ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า

นายเสกสรรค์ ทิพย์รัตน์

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ
สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
พ.ศ. 2566

Legal problems in exercising the rights of business operators for inspecting the building for rent

Mr. Seksan Tiprat

An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master of Laws in Business Law

School of Law Sukhothai Thammathirat Open University

2023

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า

ชื่อและนามสกุล นายเสกสรรค์ ทิพย์รัตน์

แขนงวิชา / วิชาเอก กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ

สาขาวิชา นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.วราภรณ์ วนาพิทักษ์

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ

---------- ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.วราภรณ์ วนาพิทักษ์)

---------- กรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร.สราวุธ ปิติยาศักดิ์)

(รองศาสตราจารย์ ดร.กิตติพงษ์ เกียรติวัชรชัย)

รักษาการแทนรองอธิการบดีฝ่ายการเงินและทรัพย์สิน

รักษาการแทนประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า
ผู้ศึกษา นายเสกสรรค์ ทิพย์รัตน์ รหัสนักศึกษา 2584003418
ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.วราภรณ์ วนาพิทักษ์ ปีการศึกษา 2566

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาแนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า (2) ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า (3) วิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายของประเทศไทยกับกฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลียเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า (4) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าของประเทศไทย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภค

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยวิธีวิจัยเอกสาร โดยศึกษาจากตัวบทกฎหมาย บทความ เอกสารทางวิชาการ วารสาร งานวิจัย วิทยานิพนธ์ของประเทศไทยและต่างประเทศ ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหา และวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายของประเทศไทย ได้แก่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารเพื่ที่อยู่อาศัยของเครือรัฐออสเตรเลีย

ผลการศึกษา พบว่า (1) แนวคิดทางกฎหมายของประเทศไทยให้ความคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคในการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า 2) กฎหมายของประเทศไทยมีการกำหนดเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ให้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าไว้แตกต่างจากกฎหมายเครือรัฐออสเตรเลีย ซึ่งกำหนดกรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าไว้อย่างชัดเจน (3) หลักเกณฑ์การใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าตามกฎหมายของประเทศไทย กำหนดกรณีเหตุฉุกเฉิน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นข้อยกเว้นไว้ แต่กฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลียมีการกำหนดกรณีการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าแยกออกเป็นกรณีที่ต้องแจ้งและไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไว้อย่างชัดเจน (4) ควรมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายของประเทศไทยให้มีความชัดเจน โดยแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าไปตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าซึ่งมิได้ตกอยู่ภายใต้หลักความยินยอมหรืออนุญาตของผู้เช่า เพราะเป็นการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าเพื่อการเข้าไปตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

คำสำคัญ ผู้ประกอบธุรกิจ สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย สิทธิในการตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า

Independent Study title: “

Legal problems in exercising the rights of business operators

for inspecting the building for rent

”

Author: “Mr. Seksan Tiprat”; ID: “2584003418”;

Degree: Master of Laws

Independent Study Advisor: Dr. Varaporn Vanaphituk, Associate Professor; Academic year: 2023

Abstract

This independent research study aims to: (1) explore legal concepts regarding the protection of consumer rights in residential lease agreements and the rights of business operators to inspect rental properties; (2) examine laws related to the protection of consumers in residential lease agreements and the rights of business operators to inspect rental properties; (3) comparative analysis the legal principles of Thailand and the Commonwealth of Australia concerning the rights of business operators to inspect rental properties; and (4) propose recommendations for amending Thai law to create fairness for both business operators and consumers in relation to the rights to inspect rental properties.

This independent research is a qualitative study conducted through document-based research, focusing on legal texts, articles, academic papers, journals, and research from both Thailand and abroad. The researcher employed content analysis and a comparative analysis of Thai laws, particularly the 2019 Contract Committee Announcement that regulates residential rental businesses, along with other related Thai laws and the laws governing residential leases in the Commonwealth of Australia.

The study's findings are as follows: (1) Thai legal principles protect consumer rights in residential lease agreements, allowing business operators the right to inspect rental properties; (2) Thai law stipulates the rights of business operators to inspect rental properties differently from Australian law, which clearly defines the circumstances which landlords can inspect rental properties; (3) Thai law permits business operators to inspect rental properties in emergency situations without the tenant’s consent or prior notification, whereas Australian law clearly distinguishes between instances that must be notified and those that do not need to be notified to the tenant in advance; and (4) Thai law should be amended to provide clearer regulations concerning the rights of business operators to inspect rental properties, particularly when it does not require tenant consent or approval, as it is the landlord’s right to inspect under conditions specified by law.

Keywords : Business operator, Residential lease agreement, Right of inspect rented building

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยการชี้แนะและให้คำปรึกษาที่ดีและถูกต้องจาก ท่านอาจารย์รองศาสตราจารย์ ดร.วราภรณ์ วนาพิทักษ์ และ ศาสตราจารย์ ดร. สราวุธ ปิติยาศักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ทั้งสองท่าน ตลอดจนช่วยตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ในการศึกษาค้นคว้าอิสระให้กับผู้ศึกษา จึงขอกราบขอบพระคุณไว้เป็นอย่างสูง

ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณผู้มีพระคุณทุกท่านของผู้ศึกษา เจ้าของผลงาน วิทยานิพนธ์ งานวิจัย ตลอดจนเจ้าของผลงานวิชาการ ผู้เขียนบทความ เอกสารทางวิชาการ วารสาร ทุกเรื่องทุกเล่มที่ผู้ศึกษาได้อาศัยเป็นแหล่งข้อมูลเพื่ออ้างอิง

สุดท้ายนี้ หากการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้มีข้อบกพร่องหรือผิดพลาดประการใด ผู้ศึกษาขออภัยและขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว และขออภัยไว้ ณ โอกาสนี้

นายเสกสรรค์ ทิพย์รัตน์

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญตาราง ..... ฌ

บทที่ 1 บทนำ 1

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

วัตถุประสงค์การวิจัย 8

กรอบแนวคิดการวิจัย 8

สมมติฐานการวิจัย 9

คำขอบเขตของการวิจัย 9

นิยามศัพท์เฉพาะ 10

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 11

บทที่ 2 วัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค
ด้านสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย 12

วิวัฒนาการของการทำสัญญา 12

วิวัฒนาการและแนวคิดเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค
ด้านสัญญาและข้อสัญญา 18

ทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา 22

รูปแบบของสัญญาในปัจจุบัน 26

หลักเกณฑ์และวิธีการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2541 31

บทที่ 3 กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจ
เพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารและการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิด
เพื่อละเมิดในสัญญาเช่าอาคาร 35

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย
เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 36

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย Residental Tenancies Act 2010 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) เครือรัฐออสเตรเลีย 47

กฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) ประเทศออสเตรเลีย กำหนดกรณีฉุกเฉินและเงื่อนไขไว้เป็นการเฉพาะ เพื่อการใช้สิทธิเข้าตรวจสอบอาคารและยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด 60

บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหากฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศประเด็นปัญหาการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารและการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดในสัญญาเช่า 66

วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าในการทำสัญญาให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย 67

วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า 69

ตารางเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคว่าด้วยสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศ 78

บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ 81

บทสรุป 81

ข้อเสนอแนะ 85

บรรณานุกรม 91

ประวัติผู้ศึกษา 95

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1 ตารางสรุปรายละเอียดของการมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าเพื่อบอกเลิกสัญญาเช่าโดยหนังสือ 56

ตารางที่ 4.1 แสดงตารางเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคว่าด้วยสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศ 76

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

บทที่ 1
บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เมื่อผู้ประกอบธุรกิจและผู้เช่ากำหนดรายละเอียดตกลงทำสัญญาเช่าระหว่างกัน สัญญาเช่าย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ฝ่ายผู้ให้เช่าต้องส่งมอบสิทธิการครอบครองให้แก่ผู้เช่า ฝ่ายผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาและต้องปฏิบัติตนตามที่ได้ตกลงไว้กับผู้ให้เช่าในฐานะวิญญูชน กล่าวคือ ชำระค่าเช่า ไม่สร้างความเดือดร้อนรำคาญให้กับผู้เช่ารายอื่น ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าไม่ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หลังจากที่ผู้เช่าเข้าครอบครองอาคารที่เช่าแล้ว แม้ต่อมาผู้เช่าจะชำระค่าเช่าล่าช้าไม่ตรงตามกำหนดเวลาหรือค้างค่าเช่าก็ตาม แต่ผู้เช่ายังคงมีสิทธิในอาคารที่เช่าบริบูรณ์ตามกฎหมาย หากผู้เช่าผิดสัญญาผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้วิธีการทางแพ่งด้วยการยื่นหนังสือบอกกล่าวทวงถามหรือใช้สิทธิทางศาลฟ้องร้องบังคับคดี เพื่อให้ผู้เช่าดำเนินการชำระค่าเช่าและขนย้ายทรัพย์สินออกจากห้องเช่าในฐานะฝ่ายผิดสัญญา

ในปัจจุบันการประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระหว่างเอกชนมักเกิดปัญหากระทบกระทั่งกันในเรื่องของการคุ้มครองสิทธิด้านข้อสัญญา ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งการทำสัญญาสำเร็จรูปเพื่อการให้เช่าที่พักอาศัย ในฐานะที่ฝ่ายผู้ให้เช่ามีอำนาจทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าเพราะเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขในข้อสัญญา รัฐตระหนักถึงสิทธิของผู้บริโภคในการเข้าทำนิติกรรมสัญญา จึงได้สร้างมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่สัญญาไว้ ซึ่งการพิจารณากฎหมายควบคุมการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยของเอกชน นอกจากจะพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะเช่าทรัพย์แล้ว ยังต้องพิจารณากฎหมายเฉพาะที่สำคัญอีกสองฉบับ โดยสามารถวิเคราะห์รายละเอียดความเหมือนและความแตกต่างของแต่ละฉบับได้ ดังนี้

กฎหมายฉบับแรก ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 ประกาศใช้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคที่ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ เนื่องจากกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมหรือสัญญาที่ใช้บังคับมีพื้นฐานมาจากเสรีภาพของบุคคล ตามหลักการและทฤษฎีของความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา รัฐจะไม่เข้าแทรกแซงการทำสัญญาระหว่างเอกชน แม้ว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจะได้เปรียบหรือเสียเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่ข้อสัญญาที่กำหนดขึ้นจะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

แต่ในสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าถือโอกาสนำเอาหลักดังกล่าวเอาเปรียบผู้บริโภคซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่า ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมเกิดขึ้นในสังคม รัฐจึงออกกฎหมายเพื่อกำหนดกรอบการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและเสรีภาพของบุคคลเพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรม โดยกำหนดแนวทางแก่ศาลเพื่อใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรม และให้ศาลมีอำนาจพิจารณาที่จะสั่งให้ข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรมมีผลใช้บังคับเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเพื่อเข้าควบคุมการทำสัญญาของเอกชน โดยพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 มีประเด็นเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคที่น่าสนใจดังนี้ กล่าวคือ

การห้ามมิให้กำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด ตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 วรรคหนึ่ง ที่ได้วางหลักไว้ว่า ข้อตกลง ประกาศ หรือคำแจ้งความที่ได้ทำไว้ล่วงหน้า เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดหรือผิดสัญญาในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่น อันเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ตกลง ผู้ประกาศ ผู้แจ้งความ หรือของบุคคลอื่นซึ่งผู้ตกลง ผู้ประกาศ หรือผู้แจ้งความต้องรับผิดด้วย จะนำมาอ้างเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดไม่ได้ และวรรคสอง ข้อตกลง ประกาศ หรือคำแจ้งความที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดในกรณีอื่นที่มิใช่เป็นกรณียกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดตามวรรคหนึ่ง ที่อาจกำหนดเงื่อนไขของสัญญาไว้ได้ซึ่งไม่ทำผลของสัญญาเป็นโมฆะ สามารถมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

ดังนั้น เห็นได้ว่ากฎหมายมีการกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการทำข้อตกลงเพื่อจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดไว้กับผู้บริโภคอย่างเด็ดขาด ยกเว้นเฉพาะในข้อตกลงประเภทอื่นที่มิใช่ข้อตกลงยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดตามวรรคหนึ่ง ซึ่งทำแล้วไม่ตกเป็นโมฆะ สามารถกระทำได้ หากแต่มีผลบังคับเพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น ซึ่งต้องพิจารณาข้อตกลงเป็นกรณีหรือเป็นเรื่องๆไป

