็นลักษณะเฉพาะเพื่อคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น

อนึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่าถ้ามีการแก้กฎหมายในเรื่องการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยดังกล่าวแล้ว การที่จะยังคงให้ใช้สัญญามาตรฐานการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอยู่ ก็จะเป็นผลดีในการทำสัญญาเช่าด้วย เพราะเมื่อคู่สัญญาต้องการเช่าทรัพย์สินกัน การที่มีสัญญามาตรฐานก็จะเกิดประโยชน์กับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทั้งในเรื่องลดภาระในการร่างสัญญาเช่าระหว่างกัน หรือหลีกเลี่ยงข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่างๆ เนื่องจากสัญญามาตรฐานได้มีการกำหนด

สาระสำคัญและรายละเอียดของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่เป็นธรรมกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไว้เรียบร้อยแล้วจึงก่อให้เกิดความเป็นธรรมและความสะดวกในการนำมาใช้ดังกล่าว

ดังนั้นเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น ผู้เขียนจึงขอเสนอตัวอย่างร่างพระราชบัญญัติการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย พ.ศ.....ดังต่อไปนี้ คือ

2.5. ร่างพระราชบัญญัติการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย พ.ศ.....

ร่าง
พระราชบัญญัติ
การคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย
พ.ศ.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย

.....
.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย พ.ศ.....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ บรรดากฎหมาย กฏ และข้อบังคับอื่นที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ พระราชบัญญัตินี้

(๑) **“ที่อยู่อาศัย”** หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่พักอาศัย เช่น บ้าน อาคาร อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม การเช่าลักษณะอื่นใดที่เป็นระยะเวลาสั้นและชั่วคราว และหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก

(๒) **“ผู้ให้เช่า”** หมายความว่า ผู้ให้เช่าที่อยู่อาศัยโดยเรียกเงินค่าเช่าหรือค่าตอบแทนอย่างอื่นเพื่อการเช่าจากผู้เช่า

(๓) **“ผู้เช่า”** หมายความว่า ผู้บริโภคซึ่งเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อการพักอาศัย ทั้งนี้ไม่รวมถึงผู้บริโภคซึ่งเป็นนิติบุคคล

(๔) **“การเช่า”** หมายความว่า การเช่า หรือการเช่าช่วงโดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ไม่ว่าการเช่า หรือการเช่าช่วงนั้นจะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม

(๕) **“รัฐมนตรี”** หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

(๖) **“คณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัย”**

(๗) **“ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่า”** หมายความว่า ผู้ให้เช่าที่ทำการตกลงกับผู้เช่าในการให้เช่าที่อยู่อาศัยโดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ห้าหน่วยขึ้นไป

หมวด ๑

คณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัย

มาตรา ๕ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัย” ประกอบด้วยประธานกรรมการคนหนึ่งและกรรมการอื่นอีกมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนและไม่เกินแปดคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ให้รัฐมนตรีตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่ง หรือบุคคลอื่นเป็นเลขานุการคณะกรรมการ

มาตรา ๖ คณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัยมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้เช่าที่ได้รับความเดือดร้อน หรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ให้เช่า

(๒) เมื่อคณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัยได้รับคำร้องขอขึ้นค่าเช่าหรือคำร้องขอใดๆ ให้วินิจฉัยสั่งภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ

(๓) มีอำนาจอนุญาตให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าได้ในอัตราที่เห็นสมควรโดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่เป็นอยู่โดยทั่วไปในเวลาที่ผู้ให้เช่าร้องขอขึ้นค่าเช่า

(๔) มีหน้าที่ออกสัญญามาตรฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อใช้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า

มาตรา ๗ ในกรณีที่คณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัยได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าก็ดี หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าก็ดี สิทธิการร้องขอขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่านั้นสิ้นสุดลงจะร้องขอขึ้นค่าเช่าอีกมิได้

มาตรา ๘ เพื่อปฏิบัติการพิจารณาคำร้องขอที่ได้ยื่นตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัยมีอำนาจ

(๑) เรียกผู้เช่า ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดตามความจำเป็นมาชี้แจงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยนั้น

(๒) เรียกสัญญาเช่า ใบเสร็จค่าเช่าและเอกสารอย่างอื่นเกี่ยวกับการเช่าจากผู้ครอบครองเอกสารนั้นๆ

(๓) ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

มาตรา ๙ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องอาจอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการการเช่าเพื่ออยู่อาศัยที่ได้สั่งตามพระราชบัญญัตินี้ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

หมวด ๒

การเช่าและการฟ้องร้องบังคับคดี

มาตรา ๑๐ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ถ้ามีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

มาตรา ๑๑ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๓

ค่าเช่า

มาตรา ๑๒ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด ผู้ให้เช่าจะต้องมีเหตุผลอันสมควรในการที่จะปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้ในอัตราไม่เกินร้อยละสามต่อปีของค่าเช่าเดิม เพื่อให้เหตุความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรอย่างยิ่ง

ความตกลงห้ามการขึ้นค่าเช่าย่อมสามารถทำได้

หมวด ๔

สิทธิหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดต้องเป็นกรณีที่เป็นธรรมต่อผู้เช่า มิฉะนั้นข้อตกลงนี้จะไม่เป็นผลบังคับ

หมวด ๕

ความระงับแห่งสัญญาเช่า

มาตรา ๑๔ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยสัญญาเช่านั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่กรรม ทายาทของผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมในทรัพย์สินที่เช่านั้นย่อมเช่าสวมนฐานะของผู้เช่าได้ต่อไป

ทายาท หมายถึง คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่ร่วมกันฉันท์สามีภริยา มาแล้วไม่ต่ำกว่าห้าปี บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว บิดาและมารดาของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมตลอดมาในทรัพย์สินที่เช่า

บุคคลตามวรรคก่อนมีสิทธิแสดงเจตนาเลิกสัญญานี้ได้โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน หรือถ้ามีพฤติกรรมการไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินนี้ต่อไปก็ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันระงับลง

มาตรา ๑๕ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่ารู้ตัวก่อนซึ่งกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าว่าสองเดือน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวด้วย

เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในการบอกเลิกสัญญาเช่าตามวรรคหนึ่ง ได้แก่ ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัวหรือการให้คงสัญญาเช่าต่อไป จะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่เช่า และทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมากหรือเหตุอย่างอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นต้น

มาตรา ๑๖ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่มีระยะเวลาเช่าคราวเดียวหรือหลายคราวซึ่งรวมกันแล้วตั้งแต่สามปีขึ้นไปและครบระยะเวลาการเช่าแล้วให้คู่สัญญายังคงผูกพันกันต่อไปในลักษณะสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาดำเนินสุด เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันเช่นนั้น โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าก่อนครบระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

มาตรา ๑๗ กรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่ากับผู้เช่าให้คู่สัญญาปฏิบัติตามสัญญามาตรฐานที่ออกโดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งถ้าคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญามาตรฐานดังกล่าวให้ถือว่าสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับและให้ถือว่ามีการใช้ข้อสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด

มาตรา ๑๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายสมักร สุนทรเวช

นายกรัฐมนตรี