กฎหมายฉบับที่สอง ได้แก่ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 โดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ (สคบ.) ออกประกาศโดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พุทธศักราช 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2541 โดยเนื้อหาสาระของประกาศฯถือได้ว่าเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความประพฤติปฏิบัติที่มีต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทั้งฝ่ายผู้ประกอบการและฝ่ายผู้เช่า เจตนารมของกฎหมายมุ่งเน้นให้ความคุ้มครองและเป็นคุณแก่ผู้เช่ายิ่งกว่า เพื่อการคุ้มครองสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข

ตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ(สคบ.) แม้เนื้อหาสาระของประกาศฯ จะมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้เช่าเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่ามาตรฐานหรือสัญญาเช่าสำเร็จรูป เพื่อให้ผู้เช่าได้รับความเป็นธรรมในขณะทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแล้วก็ตาม

แต่เมื่อพิจารณาตามข้อเท็จจริงตามสภาพโดยทั่วไป ปรากฏว่ายังมีข้อขัดแย้งกันระหว่างผู้เช่ากับผู้ประกอบการ โดยมีผู้เช่าที่อยู่อาศัยจำนวนมากแสดงความไม่เห็นด้วยกับประกาศฯฉบับนี้ ผู้บริโภคที่เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ได้รับความเดือดร้อนจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจที่ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ไม่ปฏิบัติตามประกาศฯ ทั้งเงื่อนไขในตัวประกาศฯฉบับใหม่ พุทธศักราช 2562 ผู้บริโภคมองว่ามีการคุ้มครองครองหรือการกำหนดเงื่อนไขยังเป็นคุณแก่ผู้เช่าน้อยลง เช่น การกำหนดให้สิทธิยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดตามสัญญาหรือจากละเมิดได้หากมีเหตุผลสมควรเพียงพอ และผู้ให้เช่าหรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคารโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้ากรณีมีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น ปัญหาดังกล่าวข้างต้น จำเป็นต้องศึกษาถึงสาเหตุของปัญหาและศึกษาแนวทางแก้ไขอย่างจริงจัง ซึ่งการศึกษาค้นคว้าอิสระในครั้งนี้มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคกรณีที่มีการกำหนดข้อสัญญาเพื่อการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดตามสัญญาหรือจากละเมิดของฝ่ายผู้ให้เช่าหากมีเหตุผลสมควรเพียงพอ และสิทธิของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนในการเข้าไปตรวจสอบอาคารในกรณีที่ต้องมีการแจ้งล่วงหน้าหรือเว้นแต่มีเหตุฉุกเฉิน

การห้ามมิให้กำหนดข้อยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เว้นแต่จะมีเหตุผลเพียงพอ ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2562 ข้อที่ 5(1) มีการกำหนดให้ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ โดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ เห็นได้ว่าตามประกาศฯข้อ 5(1) ห้ามมิให้กำหนดข้อยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดไว้ในสัญญาให้เช่าอาคาร เว้นแต่หากมีเหตุผลเพียงพอก็สามารถที่จะกำหนดข้อยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดไว้ในสัญญาได้ แต่ทั้งนี้ประกาศข้อ 5(1) ก็มิได้กำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของเหตุฉุกเฉินเอาไว้ ในกรณีที่หากผู้ให้เช่ามีเหตุผลสมควรเพียงพอ ทำให้ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในสถานที่ให้เช่าได้โดยพละการได้ เปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 มาตรา 8 วรรคแรก ที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ห้ามผู้ให้เช่ามีการทำข้อ ตกลง ประกาศ หรือคำแจ้งความไว้ล่วงหน้า เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด หรือผิดสัญญาในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่นอันเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของคู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะนำเอาข้อตกลงดังกล่าวมาอ้างเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อต่อสู้ผู้เช่าไม่ได้เลย

ปัญหาประการต่อมา การห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉิน ตามประกาศฯข้อ 5(5) ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมาย ในลักษณะทำนองข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น เมื่อพิจารณาประกาศฯข้อ 5(5) เห็นได้ว่าห้ามมิให้มีการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะที่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปภายในอาคารได้โดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อน แต่หากมีเหตุฉุกเฉิน ผู้ให้เช่าก็สามารถเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าได้โดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบแต่อย่างใด ซึ่งตามประกาศฯข้อ 5(5) มิได้มีการกำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของเหตุฉุกเฉินไว้โดยชัดแจ้ง ซึ่งผู้ให้เช่าอาจอ้างเอาเหตุฉุกเฉิน หรืออ้างเอาเหตุฉุกเฉินโดยใช้ดุลยพินิจด้วยเหตุผลส่วนตัวเข้าไปในตัวอาคารที่ให้เช่าโดยพละการได้ ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าเสียเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่ควรกำหนดถึงลักษณะ หรือตัวอย่างของเหตุฉุกเฉินตามประกาศฯดังกล่าวนี้

แม้ประกาศฯจะกำหนดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าดำเนินการตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าโดยพละการโดยมิได้มีการแจ้งล่วงหน้าเพื่อขออนุญาตหรือความยินยอมจากผู้เช่าก่อน เพื่อเป็นการป้องกันการละเมิดสิทธิของผู้เช่าในทางแพ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 นอกจากนี้การเข้าตรวจสอบอาคารของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนโดยพละการอาจเข้าข่ายการกระทำความผิดฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 เพราะการที่กฎหมายบัญญัติห้ามมิให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าโดยพละการโดยมิได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลจำเป็นส่วนตัวอื่นใด หรือด้วยเหตุที่ผู้เช่ากระทำการผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ดังเช่นตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้ตัดสินไว้เป็นบรรทัดฐานตามนัยอธิบายเหตุผลไว้ในลักษณะที่ว่า การที่ผู้ให้เช่าเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารของผู้เช่าเพื่อการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรง เช่น เข้าไปขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากห้องเช่าหรืออาคารเนื่องจากไม่ชำระค่าเช่า และกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำการอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า เช่น ผู้ให้เช่าใช้ไม้กระดานตีขวางประตูหรือใช้โซ่คล้องปิดกั้นเพื่อล็อคประตูไม่ให้ผู้เช่าสามารถเข้าไปยังห้องเช่าได้ การกระทำลักษณะดังกล่าวผู้ให้เช่ามีความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญา ตามมาตรา 362

เมื่อพิจารณาประกาศฯและบรรทัดฐานตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่กำหนดห้ามมิให้ผู้ให้เช่ากระทำการในลักษณะดังกล่าว อาจก่อให้เกิดปัญหากับผู้ให้เช่าตามมาภายหลังด้วยเช่นกัน เนื่องจากโดยทั่วไปผู้ให้เช่ามีวัตถุประสงค์ในการปล่อยเช่าอาคารเพื่อการแสวงหาผลกำไร ผู้ให้เช่าไม่อาจใช้สิทธิเพื่อการเข้าไปตรวจสอบอาคารหรือห้องเช่าได้ หากไม่ได้รับความยินยอมหรือได้รับ

อนุญาตจากผู้เช่าก่อน ซึ่งการเข้าไปตรวจสอบอาคารถือเป็นการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์อันเป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่งของการประกอบธุรกิจ เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน หรือเมื่อมีเหตุผลอันสมควรที่เชื่อได้ว่าผู้เช่าอาจกระทำการเป็นการกระทบต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่ารายอื่น หรือแม้แต่กรณีที่ฝ่ายผู้เช่าผิดสัญญาเช่าไม่ชำระค่าเช่าก็ตาม หากฝ่ายผู้ให้เช่าไม่ได้ระบุข้อสัญญาไว้เป็นพิเศษในขณะตกลงทำสัญญากัน โดยมีการกำหนดข้อความในลักษณะที่ว่า “หากผู้เช่าผิดสัญญาหรือไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้ให้เช่ามีอำนาจกลับเข้าไปถือครองสถานที่ให้เช่าได้” ผู้ให้เช่าก็ไม่อาจเข้าไปตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าได้ เพราะกฎหมายไม่เปิดช่องหรือไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายรองรับข้อเท็จจริงเพื่อใช้สิทธิเข้าไปในอาคารนั้นเอง

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น หากผู้ให้เช่าไม่ทราบถึงข้อกฎหมายตามประกาศฯอันเป็นกฎหมายเฉพาะและไม่ทราบถึงแนวบรรทัดฐานของคำพิพากษาศาลฎีกาที่เคยตัดสินไว้ ผู้ให้เช่าอาจคิดว่าตนเองมีสิทธิเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าหรืออาจใช้กำลังบังคับให้ผู้เช่าย้ายออกได้เองโดยพละการ ผู้ให้เช่าอาจกระทำความผิดฐานบุกรุก ประกอบกับเมื่อพิจารณาทางแก้ปัญหาด้วยวิธีการตามกฎหมายภายใต้ข้อเท็จจริงในลักษณะดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีทางออกในการแก้ไขปัญหาวิธีการเดียว คือ การนำคดีขึ้นสู่ศาล ซึ่งอาจใช้ระยะเวลานานและสิ้นเปลืองทรัพยากรมากพอสมควร ถ้าหากอาคารห้องเช่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยเช่านั้นมีมูลค่าสูง อาจก่อให้เกิดปัญหาตามมาในกรณีที่ผู้เช่าปล่อยปละละเลยไม่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ ปล่อยให้ห้องเช่าเกิดความเสียหายหรือเสื่อมสภาพระหว่างที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิทางศาลเพื่อการฟ้องขับไล่ให้ผู้เช่าออกไปจากอาคาร ชำระค่าเช่าและชำระค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า และการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดทางละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจ ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ศึกษาเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายต่างประเทศของเครือรัฐออสเตรเลีย (นิวเซาท์เวลส์) ในหมวดที่สามของกฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 หรือพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 ที่มีการกำหนดหลักเกณฑ์เรื่อง สิทธิในการเข้าไปในอาคารที่ผู้เช่าพักอาศัย (rights to enter residental premise) ซึ่งโดยหลัก ผู้ให้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า (consent) ก่อนจึงจะสามารถเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยได้ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นในกรณีที่แม้ผู้เช่าไม่ยินยอม แต่ผู้ให้เช่าก็สามารถเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยได้ โดยข้อความตามพระราชบัญญัตินี้เป็นเงื่อนไขที่ควบคุมการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยทุกฉบับ ยกเว้นเฉพาะพื้นที่อื่นๆของอาคารที่พักอาศัยที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครอง ซึ่งกฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 มีบทบัญญัติเนื้อหาที่สำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าในเรื่องสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับการป้องกันการทำละเมิดต่อผู้เช่า และกำหนดเหตุฉุกเฉินเอาไว้

อย่างชัดเจนส่งผลดีทั้งต่อผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยมีสาระสำคัญที่สามารถพิจารณาได้สองกรณี เพื่อพิจารณาประกอบกับบทบัญญัติที่มีการกำหนดเงื่อนไขและเงื่อนเวลา ดังนี้

กรณีแรก กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า การกำหนดให้ต้องมีการแจ้งแก่ผู้เช่าล่วงหน้า ตามมาตรา 56(1) เจ้าของอาคารที่พักอาศัย ตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัย หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยอาจเข้าไปในอาคารที่อยู่อาศัยได้ตลอดเวลาในระหว่างการเช่า หากว่าได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และมาตรา 58 (1) กำหนดหน้าที่ของผู้เช่าในการให้เข้าไปในอาคารที่พักอาศัย โดยผู้เช่าต้องอนุญาตให้เจ้าของอาคารที่พักอาศัย ตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัย หรือบุคคลอื่น ๆ มีสิทธิในการเข้าถึงที่พักอาศัยได้

กรณีที่สอง กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า แยกย่อยได้สองกรณี กล่าวคือ กรณีแรก ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในที่พักอาศัยโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าโดยไม่ต้องแจ้งผู้เช่าล่วงหน้า หากมีกรณีฉุกเฉินหรือมีเหตุสมควร ตามมาตรา 55(1) เจ้าของอาคารที่พักอาศัย ตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัยหรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยอาจเข้าไปในอาคารที่อยู่อาศัยในระหว่างการเช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบได้ หากเข้าเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เช่น ในกรณีฉุกเฉิน, เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน, มีเหตุอันสมควรที่เชื่อได้ว่าอาจกระทบต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่พักอาศัย, มีเหตุอันสมควรที่เชื่อได้ว่าผู้เช่าทอดทิ้งที่พักอาศัย หรือมีคำสั่งของศาลให้เข้าไปในอาคารที่ผู้เช่าพักอาศัย

ในส่วนต่อมา กรณีที่สอง ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในที่พักอาศัยได้ หากแจ้งผู้เช่าแล้วแม้จะไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก็ตาม มาตรา 55(2) เจ้าของอาคารที่พักอาศัย ตัวแทนหรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยอาจเข้าไปในอาคารที่อยู่อาศัยได้ในระหว่างการเช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าหลังจากแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว หากเข้าเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เช่น เพื่อตรวจสอบอาคาร, เพื่อดำเนินการหรือประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมอาคารที่พักอาศัย, ดำเนินการตรวจสอบปรับปรุงอาคารที่พักอาศัย, ดำเนินการตรวจสอบ ซ่อมแซมหรือเปลี่ยนสัญญาณอัคคีภัยที่ติดตั้งในอาคารที่พักอาศัย, ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือถ่ายภาพหรือบันทึกภาพภายในอาคารเพื่อการโฆษณา และกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไข และเงื่อนเวลาไว้เป็นพิเศษ กรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในบ้านเช่าหรือที่พักอาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และกณีการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยโดยเจ้าของที่พักอาศัยหรือผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าตามมาตรา 57 (1) จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เช่น (ก) ต้องเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยระหว่างเวลา 8.00 นาฬิกา ถึง 20.00 นาฬิกา และ (ข) ต้องไม่เข้าในวันอาทิตย์หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ และ (ค) ต้องไม่อยู่ในสถานที่อยู่อาศัยนานเกินความจำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย และต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบวันและเวลาที่เข้าไปหากทำได้

บุคคลที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยหรือตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัยจะต้องไม่เข้าไปในที่พักอาศัย โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ตามมาตรา 57 (2) เว้นแต่ (ก) บุคคลนั้นได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยหรือตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัยก่อน และ(ข) บุคคลนั้นได้แจ้งว่าได้รับความยินยอมต่อผู้เช่าหากผู้เช่าอยู่ในที่พักอาศัยในขณะนั้น และในส่วนเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 57 (3) บทบัญญัติในส่วนนี้ไม่ใช้กับกรณี (ก) กรณีที่มีข้อตกลงกับผู้เช่ากำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (ข) ในกรณีฉุกเฉิน หรือ (ค) เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน หรือ (ง) หากเจ้าของบ้านมีเหตุอันควรเชื่อว่าผู้เช่าทอดทิ้งอาคารที่พักอาศัย (จ) มีคำสั่งศาลให้เข้าไปในอาคารที่ผู้เช่าพักอาศัยได้ จะเห็นได้ว่ากฎหมายต่างประเทศบัญญัติกฎหมายเพื่อรับรองรับสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าไปตรวจสอบอาคารที่พักอาศัยไว้ชัดเจนเป็นอย่างมาก

ดังนั้น การศึกษาค้นคว้าอิสระในครั้งนี้จึงเป็นการมุ่งเน้นศึกษาการคุ้มครองสิทธิของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทั้งการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการเข้าตรวจสอบอาคาร และประเด็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดที่ผู้ให้เช่ากระทำต่อผู้เช่า เพราะตามประกาศฯมิได้กำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของกรณีฉุกเฉิน การใช้สิทธิเข้าไปในที่พักอาศัยโดยพละการหรือไม่มีเหตุผลสมควรเพียงพออันอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่า เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ Residental Tenancies Act 2010 ของเครือรัฐออสเตรเลีย (นิวเซาท์เวลส์) ที่ได้มีการกำหนดเรื่องการใช้สิทธิในการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย (rights to enter residental premise) ตามมาตรา 55, 56, 57 และมาตรา 58 มีการกำหนดรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา มีการกำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าและตัวแทนหรือผู้ได้รับอนุญาตเพื่อการเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าได้ และมีการกำหนดกรณีที่จำเป็นหรือเงื่อนไขเอาไว้อย่างละเอียด ว่ากรณีใดบ้างที่ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าตามที่กฎหมายกำหนดได้ หรือตัวอย่างกรณีที่มีเหตุอันสมควรเอาไว้อย่างละเอียดชัดเจน

เมื่อพิจารณาประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ปรากฏว่าประกาศฯมิได้มีการกำหนดลักษณะกรณีฉุกเฉิน หรือกรณีตัวอย่างของกรณีฉุกเฉิน, เหตุจำเป็นเร่งด่วน หรือเงื่อนไขการเข้าไปภายในอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารที่พักอาศัยที่เช่าเอาไว้ เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติเรื่องดังกล่าวไว้ ผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้สัญญาอาจมีการกำหนดข้อสัญญาหรืออ้างความไม่ชัดเจนของกฎหมาย กระทำการไปในทางละเมิดที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่นทำให้เสียเปรียบและเกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้เช่าได้ และการที่กฎหมายมิได้บัญญัติถึงวิธีการของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนสามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า อาจเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ให้เช่าเช่นเดียวกัน เนื่องจากผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินของตนได้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าไปตรวจสอบอาคารสถานที่เช่า หรือกรณีผู้เช่าผิดสัญญาและไม่ยอมย้ายออก การค้นคว้าอิสระในครั้งนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาวิเคราะห์ช่องว่างทางกฎหมาย เปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างระหว่าง

กฎหมายไทยกับกฎหมายเครือรัฐออสเตรเลีย (นิวเซาท์เวลส์) เพื่อเสนอแนะปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาของไทยต่อไปในอนาคต

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

2.1 ศึกษาแนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า

2.2 ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า

2.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายของประเทศไทยกับกฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลียเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า

2.4 เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าของประเทศไทย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภค

3. กรอบแนวคิดการวิจัย

แนวคิดการคุ้มครองผู้บริโภค และการไม่ให้ความสำคัญกับความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาการประกาศใช้ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคที่ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ เนื่องจากกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมหรือสัญญาที่ใช้บังคับมีพื้นฐานมาจากเสรีภาพของบุคคล ตามหลักการและทฤษฎีของความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา รัฐจะไม่เข้าแทรกแซงการทำสัญญาระหว่างเอกชน แต่การที่รัฐอนุญาตให้เอกชนสามารถใช้สัญญาสำเร็จรูปในการทำนิติกรรมสัญญาระหว่างกัน จึงได้มีบัญญัติ ห้ามมิให้กำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดหรือผิดสัญญาในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่น ซึ่งการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดในกรณียกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดนั้นตกเป็นโมฆะ

แต่ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ผู้ประกอบธุรกิจสามารถทำข้อตกลง โดยอาศัยหรืออ้างเอาเหตุฉุกเฉินหรือเหตุผลที่สมควรเพียงพอเพื่อกำหนดข้อยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดได้ โดยที่กฎหมายมิได้มีการกำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของเหตุฉุกเฉินเอาไว้ ทำให้ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในสถานที่ให้เช่าได้โดยพละการได้ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบหลักกฎหมายต่างประเทศของเครือรัฐออสเตรเลีย (นิวเซาท์เวลส์) ในหมวดที่สามของกฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 มีบทบัญญัติเนื้อหาที่สำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าในเรื่องสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับการป้องกันการทำละเมิดต่อผู้เช่า และมีการกำหนดกรณีฉุกเฉินและหลักเกณฑ์ของกฎหมายไว้อย่างชัดเจนส่งผลดีทั้งต่อผู้บริโภคและผู้ประกอบการ

4. สมมติฐานการวิจัย

การบังคับใช้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับเรื่องการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่เช่า จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขปรับปรุงประกาศฯฉบับดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์การใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าโดยกำหนดกรณีที่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมหรือกรณีฉุกเฉิน เป็นการป้องกันการกำหนดข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดต่อผู้เช่า เพื่อคุ้มครองสิทธิประโยชน์แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

5. ขอบเขตของการวิจัย

รายงานฉบับนี้มุ่งศึกษาถึงกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540

“ข้อสัญญา” หมายความว่า ข้อตกลง ความตกลง และความยินยอมรวมทั้งประกาศและคำแจ้งความเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดด้วย

“ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้กู้ ผู้เอาประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มา ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้น และให้หมายความรวมถึงผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ค้ำประกันของบุคคลดังกล่าวซึ่งมิได้กระทำเพื่อการค้าด้วย

“สัญญาสำเร็จรูป” หมายความว่า สัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน

“อาคาร” หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ตเม้นท์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ผู้ประกอบธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ให้บริการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่า จากผู้เช่า

“ผู้เช่า” หมายความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำสัญญาเช่าอาคารโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบธุรกิจเป็นค่าประกัน ความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกันเพื่อประกัน ความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่าย ที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร

“ค่าเช่าล่วงหน้า” หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเก็บรักษาไว้ เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระ เป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 การศึกษาพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 กับประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ทำให้ทราบประวัติความเป็นมา แนวความคิด สาเหตุของปัญหาและข้อบกพร่องเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า และการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดในสัญญาให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

7.2 การศึกษากฎหมายไทยเปรียบเทียบกับ Residental Tenancies Act 2010 (นิวเซาท์เวลส์) ซึ่งเป็นกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยของเครือรัฐออสเตรเลีย เป็นประโยชน์ในการนำมาใช้เพื่อปรับปรุง แก้ไข โดยเฉพาะอย่างยิ่งเพิ่มเติมส่วนที่ยังขาดอยู่ เช่น การสร้างบทบัญญัติ หรือเนื้อหาที่สำคัญเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคาร การคุ้มครองผู้เช่าเรื่องสัญญาเช่าเกี่ยวกับการป้องกันการทำละเมิดต่อผู้เช่า อันเนื่องมาจากการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดในสัญญาให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย การกำหนดเหตุฉุกเฉินเอาไว้อย่างชัดเจนจะทำให้เกิดผลดีทั้งต่อผู้เช่าและผู้ให้เช่า

7.3 เพื่อหาข้อเสนอแนะ และแนวทางแก้ไขปรับปรุงกระบวนการทางปฏิบัติและเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย การใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า และการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดในสัญญาให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย อันจะเป็นประโยชน์ต่อประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

บทที่ 2
วัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ด้านสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

การที่มนุษย์เป็นสัตว์สังคม การรวมกลุ่มของมนุษย์จึงเป็นไปเพื่อการดำรงชีพและเพื่อสืบต่อเผ่าพันธุ์ ดังนั้น เมื่อมีการอยู่ร่วมกันของมนุษย์ย่อมมีการติดต่อกัน เกิดการซื้อขายแลกเปลี่ยนกัน และมีการทำสัญญาซื้อขายกัน ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการทำสัญญาของมนุษยชาติ

1. วิวัฒนาการของการทำสัญญา

1.1 วิวัฒนาการการทำสัญญาในต่างประเทศ

วิวัฒนาการการทำสัญญาในต่างประเทศนั้น มีช่วงเวลาที่สำคัญตั้งแต่สมัยโรมันไปจนถึงปัจจุบัน ดังนี้

การทำสัญญาในสมัยโรมัน[1] มีข้อจำกัดมาก กล่าวคือ บุคคลที่จะทำสัญญาจะต้องเป็นบุคคลเฉพาะสถานะเท่านั้น เช่น ผู้นำครอบครัว (Pater Familias) และสัญญาต้องมีรูปแบบตามที่กำหนดเท่านั้น โดยลักษณะรูปแบบของสัญญาจะเป็นสัญญาเฉพาะแต่ละเรื่องไป (Specific Contracts) ซึ่งข้อจำกัดในการทำสัญญาเหล่านี้มีทั้งผลดีและผลเสีย[2] ผลดีได้แก่ สัญญาที่จะมีผลผูกพันจะต้องทำตามที่กฎหมายกำหนด โดยกฎหมายจะกำหนดลักษณะที่แน่นอนทั้งรูปแบบของสัญญาและวิธีการทำสัญญา ทำให้ผู้ที่ทำสัญญาสามารถรู้ถึงสิทธิและหน้าที่ที่เกิดขึ้นจากสัญญาแต่ละประเภทได้อย่างแน่นอน แต่ผลเสียก็คือ คู่สัญญาไม่สามารถตกลงทำสัญญาผูกพันให้แตกต่างจากกฎหมายไปได้ เนื่องจากถูกบังคับให้ทำสัญญาตามรูปแบบและวิธีการที่กำหนดไว้เท่านั้น ซึ่งเป็นสัญญาที่มีลักษณะที่เคร่งครัดในสัญญาแบบพิธีมาก (The Formal Contract)

---

[1] ดาราพร ถิระวัฒน์, เล่มเดิม. หน้า 6-8.

[2] ประชุม โฉมฉาย. (2541). หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น, หน้า 174-175.

ต่อมาในสมัยฟิวดัล[3] การทำสัญญามีการผ่อนคลายความเคร่งครัดมากขึ้น โดยสัญญาจะเกิดจากความสมัครใจ และสัญญาที่เกิดขึ้นมักจะเป็นสัญญาระหว่างพ่อค้าที่มีการเจรจาต่อรองผลประโยชน์กัน และสัญญาที่เกิดในชนชั้นขุนนางที่เป็นสัญญาที่อยู่บนพื้นฐานของความซื่อสัตย์ระหว่างคู่สัญญา

สัญญาในสมัยคอมมอนลอว์[4] ได้รับอิทธิพลจากคำสอนของคริสต์ศาสนา โดยสัญญาจะต้องมีวัตถุประสงค์ที่มีเหตุมีผลถูกต้องตามศีลธรรม (Good Morals) มีความยุติธรรม (Equity) และจะต้องไม่ทำอันตรายต่อจิตวิญญาณของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

ในสมัยคริสต์ศตวรรษที่ 17 ลักษณะของการทำสัญญาได้เปลี่ยนแปลงไปมากเมื่อเทียบกับสมัยแรกๆ กล่าวคือสัญญานั้นไม่ได้ถูกจำกัดโดยสถานะของบุคคลและรูปแบบของสัญญาอีกต่อไป เนื่องจากมีกระแสของแนวความคิดกฎหมายธรรมชาติ (Natural Law) เข้ามามีบทบาทในการทำสัญญา โดยเน้นถึงเสรีภาพในการแสดงเจตนา (Freedom of Contract) ซึ่งแต่ละบุคคลย่อมมีสิทธิที่จะตัดสินใจเข้าทำสัญญา

สมัยคริสต์ศตวรรษที่ 18 ซึ่งให้ความสำคัญกับปัจเจกชนที่เรียกว่า ปัจเจกนิยม (Individualism) โดยสัญญาจะตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักความศักดิ์สิทธิในการทำสัญญา (Sanctity of Contract /Autonomy of Will) และเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) คู่สัญญาสามารถกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันได้อย่างอิสระและกำหนดรูปแบบเนื้อหาของสัญญาได้อย่างเสรี ทำให้รูปแบบของสัญญาจึงมีความหลากหลายมากขึ้น

จากความคิดที่ถือว่าบุคคลย่อมมีเสรีภาพในการทำสัญญาในศตวรรษที่ 18 ได้พัฒนาไปสู่เสรีภาพในการทำสัญญาที่แท้จริงในศตวรรษที่ 19 ซึ่งการที่บุคคลมีเสรีภาพในการทำสัญญามากเกินไปส่งผลให้ในตอนปลายศตวรรษที่ 19 คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่าได้ใช้เสรีภาพของตนในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาไว้ล่วงหน้าฝ่ายเดียวในลักษณะที่เอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจน้อยกว่า และเป็นสัญญาที่ผู้มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่าเตรียมไว้ใช้กับคนจำนวนมากในเวลารวดเร็ว โดยที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจด้อยกว่าไม่อาจเลือกได้ ซึ่งเรียกสัญญานี้ว่าสัญญาจำยอมหรือสัญญาสำเร็จรูป[5]

ในศตวรรษที่ 20 รัฐเห็นว่าเสรีภาพในการทำสัญญาไม่สามารถสร้างความยุติธรรมให้แก่คู่สัญญาได้ในระบบการค้าแบบทุนนิยมอีกต่อไป ฉะนั้น “สัญญา” จะต้องเกิดจากเสรีภาพในการทำสัญญาของคู่สัญญาและต้องคำนึงถึงอำนาจต่อรองของคู่สัญญาด้วย ดังนั้น หากรัฐเห็นว่าข้อสัญญาใด

---

[3] ดาราพร ถิระวัฒน์, เล่มเดิม. หน้า 8.

[4] แหล่งเดิม.

[5] ศนันท์กรณ์ โสตถิพันธุ์, เล่มเดิม. หน้า 251.

ที่มีความสำคัญต่อความสงบเรียบร้อยในสังคม รัฐอาจวางข้อจำกัดเสรีภาพในการทำสัญญา โดยใช้กฎเกณฑ์ที่จะทำให้คู่สัญญามีความเท่าเทียมกันอันจะทำให้บุคคลได้รับความยุติธรรมในการทำสัญญามากขึ้น

1.2 วิวัฒนาการการทำสัญญาของไทย

วิวัฒนาการทำสัญญาของประเทศไทยนั้นมีมานาน และพบหลักฐานการทำสัญญามาตั้งแต่สมัยสุโขทัย ซึ่งจะได้อธิบายในช่วงเวลามีที่สำคัญตั้งแต่สมัยสุโขทัยมาจนถึงปัจจุบัน ดังนี้

ในสมัยสุโขทัย[6] ซึ่งมีการปกครองในระบอบกษัตริย์ ปรากฏหลักฐานเป็นศิลาจารึกที่เป็นสิ่งที่ใช้ประกาศให้ประชาชนทราบเรื่องราวต่างๆและเป็นกฎหมายที่จะบังคับใช้ และรับรองสิทธิแก่ประชาชนในสมัยนั้น พบลักษณะการทำสัญญาในช่วงเวลานั้น เช่น การรับรองสิทธิของประชาชนในเรื่องการค้า การซื้อขายที่ประชาชนสามารถทำได้อย่างมีเสรีภาพและมีความเสมอภาคกันดังที่จารึกไว้ว่า “เพื่อนจูงวัวไปค้าม้าไปขาย ใครจักใคร่ค้าช้าง ใครจักใคร่ค้าม้า ใครจักใคร่ค้า เงินทองค้า” ส่วนการให้ความคุ้มครองแก่ประชาชนที่ได้รับความเดือดร้อนในเรื่องต่างๆรวมทั้งเรื่องสัญญาด้วยนั้น ประชาชนก็สามารถขอความช่วยเหลือด้วยการสั่นกระดิ่งที่หน้าพระราชวัง เพื่อให้กษัตริย์ทรงตัดสินความเพื่อช่วยเหลือบรรเทาความเดือดร้อนที่เกิดขึ้น ซึ่งจารึกไว้ที่ศิลาจารึกว่า “ปากประตูมีกระดิ่งอันหนึ่งแขวนไว้นั้น ไพร่ฟ้าหน้าปกกลางบ้านกลางเมือง มีถ้อยมีความเจ็บ ท้องข้องใจ มักจักกล่าวถึงเจ้าถึงขุน บ่ได้ไปลั่นกระดิ่งแขวนไว้ พ่อขุนรามเจ้าเมืองได้ยิน เมื่อถาม สวนความแก่มันด้วยชื่อ ไพร่ในเมืองสุโขทัยนี้จึงชม[7] และยังมีอาณาจักรข้างเคียงอาณาจักรสุโขทัย คือ อาณาจักรล้านนา ซึ่งมีการบัญญัติกฎหมายของพระเจ้ามังรายหรือมังรายศาสตร์ได้กล่าวถึงการ ทำสัญญาในรูปแบบต่างๆด้วย เช่น การกล่าวถึงการเข้าหุ้นกันทำการค้าหากำไร การกู้ยืม การจ้าง แรงงาน การจ้างทำของฯลฯ[8]

ต่อมาในสมัยกรุงศรีอยุธยา ลักษณะการทำสัญญานั้นต่างกับสมัยอื่นๆ ซึ่งสัญญาที่เกิดขึ้นมักไม่ได้เกิดจากความตกลงในการแสดงเจตนาและความผูกพันในสัญญาจะมีผลต่อลูกหนี้ด้วย เช่น สัญญากู้ที่จะมีสัญญาค้ำประกันเกิดขึ้นด้วย โดยมีการนำตัวบุคคลมาผูกพันมอบให้เจ้าหนี้ โดยลูกหนี้จะตกอยู่ภายใต้อำนาจของเจ้าหนี้ และหากลูกหนี้ผิดสัญญาจะมีการบังคับหนี้เพิ่มขึ้นเป็นทวีคูณ

หลังจากสมัยกรุงศรีอยุธยา[9] ก็จะมาสู่สมัยรัตนโกสินทร์ ซึ่งมีการตรากฎหมายสามดวงขึ้นบังคับใช้เมื่อ พ.ศ. 2347 และต่อมาก็มีการเพิ่มเติม โดยนำเอาหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ของอังกฤษมาบัญญัติเพิ่มเติมในสมัยรัชกาลที่ 4 เช่น ลักษณะสัญญาละเมิดเป็นต้น ต่อมาสมัยรัชกาลที่ 5

---

[6] ร.แลงกานต์. (2526), ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย. หน้า 177-175

[7] กำธร กำประเสริฐ และสุเมธ จานประดับ. (2540), ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย. หน้า 11.

[8] แหล่งเดิม.

[9] ณัฐพงศ์ โปษกะบุตร. (2544). เอกสารประกอบคำบรรยายชั้นปริญญาโทวิชาหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หน้า 7-9.

ได้ทรงกรุณาให้มีการชำระกฎหมายและยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มี 6 บรรพ คือ บรรพ 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป บรรพ 2 หนี้ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา บรรพ 4 ทรัพย์สิน บรรพ 5 ครอบครัว บรรพ 6 มรดก ซึ่งได้ประกาศใช้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2478 ที่ใช้บังคับมาถึงปัจจุบัน ซึ่งมีการปรับปรุงกฎหมายเรื่อยมา โดยนำเอาระบบประมวลกฎหมาย (Civil Law) ที่ได้รับอิทธิพลจากกฎหมายโรมันมาใช้ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เยอรมัน ฝรั่งเศส ญี่ปุ่น สวิส ฯลฯ และนำเอาระบบกฎหมายอังกฤษบางลักษณะที่ใช้แพร่หลายทั่วโลกมาบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยด้วย เช่น กฎหมายลักษณะซื้อขาย กฎหมายลักษณะตั๋วเงิน กฎหมายลักษณะหุ้นส่วนบริษัท เป็นต้น

ปัจจุบันการประกอบธุรกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป รูปแบบการทำสัญญามีอยู่หลากหลาย และส่งผลให้การทำนิติกรรมสัญญาในสังคมจึงมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลง การทำสัญญามักจะมีลักษณะเป็นสัญญาที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้าเพื่อประโยชน์แก่คู่สัญญาฝ่ายซึ่งเป็นผู้กำหนดสัญญาแต่ฝ่ายเดียว เนื่องจากต้องการความสะดวกรวดเร็วและประหยัด เพราะมีผลต่อต้นทุนของผู้ประกอบธุรกิจ เช่น สัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูป ซึ่งเป็นสัญญาที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีโอกาสเข้าไปเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาได้ ทำให้มักจะเข้าทำสัญญาด้วยความจำยอมเสมอ โดยมิได้เกิดจากเสรีภาพในการแสดงเจตนาที่แท้จริง จึงเกิดข้อสังเกตที่ว่าสัญญาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันนั้นเป็นธรรมสำหรับคู่สัญญาและให้ความคุ้มครองเพียงพอหรือไม่ จึงเป็นที่มาของความคุ้มครองที่มีลักษณะเฉพาะมากขึ้น เพื่อให้ทันต่อการณ์เปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจและสังคมที่มีความซับซ้อน ดังเช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540

ก่อนมีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา การทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภคอยู่ในฐานะเอกชนที่มีสิทธิเท่าเทียมกันตามความสัมพันธ์กันของกฎหมายเอกชน มีบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้เพื่อกำหนดหลักทั่วไปในการวางกรอบและวิธีปฏิบัติระหว่างคู่สัญญา การทำนิติกรรมสัญญาจึงตั้งอยู่บนพื้นฐานแห่งหลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา (Private autonomy) เพื่อเป็นเครื่องมือทางกฎหมายอย่างหนึ่งก่อนการมีการสร้างนิติกรรมหรือการผูกนิติสัมพันธ์ ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายย่อมมีสิทธิเสรีภาพที่จะสามารถตัดสินใจได้ว่าจะสมัครใจเข้าทำสัญญาหรือไม่โดยอิสระ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการกำหนดเนื้อหาสาระรายละเอียดของสัญญาอย่างไร เพื่อให้สัญญามีผลผูกพันกับคู่สัญญาของแต่ละฝ่ายและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย[10]

ตัวอย่าง เช่น การที่ธวัชชัยตกลงชำระเงินค่ารถจักรยานตามสัญญาที่ได้ให้ไว้กับดำรงค์ก็เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ดำรงค์มีหน้าที่ต้องส่งมอบรถจักรยานให้แก่ตน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผูกพันกันเพราะได้ตกลงกันว่าจะซื้อขายรถจักรยานคันนั้นและกำหนดราคาเป็นเงินเท่าจำนวนกี่บาท

[10] ดู มาตรา 354 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง

เป็นการระบุทรัพย์เฉพาะเจาะจง หากฝ่ายใดผิดสัญญาฝ่ายที่มีสิทธิก็ชอบที่จะเรียกเอากับฝ่ายที่มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์ได้เพราะมีการผิดสัญญากันเกิดขึ้น[11]

อย่างไรก็ดี การที่กฎหมายให้เครื่องมือไว้ให้เอกชนก่อความสัมพันธ์ระหว่างกันนี้มิใช่ว่าเป็นการให้เสรีภาพอย่างสมบูรณ์ เพราะการใดที่ไม่เหมาะสม ไม่สมควร[12] ไม่ว่าจะเป็นการทำสัญญาในเรื่องที่กฎหมายบัญญัติห้ามมิให้กระทำ การกระทำที่ผิดต่อศีลธรรมและผิดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือการกระทำอันพ้นวิสัย เช่น ทำสัญญาจ้างให้ไปฆ่าคน ทำสัญญาจ้างให้พายเรือข้ามมหาสมุทร เป็นต้น

กรณีดังกล่าวกฎหมายห้ามมิให้เอกชนนำหลักเสรีภาพในการทำนิติกรรมสัญญาเพื่อใช้ในการกระทำอันผิดกฎหมายไม่ โดยหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์วางกรอบไว้อย่างกว้างว่าหากผู้ใดกระทำการใดโดยมีวัตถุประสงค์ของสัญญาขัดกับมาตรา 150 จะมีผลเป็นโมฆะทั้งหมดหาได้เกิดผลทางกฎหมายผูกพันและบังคับแก่คู่สัญญาไม่[13]

นอกจากการวางกรอบไว้กว้างๆ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังได้กำหนดหลักการปฏิบัติตน เพื่อสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาไว้อย่างแพร่หลาย เพื่อให้ง่ายและสะดวกต่อการทำสัญญาของเอกชน[14] แต่เพื่อเป็นการคำนึงถึงหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนาของเอกชน รัฐจึงได้ออกบทบัญญัติรองรับเสรีภาพในการกำหนดเนื้อหาของสัญญา ให้เอกชนสามารถกำหนดข้อสัญญา สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาแตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ หากเนื้อหาหรือรายละเอียดของสัญญาเหล่านั้นมิได้ขัดกับมาตรา 150 คือ ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน[15]

ดังที่กล่าวมา อาจกล่าวได้ว่าเป็นแนวคิดอันพื้นฐานของระบบกฎหมายเอกชนในหลายๆประเทศ ซึ่งให้ความสำคัญแก่ความศักดิ์สิทธิ์ในเจตนาของเอกชนและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งยังคงดำรงอยู่ตลอดมานับแต่มีการจัดทำประมวลกฎหมายในทวีปยุโรปตั้งแต่ช่วงศตวรรษที่ 19 จนถึงปัจจุบัน

---

[11] ดู มาตรา 213 และ 214 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งละพาณิชย์

[12] ดู มาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งละพาณิชย์

[13] หากยอมรับกฎหมายและผลของสัญญาลักษณะนี้ หากคู่กรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญา (เช่น ไม่ยอมฆ่าคนตามที่รับจ้าง) เป็นสิ่งที่ระบบกฎหมายไม่อาจยอมรับได้ในตัวเอง การไม่ยอมรับว่าให้เกิดผลหรือสิ้นผลในทางกฎหมายมาแต่ต้นย่อมจะเป็นการเหมาะสมกว่า

[14] ดู บรรพ 3 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสัญญาซื้อขาย สัญญาจ้างทำของ

[15] ดู มาตรา 151 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งละพาณิชย์

อย่างไรก็ดี ยุคปฏิวัติอุตสาหกรรมก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีส่งผลให้เกิดเศรษฐกิจใหม่และระบอบทุนนิยม มีการผลิตในระบบโรงงาน การผลิตสินค้าและบริการเกิดขึ้นจำนวนมาก มีการสร้างระบบการจัดการ การจัดการต้นทุนการผลิต การตลาด การโฆษณา การส่งเสริมการขาย และ การเงินการธนาคาร มีการสนับสนุนการขายสินค้าเพื่อการอุปโภคและบริโภคตามมา ทำให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ จึงมีการเกิดขึ้นของแบบสัญญามาตรฐาน หรือที่เรียกว่าสัญญาสำเร็จรูปเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเอกชนที่อยู่ในฐานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าจนไม่สามารถต่อรองได้ แต่เหตุผลที่แท้จริงของการสร้างสัญญาสำเร็จรูปนั้นก็เพื่อที่จะหลีกเลี่ยงหรือหลบหลีกข้อพิพาทที่จะเกิดขึ้นจากผู้บริโภคหรือผู้รับสัญญาเป็นจำนวนมาก เป็นการป้องกันการเสียเปรียบหรือบรรเทาผลร้ายให้กับตนเองในอนาคต เพราะเมื่อมีสัญญามาตรฐานและได้ใช้บริการจากวิชาชีพทนายยิ่งเกิดความได้เปรียบจากเนื้อหาของสัญญามีแนวโน้มเป็นไปได้มาก การบรรเทาความเสียหายอาจเป็นได้ทั้งการยกภาระค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในทำสัญญาให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

ผลของการทำสัญญาสำเร็จรูป เมื่อเกิดการผิดสัญญาและมีข้อพิพาทเกิดขึ้นกรณีเกิดจากการกำหนดข้อสัญญาที่แตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติ หรือไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติรองรับในข้อเท็จจริงที่จะเกิดขึ้นก่อนที่จะมีการทำสัญญากัน ข้อเท็จจริงที่กำหนดไว้ในข้อสัญญานั้นจะบังคับใช้ได้หรือไม่เพียงใด และจะขัดกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 150 หรือไม่

การพิจารณาประเด็นของข้อสัญญาที่กำหนดข้อสัญญาเป็นการแตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมาย หากคู่สัญญายึดถือหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาอย่างเคร่งครัด ผลของสัญญาต้องถือว่าคู่สัญญาตกลงด้วยเจตนาอย่างแท้จริงและมีผลบังคับใช้ได้ หากมิได้ยึดถือหลักการดังกล่าว ก็พิจารณาเพียงแต่ความเป็นจริงของสัญญาและไม่ขัดกับหลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพียงเท่านั้น

ในช่วงทศวรรษที่ 70 – 80 เกิดความเคลื่อนไหวในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคเกี่ยวกับมาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปกันอย่างแพร่หลายเหล่าในต่างประเทศ ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาไล่เลี่ยกันกับการยกร่างกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคฉบับแรกของไทย จากเอกสารฉบับหนึ่งซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นเอกสารเบื้องต้นสำหรับการจัดทำยกร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค[16] โดยมีเนื้อหาที่ทำให้ทราบแนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค เป็นกฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคฉบับแรกของไทย เมื่อกฎหมายฉบับดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาของรัฐสภาและประกาศ

[16] กองกฎหมายต่างประเทศ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, ผู้บริโภคขาดความเป็นธรรมในการซื้อเครื่อง อุปโภคบริโภค, หนังสือที่ ระลึกงานพระราชทานเพลิงศพ นายประสิทธิ์ ศรินทุ (กรุงเทพ: วัชรินทร์การพิมพ์, 2512), หน้า 14 – 28.

ในราชกิจจานุเบกษาเพื่อบังคับใช้เป็นกฎหมาย แต่ในขณะนั้นไม่ปรากฏบทบัญญัติว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาแต่อย่างใด คณะกรรมการยกร่างกฎหมายอาจเห็นว่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวอาจจะยังไม่เหมาะสมในการจัดทำกฎหมายพื่อการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญา เพราะการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาถือเป็นส่วนหนึ่งที่สอดแทรกอยู่ในสิทธิของเอกชนในการรับข้อมูลข่าวสารอย่างถูกต้องครบถ้วนขณะทำสัญญา และมีสิทธิที่จะได้รับการแก้ไขบรรเทาความเสียหายหากมีการผิดสัญญากันเกิดขึ้น[17]

อย่างไรก็ตาม การแก้ไขกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคปี พ.ศ. 2541[18] สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ (สคบ.) ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบให้การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านต่างๆ เป็นผู้กำหนดมาตรการและกลไกของกฎหมายเพื่อรับเรื่องราวร้องทุกข์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากการใช้สินค้าหรือบริการที่ไม่ปลอดภัยจากผู้ประกอบการ การให้คุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาจึงถูกผนวกเพิ่มเติมเข้ามา และมีผลบังคับใช้มาจนถึงปัจจุบัน

2. วิวัฒนาการและแนวคิดเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาและข้อสัญญา

2.1 วิวัฒนาการการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาของไทย

การให้ความคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาของไทยเริ่มครั้งแรก[19] คือพระราชบัญญัติหางนม พุทธศักราช 2470 มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสียหายที่เกิดจากการบริโภคหางนม ต่อมาระบบเศรษฐกิจมีการขยายตัวมากขึ้น จึงมีการทำสัญญาเพิ่มมากขึ้นตามมาด้วย ทำให้สัญญาเริ่มเข้ามามีบทบาทในชีวิตของประชาชน ส่งผลให้เกิดรูปสัญญาที่มีความหลากหลาย รัฐต้องบัญญัติกฎหมายเพื่อควบคุมและคุ้มครองกิจกรรมการทำนิติกรรมสัญญาของเอกชน ด้วยอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าของผู้บริโภค ทำให้รัฐบาลสมัยของพลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันท์ ได้ออกกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค 2522 แต่ในกฎหมายฉบับนี้ก็ยังไม่ได้

---

[17] ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศาสนต์, กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2543), หน้า 3-4.

[18] พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 115 ตอนที่ 15 ก หน้า 1 24 มีนาคม 2541 โดยระบุถึงเหตุผลในการแก้ไขปรับปรุงไว้ว่า “...มีผู้บริโภคเป็นจำนวนมากร้องเรียนว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจมากขึ้น...”

[19] สุษม ศุภนิตย์ ก (2551). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 24.

บัญญัติให้ความคุ้มครองด้านสัญญาแก่เอกชน ต่อมาเมื่อปี 2533 เศรษฐกิจไทยพัฒนาก้าวหน้าไปอย่างมาก โดยเฉพาะในการทำสัญญาธุรกิจประเภทต่างๆ สภาพของการทำสัญญาไม่ว่าจะเป็นสัญญาอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าซื้อรถยนต์ สัญญาที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินกับสถาบันการเงิน สัญญา ขนส่ง สัญญาก่อสร้าง สัญญาธุรกิจประเภทใหม่ๆ ทำให้เห็นถึงอำนาจต่อรองในการทำสัญญาที่ไม่เท่าเทียมกันระหว่างคู่สัญญา

ความไม่รู้ไม่เข้าใจในข้อเท็จจริงข้อกฎหมายของคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่น้อยกว่า และต้องยอมรับข้อสัญญาต่างๆที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ทำให้เกิดสภาพของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมขึ้น ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้บริโภค ดังนั้นการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาก็ยังคงอยู่ในความควบคุมของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเสียเปรียบอย่างมากในการปฏิบัติตามข้อสัญญาที่กำหนด และการปรับใช้กฎหมายที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวกับสัญญาก็ไม่มีความเหมาะสมกับลักษณะของสัญญาเฉพาะอีกต่อไป ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมที่เกิดจากสภาพที่เปลี่ยนแปลงไปของสัญญาในปัจจุบันไม่ สามารถใช้ได้กับกฎหมายที่บัญญัติไว้ภายใต้ความเท่าเทียมกันของคู่สัญญาและตกลงกันภายใต้หลักเสรีภาพในการทำสัญญา ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆอันเนื่องมาจาก “ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม” กระทรวงยุติธรรมจึงนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีและได้รับอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดหนึ่ง คือ “คณะกรรมการพิจารณาแก้ไขข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม” เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พุทธศักราช 2533 ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้พิพากษา นักวิชาการ ตัวแทนจากธนาคาร สถาบันการเงิน ตัวแทน จากกระทรวงพาณิชย์จากสภาทนายความ และจากหอการค้าไทย เพื่อพิจารณายกร่างกฎหมายเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมขึ้นฉบับหนึ่ง[20] คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมบางประเภท ได้แก่ สัญญา สำเร็จรูป สัญญาขายฝาก และรวมทั้งสัญญาผู้บริโภคที่เป็นการทำสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่มีการผิดสัญญาหรือมิได้ผิดสัญญา ข้อสัญญาดังกล่าวนี้จะมีผลใช้บังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภคหรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้วแต่กรณีและเท่าที่พอสมควรแต่กรณี

ต่อมาในปี พุทธศักราช 2541 เกิดปัญหาการทำสัญญาที่เอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคจำนวนมาก ซึ่งมีการร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจกรณีการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ได้จัดทำสัญญาสำเร็จรูปโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคทำให้ผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบ แม้ว่าคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะได้จัดทำแบบสัญญาฉบับมาตรฐานขึ้น และได้แจ้งให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบแล้วก็ตาม แต่ผู้ประกอบธุรกิจไม่นำแบบสัญญาดังกล่าวมาใช้ซึ่งคณะกรรมการคุ้มครอง

---

[20] ดาราพร ถิระวัฒน์, เล่มเดิม. หน้า 87.

ผู้บริโภคก็ไม่อาจบังคับได้ เพราะเป็นเสรีภาพของบุคคลตามหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา[21] ด้วยเหตุดังกล่าว รัฐจึงต้องออกกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พุทธศักราช 2522 ที่เป็นการเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ความคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา ซึ่งต่อมาก็ได้รับความเห็นชอบจากรัฐสภา คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พุทธศักราช 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2541 ซึ่งเป็นมาตรการการควบคุมการทำสัญญาตั้งแต่ขณะที่ทำสัญญา โดยมีคณะกรรมการชุดหนึ่งซึ่งทำหน้าที่ประกาศสัญญาควบคุมและให้คุ้มครองแก่ผู้บริโภคด้านสัญญา คือ “คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา”

ต่อมาพบว่าข้อพิพาทระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจ หรือที่เรียกว่า “คดีผู้บริโภค” เกิดขึ้นจำนวนมาก โดยมีวิธีพิจารณาคดีเช่นเดียวกับคดีแพ่งทั่วไปตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ทำให้ผู้บริโภคซึ่งเป็นฝ่ายเสียเปรียบอยู่แล้วได้รับการดำเนินกระบวนพิจารณาที่ไม่เหมาะสม จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พุทธศักราช 2551[2222] มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม พุทธศักราช 2551 ซึ่งเป็นวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคที่บัญญัติขึ้น เพื่อบังคับใช้กับคดีผู้บริโภคโดยเฉพาะโดยมีวิธีพิจารณาคดีที่มีลักษณะพิเศษต่างจากคดีแพ่งทั่วไป และมีหลักการที่สำคัญคือเพื่อให้ความสะดวก รวดเร็ว และเป็นธรรม อนึ่งก่อนที่กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคฉบับแก้ไขเพิ่มเติมจะประกาศใช้ในปี พุทธศักราช 2541 ปรากฏว่าได้มีกฎหมายที่มีเนื้อหาสาระและวัตถุประสงค์ที่ใกล้เคียงกันออกมาใช้บังคับนั่นคือ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 กฎหมายฉบับดังกล่าว มีหลักการสำคัญว่าหลักการพื้นฐานอันมีอยู่ว่ารัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงเจตนาของเอกชน เว้นแต่ในบางกรณีนั้น ไม่อาจปรับใช้ได้กับสภาพสังคมเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไป จนมีผลทำให้คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจน้อยกว่าเสียเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรมในการเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจ รัฐจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายที่วางกรอบการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา และเสรีภาพในการทำสัญญา

---

[21] ดู เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 114 ตอนที่ 72 ก หน้า 32 วันที่ 16 พฤศจิกายน 2540.

[22] ศนันท์กรณ์ โสตถิพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 22 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561) หน้า 543-571; ดาราพร ถิระวัฒน์, สัญญาผู้บริโภค (กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559) หน้า 120 – 159; และ พินัย ณ นคร, “กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม แนววิเคราะห์ใหม่เชิง เปรียบเทียบ”, วารสารนิติศาสตร์ ฉบับที่ 30 ตอนที่ 4 (ธันวาคม 25437) หน้า 546 – 588.

ของเอกชนเสียใหม่ โดยกำหนดแนวทางแก่ศาลใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาใดเป็นธรรมหรือไม่ จะให้มีผลอย่างไร[23]

กลไกตามกฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญา ถือเป็นมาตรการเชิงแก้ไขเยียวยาความเสียหาย เป็นกฎเกณฑ์ที่ผู้บริโภคสามารถนำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อฟ้องบังคับผู้ประกอบการให้ชดเชยบรรเทาความเสียหายได้ ซึ่งกฎหมายมีเจตนารมณ์มุ่งเน้นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้บริโภคในทางที่เป็นคุณยิ่งกว่าผู้ประกอบการ แต่การที่จะได้รับประโยชน์หรือได้รับการบรรเทาความเสียหายก็ต่อเมื่อผู้บริโภคได้นำกรณีข้อพิพาทฟ้องเป็นคดีผู้บริโภคขึ้นสู่ศาล เป็นการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคเฉพาะรายที่ได้รับความเสียหาย ถือได้ว่าความพยายามของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ (สคบ.) ที่พยายามดำเนินการประสานงานกับศาลยุติธรรมเพื่อการให้ความช่วยเหลือคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญา แต่ด้วยเหตุที่ต้องมีการนำกรณีข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลก่อน บทบาทของศาลจึงเป็นเพียงการแก้ไขเยียวยาเฉพาะรายคดีที่มิได้คุ้มครองสิทธิผู้บริโภคในวงกว้าง แต่มาตรการเชิงแก้ไขเยียวยาดังกล่าวหากสามารถดำเนินงานไปในทิศทางที่สอดคล้องกับมาตรการเชิงป้องกัน มาตรการให้การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาก็จะมีความครอบคลุมครบถ้วน[24]

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

ความคุ้มครองตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาของไทยได้ยึดหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพแห่งสัญญาอย่างเคร่งครัด กล่าวคือ เมื่อบุคคลแต่ละคนมีความเสมอภาคและมีเสรีภาพที่จะแสดงเจตนา ดังนั้น หากคู่กรณีได้แสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครแล้ว คู่กรณีก็ต้องผูกพันตามที่ได้แสดงเจตนาอย่างเคร่งครัด แม้สัญญาที่ได้ทำขึ้นนั้นจะได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างมากก็ตาม ซึ่งหลักการดังกล่าวได้รับการยอมรับว่าถูกต้อง

แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปมากทำให้ความเสมอภาคของบุคคลมีความความเหลื่อมล้ำ และช่องว่างทางสังคมมีมากขึ้น สาเหตุเกิดจากความเป็นอยู่ทางสังคม การดำเนินกิจการทางเศรษฐกิจ การศึกษา ระดับสติปัญญา และโอกาสทางเลือกของบุคคลที่มีความแตกต่างกัน ทำให้ผู้มีอำนาจเหนือกว่าใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาทำสัญญาเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจน้อยกว่า ซึ่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่สามารถเข้ามาช่วยเหลือคู่สัญญาฝ่ายที่ถูกเอารัดเอาเปรียบได้ แต่อาจถูกนำมาใช้เพื่อหาประโยชน์แก่ผู้ที่ด้อยกว่า

---

[23] ไพโรจน์ อาจรักษาก (2544), คลินิกผู้บริโภคะ ตอบปัญหาพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541. หน้า 97-98.

[24] ไพโรจน์ วายุภาพ. (2552). กฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค. หน้า 2

ซึ่งสังคมปัจจุบันซับซ้อน มีระบบเศรษฐกิจที่มีการผลิตและการจำหน่ายสินค้าที่เข้มแข็งและมีการครอบงำตลาดมากขึ้น ประชาชนส่วนใหญ่ที่อยู่ในฐานะผู้บริโภคสินค้าและบริการมีทางเลือกน้อยลง ช่องว่างทางเศรษฐกิจและสังคมขยายตัวมากขึ้นจนถึงระดับที่ทำให้คนที่ด้อยกว่าตกอยู่ในฐานะที่ไม่สามารถกำหนดเงื่อนไขต่อรองในเนื้อหาสาระแห่งสัญญา แม้จะใช้เสรีภาพไม่เข้าทำสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนั้นก็ไม่ได้ด้วยเนื่องจากสภาพความเป็นจริงทางเศรษฐกิจ และสังคมไม่เปิดโอกาสให้มีทางเลือกอื่น ผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพรวมทั้งผู้ที่มีอำนาจต่อรองเหนือกว่าคนทั่วๆไปจึงอยู่ในฐานะที่ได้เปรียบในการทำสัญญาซึ่งมีจำนวนไม่น้อยที่ได้ใช้ข้อได้เปรียบที่กำหนดเงื่อนไขในร่างสัญญาให้เป็นคุณแก่ตนฝ่ายเดียว โดยไม่คำนึงถึงความเป็นธรรม และนำเสนอร่างสัญญานั้นต่อผู้บริโภคและคู่กรณีที่อำนาจต่อรองน้อยกว่าในลักษณะมัดมือชกว่าถ้าไม่ยอมตกลงทำสัญญาตามเงื่อนไขนี้ก็ไปให้พ้น ไม่ต้องมาขอทำธุรกิจด้วย (take it or leave it contract)[25]

ดังนั้น เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมที่มีผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยของสังคม รัฐจึงได้กำหนดกรอบการทำนิติกรรมสัญญา โดยบัญญัติหลักกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมหรือสัญญาที่มีลักษณะเฉพาะ โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะเข้าแทรกแซงการทำสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เฉพาะกรณีที่เป็นข้อสัญญาที่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนเท่านั้น เพื่อให้ผู้มีอำนาจเหนือกว่าทางเศรษฐกิจไม่ใช้ความได้เปรียบนี้เข้าทำสัญญา ซึ่งจะทำให้ฝ่ายที่ด้อยกว่าต้องจำยอมในการเข้าทำสัญญาอันจะส่งผลให้เกิดความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคม

3. ทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา

3.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา และเสรีภาพในการทำสัญญา

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ทฤษฎีหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งเป็นแนวคิดที่เน้นในเรื่องการแสดงเจตนาและสิทธิเสรีภาพของคู่สัญญาที่สำคัญเหนือสิ่งอื่นใด โดยถือความสุจริตและความเสมอภาคของคู่สัญญาในการทำสัญญาต่อกัน ซึ่งให้ความสำคัญกับเจตนาถึงขนาดมีคากล่าวว่า “ที่ใดไม่มีเจตนาที่นั่นก็ย่อมไม่มีสิทธิ์” แต่ด้วยสภาพความเป็นจริงของสังคมโดยเฉพาะอย่างยิ่งในปัจจุบันที่มีระบบการค้าเสรี อำนาจการต่อรองระหว่างคู่สัญญาที่มิได้มีความเท่าเทียม

[25] จรัญ ภักดีธนากุล เล่มเดิม. หน้า 77-79.

จึงจำเป็นต้องละเลยหรือไม่ให้ความสำคัญต่อแนวคิดดังกล่าวเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภค ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา มีดังนี้

3.1.1 หลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา

แนวคิดพื้นฐานของหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา (Freedom of Contract) เกิดในสมัยศตวรรษที่ 18 จากความคิดพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์ที่เอกชนมีความอิสระในการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองจึงส่งผลไปถึงแนวความคิดพื้นฐานทางนิติศาสตร์ด้วย โดยกฎหมายจะต้องไม่ควรจะบัญญัติไปแทรกแซงในการทำสัญญาระหว่างเอกชน

หลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา (Freedom of Contract) เกิดจากความต้องการของบุคคลที่จะจัดการเกี่ยวกับผลประโยชน์และทรัพย์สินของตนเอง และผูกพันด้วยกับการแสดงเจตนาของตนเองในการเข้ามาผูกพันตามสัญญา

หลักเสรีภาพในการแสดงเจตนาเป็นหลักที่แสดงถึงเสรีภาพโดยสมบูรณ์ของคู่สัญญาที่มีอิสระในการตกลงทำสัญญา และกระทำด้วยความสมัครใจเท่าที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน (Public Policy) และสัญญานั้นย่อมมีผลใช้บังคับได้ ดังนั้น ทฤษฎีเสรีภาพในการแสดงเจตนาจึงถือว่า “ความสมัครใจหรือเจตนา” เป็นตัวที่ก่อให้เกิดหนี้ในเรื่องที่เกี่ยวกับสัญญานั่นเอง[26]

หลักเสรีภาพในการแสดงเจตนาของ Freedom of Contract แสดงให้เห็นเป็นรูปธรรม ทั้งหมด 5 ด้าน ได้แก่

1) การตัดสินใจเข้าทำสัญญาด้วยการแสดงเจตนาของตนเอง คู่สัญญามีเสรีภาพเข้าทำสัญญา คือ สามารถตัดสินใจได้ว่าตนเองจะเข้าทำสัญญาหรือไม่

2) การกำหนดเนื้อหาของสัญญาบุคคลมีเสรีภาพในการตัดสินใจในการแสดงเจตนา โดยกำหนดเนื้อหาให้มีลักษณะแตกต่างไปจากกฎหมายแพ่งที่กำหนดในกฎหมายได้ และสามารถบังคับสัญญาให้เป็นไปตามเนื้อหานั้นได้

3) การกำหนดประเภทสัญญา มีเสรีภาพในการแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาโดยสามารถกำหนดรายละเอียดและประเภทของสัญญาให้แตกต่างไปจากกฎหมายได้ คือ สัญญาที่นอกเหนือจากที่ระบุในกฎหมายแพ่งให้เรียกชื่อให้ต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือสัญญาไม่มีชื่อได้

4) การกำหนดวิธีการแสดงเจตนา ถ้ากฎหมายมิได้มีวิธีการเฉพาะ คู่สัญญาย่อมสามารถกำหนดวิธีการแสดงเจตนาได้เองในการกำหนดแบบของสัญญา โดยหลักคู่สัญญาไม่สามารถกำหนดแบบของสัญญาให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนดได้หากกฎหมายกำหนดแบบแห่งสัญญาไว้อย่างเคร่งครัด เนื่องจากเป็นเรื่องที่เกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน เว้นแต่

---

[26] ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2535), กฎหมายว่าด้วยสัญญา, หน้า 87-88.

คู่สัญญาสามารถตกลงกำหนดวิธีการแสดงเจนาได้โดยทั่วไป หากมิใช่แบบตามกฎหมายที่กำหนดให้เป็นหนังสือ

5) การระบุเหตุผลส่วนตัวลงในสัญญา สามารถกระทำได้โดยเสรีเพื่อผลประโยชน์ของตนเอง แต่ต้องอยู่ในกรอบของกฎหมายเพื่อมิให้กระทบสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาหรือของผู้อื่น

3.1.2 ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา

ประมาณศตวรรษที่ 14 เป็นยุคที่มีความคิดยกย่องและเชื่อว่ามนุษย์มีเหตุผล ทำให้ความคิดนี้พัฒนามาสู่กฎหมายสมัยใหม่ ในราวศตวรรษที่ 17 - 19 เริ่มมีแนวคิดของลัทธิเสรีนิยม (Liberalism) ซึ่งเห็นว่ามนุษย์มีเหตุผล ดังนั้นจึงควรปล่อยให้เอกชนมีเสรีภาพทั้งทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคมประกอบกับความคิดของลัทธิปัจเจกนิยม (Individualism) ที่มีความเชื่อว่าปัจเจกชนย่อมมีคุณค่าในตัวเอง มีความสามารถใช้เหตุผลตัดสินใจได้ (Rational Being) จึงสามารถปกป้องผลประโยชน์ของตนเองได้ (Self-Interest Protection) และจะตัดสินใจกระทำการที่ตนเห็นว่าจะก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ตน (Maximum Benefits) ฉะนั้นการที่บุคคลเข้าทำสัญญาแสดงถึงบุคคลนั้น เห็นว่าตนจะได้รับประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่าจากสัญญาดังกล่าว จึงไม่มีเหตุเพียงพอเพื่อกล่าวอ้างว่าสัญญานั้นไม่มีความเป็นธรรม[27]

หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Sanctity of Wil) มีหลักการพื้นฐาน คือ เอกชนต้องมีอำนาจการตัดสินใจในทางแพ่งอย่างอิสระ (Private Autonomy) ภายใต้กรอบของกฎหมายทั้งทางส่วนตัวและทางทรัพย์สิน เป็นหลักอิสระในทางกว้างและมีลักษณะเป็นการทั่วไป[28] เป็นหลักการพื้นฐานของการทำนิติกรรมสัญญาทุกชนิด แต่ก็ยังต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดบางประการ คือ หลักกฎหมาย หลักความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เป็นต้น

หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา เป็นส่วนหนึ่งของหลักอิสรภาพในทางแพ่ง บุคคลจะต้องมีอิสระในการผูกมัดตนเองจนก่อให้เกิดสัญญาและเกิดผลของสัญญา ซึ่งเจตนานี้มีผลต่อสัญญา 3 ประการ[29] กล่าวคือ

(1) เจตนาเป็นตัวที่ก่อให้เกิดสัญญา

(2) เจตนาเป็นตัวกำหนดเนื้อหาของสัญญา

(3) การแสดงเจตนากำหนดผลแห่งสัญญา

---

[27] พินัย ณ นคร. (2543, ธันวาคม), “กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม: แนววิเคราะห์ใหม่เชิงเปรียบเทียบ.” วารสารนิติศาสตร์, 30, 4. หน้า 550.

[28] จำปี โสตถิพันธุ์. (2543). คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา, หน้า 26.

[29] คาราพร ถิระวัฒน์, เล่มเดิม. หน้า 12-15.

ความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนามีอยู่ตามธรรมชาติของมนุษย์ เป็นสิ่งที่มนุษย์แสดงออกมาด้วยความสมัครใจเพื่อต้องการที่จะให้ตนเข้าผูกพันกับสัญญาที่ทำขึ้น รัฐจึงมีหน้าที่รับรองหลักการนี้ในฐานะสิทธิขั้นพื้นฐานของพลเมืองและไม่เข้าไปแทรกแซงเสรีภาพอันสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์

ดังนั้น หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญาว่าด้วยนิติสัมพันธ์ในทางสิทธิและหน้าที่หรือทางหนี้ว่าอยู่บนพื้นฐานของการแสดงเจตนา โดยการแสดงเจตนาเป็นจุดกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิ[30] ทั้งยังเป็นการแสดงความเคารพต่อเจตนาของแต่ละบุคคลด้วย เจตนารมณ์ของบุคคลจึงมีอิสระและศักดิ์สิทธิ์[31]

3.1.3 หลักสุจริต

หลักสุจริต (Good Faith Bona Fide) เป็นพื้นฐานของกฎหมายเอกชนทั่วไป หลักพื้นฐานของหลักกฎหมายธรรมชาติ (Natural Foundative) ซึ่งพบอยู่ในการทำสัญญามานานแล้ว ซึ่งเดิมการค้าขายไม่มีแบบพิธี เรียบง่าย ตกลงราคากันเอง โดยยึดถือคำมั่นสัญญาเพราะถือว่าทุกคนสุจริตซึ่งอาศัยเพียงหลักสุจริตเป็นที่ตั้งในการเกิดขึ้นของสัญญาการค้าขายเท่านั้น

ต่อมาการค้าขายมีความซับซ้อนมากขึ้น ทำให้หลักสุจริตพัฒนากลายเป็นหลักกฎหมายทั่วไป (General Principle) และหลักสุจริตก็ถูกนำมาใช้ขยายพื้นฐานของกฎหมายแพ่งในเรื่องสัญญา ทำให้เกิดหลัก “สัญญาต้องเป็นสัญญา Pacta Sunt servenda”

ดังนั้น หลักสุจริตจึงเป็นหลักที่ก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่กรณี เป็นหลักที่คำนึงถึงเหตุผล โดยปรุงแต่งขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม และยังเป็นหลักที่แสดงถึงมาตรฐานของสังคม ดังนั้นกฎหมายจึงกำหนดลักษณะของสัญญาที่มีความสุจริตที่จะสามารนำสัญญานั้นมาใช้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ จึงเป็นการกำหนดขอบเขตของความสุจริตลงไปในกฎหมาย เพื่อให้สังคมเกิดความสงบสุขและไม่ให้มีการเอารัดเอาเปรียบอีกฝ่ายมากเกินสมควร

---

[30] แหล่งเดิม. หน้า 9-10. 19

[31] แหล่งเดิม, หน้า 15. 20

4. รูปแบบของสัญญาในปัจจุบัน

สัญญา คือ การที่บุคคลสองฝ่ายแสดงเจตนาทำนิติกรรมคำเสนอคำสนองรับ มีความประสงค์ตกลงตรงกันและร่วมใจกันในอันที่จะก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์กันอย่างใดอย่างหนึ่งขึ้น[32]

สัญญา คือ นิติกรรมที่เกิดขึ้นจากบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป แสดงเจตนาต่อกันด้วยความสมัครใจเพื่อให้มีผลผูกพันตามกฎหมายโดยมีสาระสำคัญของสัญญา[33] ดังนั้น สัญญาต้องประกอบด้วย 3 องค์ประกอบ ได้แก่

(1) สัญญาตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ได้แก่ ผู้เสนอและผู้สนอง โดยไม่จำกัดว่าคู่สัญญาจะมีฝ่ายละกี่คน และคู่สัญญาจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

(2) คำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกัน ซึ่งเกิดจากการแสดงเจตนายินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย (โดยสมัครใจ)

(3) วัตถุประสงค์ของสัญญา หมายถึง ความมุ่งหมายหรือประสงค์อันเป็นประโยชน์ของคู่สัญญาในการทำสัญญาที่จะก่อให้เกิดความผูกพันกันในทางกฎหมาย

โดยรูปแบบของสัญญาต่างๆในปัจจุบันมีลักษณะที่แตกต่างกันไป ดังนี้

4.1 สัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่ง

สัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งได้บัญญัติลักษณะของสัญญาไว้หลายรูปแบบ ซึ่งแบ่งตามลักษณะของสัญญา[34] ได้แก่

4.1.1 สัญญามีชื่อ

เป็นเอกเทศสัญญาที่ได้บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ซึ่งมีอยู่ 23 ลักษณะ ตั้งแต่มาตรา 453-1297 ซึ่งได้แก่ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เช่า ทรัพย์เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝากทรัพย์ ค้ำประกัน จำนอง จำนำ เก็บของในคลังสินค้า ตัวแทน นายหน้า ประนีประนอมยอมความ การพนันขันต่อ ตั๋วเงิน บัญชีเดินสะพัด ประกันภัย หุ้นส่วน บริษัท และสมาคม โดยกำหนดชื่อของสัญญากำหนดลักษณะของสัญญา และวัตถุประสงค์ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา

---

[32] เสนีย์ ปราโมช. (2527), ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2) หน้า 336.

[33] อรรยา สิงห์สงบ. (2550). กฎหมายว่าด้วยสัญญา, หน้า 17-18.

[34] แหล่งเดิม, หน้า 103-104.

สาเหตุที่บัญญัติเอกเทศของสัญญาไว้เป็นการเฉพาะก็เนื่องจากเป็นสัญญาที่คู่สัญญาทำกันมาก ซึ่งอาจเกิดการโต้แย้งปัญหากันได้มาก จึงได้บัญญัติรายละเอียดของสัญญาไว้เป็นบทสันนิษฐานเจตนาของคู่สัญญา เพื่อความสะดวกและขจัดปัญหาการโต้เถียงกัน หากคู่สัญญามิได้แสดงเจตนาตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นก็ต้องบังคับไปตามบทบัญญัติในลักษณะเอกเทศสัญญา โดยกฎหมายสันนิษฐานว่าคู่สัญญามีเจตนาตกลงกันเช่นนั้น[35]

4.1.2 สัญญาไม่มีชื่อ

เป็นสัญญาที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติชื่อ หรือกำหนดลักษณะรวมทั้งสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาไว้ กล่าวคือเป็นสัญญาที่เกิดจากการที่บุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปตกลงที่จะผูกพันกันโดยชอบด้วยกฎหมายและภายในขอบเขตที่กฎหมาย ลักษณะทั่วไปของนิติกรรมบังคับไว้ ซึ่งหากคู่สัญญามิได้มีข้อตกลงกันไว้เป็นพิเศษแล้วเมื่อมีปัญหาเกิดขึ้นย่อมต้องบังคับกันตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ว่าด้วยผลแห่งหนี้โดยทั่วๆไปเท่านั้น จะนำเอาบทบัญญัติของกฎหมายในบรรพ 3 มาใช้บังคับกับสัญญาไม่มีชื่อเหล่านี้มิได้[36]

ปัจจุบันสัญญาไม่มีชื่อซึ่งกฎหมายยอมรับบังคับให้ตามเจตนาของคู่สัญญา ได้แก่ สัญญาเล่นแชร์เปียหวย สัญญากองทุนในการสมรส สัญญาทรัสต์รีซีท สัญญาเปิดเลตเตอร์ออฟเครดิต สัญญายอมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดแต่มูลละเมิด สัญญาแบ่งกำไรในการค้า สัญญารับรองจะใช้หนี้ให้แก่ผู้อื่นฯลฯ

4.2 สัญญาสำเร็จรูป

เนื่องจากรูปแบบการทำสัญญาในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ซึ่งในปัจจุบันมีรูปแบบการทำสัญญาแบบใหม่ที่ใช้อยู่อย่างแพร่หลาย คือ สัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูป (Standard Form Contract) ที่ให้ความสะดวกรวดเร็วแก่คู่สัญญาทั้งช่วยลดต้นทุนในการเจรจาอีกด้วย ซึ่งในอังกฤษและเยอรมันเรียกสัญญาประเภทนี้ว่า “สัญญามาตรฐาน” (Standard Form) ส่วนในฝรั่งเศสเรียกว่า “สัญญาจำยอม” (Adhesion Contract)

สัญญาสำเร็จรูป หมายถึง สัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้าไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน[37]

---

[35] ศักดิ์ สนองชาติ. (2536) คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา หน้า 351.

[36] ไชยยศ เหมะรัชตะ, เล่มเดิม. หน้า 58.

[37] สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์. (2528 มีนาคม), “สัญญาสำเร็จรูปของอังกฤษ.” วารสารนิติศาสตร์, 15, 1. หน้า 20.

สัญญาสำเร็จรูป หรือ สัญญามาตรฐานนี้เป็นสัญญาที่มีข้อสัญญาที่เหมือนหรือคล้ายกันทุกฉบับ โดยคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้กำหนดไว้ล่วงหน้า คู่สัญญาไม่ได้มีการเจรจาต่อรองกันเลย ซึ่งรูปแบบของสัญญาประเภทนี้มิได้กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย แต่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 ซึ่งมีความหมายว่า “สัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตนฯ”[38]

ดังนั้น สัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract) หรือสัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) มีลักษณะสำคัญ ดังนี้[39]

(1) เป็นสัญญาที่มีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจ หรือความรู้ทางเทคโนโลยีเหนือกว่าหรือได้เปรียบกว่า ซึ่งอาจจะมีลักษณะของการผูกขาดในทางข้อเท็จจริงหรือการผูกขาดในทางข้อกฎหมายก็ได้เช่น สัญญาระหว่างหน่วยงานของรัฐกับเอกชนที่จะผูกพันกับระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พุทธศักราช 2535

(2) คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่านี้เป็นผู้กำหนดข้อสัญญาไว้ล่วงหน้าที่มีลักษณะเป็นเงื่อนไขทั่วไป สัญญานี้จะทำไว้จำนวนมากเพื่อใช้บังคับกับบุคคลไม่จำกัดจำนวน และไม่จำกัดความแตกต่างของตัวผู้เข้าทำสัญญา

(3) การกำหนดข้อสัญญาต่างๆนี้เป็นการกระทำฝ่ายเดียว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เข้ามาภายหลังจะต้องยอมรับข้อสัญญาที่ได้กำหนดไว้แล้วนั้น หรือปฏิเสธไม่ต้องการทำสัญญาด้วยเลย เพราะไม่มีสิทธิที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดในสัญญานั้นได้ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเนื้อหาของสัญญานี้ไม่ได้เกิดจากเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ไม่ได้เกิดจากการเจรจาต่อรองหรือตกลงกันอย่างแท้จริง

สรุปจากความหมายของ “สัญญาสำเร็จรูป” มีหลักเกณฑ์ของสัญญา 3 ประการ คือ

(1) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร (Written Contract) โดยไม่ต้องพิจารณาว่ามีการลงลายมือชื่อของคู่สัญญาเอาไว้หรือไม่ เพราะมิใช่เรื่องของหลักฐานเป็นหนังสือ ดังนั้น สัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรไม่ว่าอยู่ในรูปแบบใดก็ตาม เช่น โทรสาร อีเมลล์ ก็จัดเป็นลายลักษณ์อักษรทั้งสิ้นเพราะกฎหมายบัญญัติว่าไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด จึงไม่จำเป็นต้องทำลงบนแผ่นกระดาษเพียงอย่างเดียว[40]

---

[38] พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540, มาตรา 3.

[39] คาราพร ถิระวัฒน์, เล่มเดิม. หน้า 38.

[40] อรรยา สิงห์สงบ, เล่มเดิม. หน้า 242-244.

(2) มีการกำหนดข้อสัญญาซึ่งถือว่าเป็นสาระสำคัญเอาไว้ล่วงหน้า กล่าวคือ ข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญนั้นเกิดจาการกำหนดของคู่สัญญาเพียงฝ่ายเดียว โดยการกำหนดเอาไว้ก่อนมีการตกลงทำสัญญากันหรืออีกนัยหนึ่งคือข้อสัญญาส่วนที่เป็นสาระสำคัญนั้นมิได้เกิดจากการเจรจาต่อรองของคู่สัญญา เท่ากับเป็นการทำให้คู่สัญญาฝ่ายตรงข้ามตกอยู่ภาวะที่เลือกได้เพียงว่าจะเข้าทำสัญญาหรือไม่เท่านั้น[41] สำหรับข้อสัญญาที่กำหนดเอาไว้ล่วงหน้านี้ไม่จำเป็นต้องจัดทำหรือบันทึกลงบนกระดาษเสมอไป อาจจะพิมพ์ลงแผ่นดิสก์ซึ่งใช้กับคอมพิวเตอร์ก็ได้ สำหรับข้อสัญญาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าใครจะเป็นผู้ร่างสัญญาไม่สำคัญ อาจเป็นทนายความก็ได้ หรือทั้งสองฝ่ายร่วมกันร่างก็ได้

(3) คู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดข้อสัญญาไว้ล่วงหน้าได้นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจของตน กล่าวคือ เป็นการนำสัญญาสำเร็จรูปนั้นมาใช้กับธุรกิจของตนโดยตรง เช่น ธนาคารพาณิชย์นำสัญญาแบบฟอร์มกู้ยืมเงินของคนอื่นมาใช้กับผู้กู้ ซึ่งกฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องเป็นการนำมาใช้ประกอบการตามปกติเหมือนดังมีอยู่ในนิยามศัพท์คำว่า “ผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ” ดังนั้น แม้เป็นการนำมาใช้เป็นครั้งแรกในการประกอบการของตนก็อาจเข้าองค์ประกอบเป็นสัญญาสำเร็จรูปแล้ว[42]

สัญญาสำเร็จรูป อาจเป็นสัญญาระหว่างผู้ประกอบธุรกิจด้วยกันหรือสัญญาระหว่างผู้ประกอบธุรกิจกับผู้บริโภค ดังนี้

(1) สัญญาระหว่างผู้ประกอบธุรกิจด้วยกัน เช่น สัญญาแฟรนส์ไชส์

(2) สัญญาระหว่างผู้ประกอบธุรกิจกับผู้บริโภค เช่น สัญญาบัตรเครดิต สัญญาเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์

ปัจจุบัน การทำสัญญาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือที่เรียกว่า “สัญญาสำเร็จรูปออนไลน์ (Online Contract) เป็นที่นิยมกันมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแวดวงของผู้ประกอบธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งสัญญาสำเร็จรูปออนไลน์นี้สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่[43]

(1) Clickwrap Agreement หมายถึง สัญญาสำเร็จรูปที่ปรากฏในเว็บไซต์เพื่อให้ผู้ใช้บริการ หรือผู้ซื้อสินค้าแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาโดยคลิกปุ่ม “ตกลง” (IAgree) หรือปฏิเสธโดยคลิกปุ่ม “ไม่ตกลง” (IDecline)

---

[41] นพดล ปกรณ์นิมิตดี. (2542). ปัญหาขอบเขตและการใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540. หน้า 111.

[42] แหล่งเดิม, หน้า 112.

[43] อรรยา สิงห์สงบ, เล่มเดิม. หน้า 106.

(2) Browsewrap Agreement หมายถึง สัญญาสำเร็จรูปที่มีลักษณะคล้ายกับ Clickwrap Agreement เพียงแต่ตัวสัญญาจะอยู่ในหน้าต่างแยกต่างหากจากเว็บไซต์ และผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนายินยอมตามเงื่อนไขแต่อย่างใด ซึ่ง “สัญญาสำเร็จรูปออนไลน์” นี้ก็เป็นรูปแบบหนึ่งของสัญญาสำเร็จรูปด้วย

4.3 สัญญาผู้บริโภคหรือสัญญาระหว่างผู้ประกอบธุรกิจกับผู้บริโภค

สัญญาระหว่างผู้ประกอบธุรกิจกับผู้บริโภค คือ สัญญาที่มีคู่สัญญาเป็นผู้ประกอบธุรกิจฝ่ายหนึ่งกับคู่สัญญาที่เป็นผู้บริโภคอีกฝ่ายหนึ่ง โดยคู่สัญญาฝ่ายผู้ประกอบธุรกิจการค้าส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจ และความเชี่ยวชาญในสัญญาที่ตนทำขึ้น และมีความรู้ทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาอย่างยิ่ง รวมทั้งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจ (Economic Power) มากกว่าฝ่ายผู้บริโภคด้วยซึ่งฝ่ายผู้บริโภคส่วนใหญ่ขาดความรู้และขาดประสบการณ์ จึงมักถูกบังคับให้ทำสัญญาที่ถูกเอาเปรียบเสมอ

“ผู้บริโภค”[44] ได้แก่ ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะ

(1) ผู้ซื้อ

(2) ผู้เช่า

(3) ผู้เช่าซื้อ

(4) ผู้กู้

(5) ผู้เอาประกันภัย

(6) ผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

(7) ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ค้ำประกันของบุคคลดังกล่าวซึ่งมิได้กระทำเพื่อการค้า

ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้น

“ผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ”[45] ได้แก่ ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะ

(1) ผู้ขาย

(2) ผู้ให้เช่า

(3) ผู้ให้เช่าซื้อ

(4) ผู้ให้กู้

(5) ผู้รับประกันภัย

---

[44] ผู้บริโภค” หมายถึง ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้กู้ ผู้เอาประกันภัย หรือผู้เข้าทำ สัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดโดยมีค่าตอบแทนฯ

[45] “ผู้ประกอบธุรกิจการค้า” หมายถึง ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้กู้ผู้รับประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อจัดให้ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดฯ

(6) ผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อจัดให้ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใด

ทั้งนี้ ฝ่ายผู้เข้าทำสัญญาต้องกระทำเพื่อการค้าทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดโดยปกติในการประกอบกิจการของตน

สัญญาระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภคที่ถือเป็นคดีผู้บริโภค" ตามบทนิยามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551[46] มีลักษณะดังนี้

(1) คดีผู้บริโภคมิได้เฉพาะการฟ้องร้องในทางคดีแพ่งเท่านั้น

(2) คดีผู้บริโภคต้องเกิดจากข้อพิพาทระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการ หรือเป็นข้อพิพาทที่เกี่ยวกับความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจากการใช้สินค้าที่ไม่ปลอดภัย หรือเป็นข้อพิพาทที่ที่เกี่ยวพันกันกับคดีดังกล่าว

(3) ผู้มีอำนาจฟ้องคดีผู้บริโภค ได้แก่ ผู้บริโภคและมีอำนาจฟ้องคดีแทน คือ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สมาคม หรือมูลนิธิที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรอง วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคจะมีรูปแบบเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พุทธศักราช 2551 ซึ่งแตกต่างจากคดีแพ่งทั่วไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

5. หลักเกณฑ์และวิธีการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2541

5.1 บทบัญญัติและกลไกการทำงาน

การสร้างกฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาเพิ่มเติมเข้ากับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2541 มีเนื้อหาที่สำคัญๆอาจแบ่งได้เป็น 3 ส่วน ส่วนแรกเป็นการยอมรับถึงสิทธิของผู้บริโภคที่จะได้รับความเป็นธรรมในการเข้าทำสัญญาประกอบกับสิทธิอื่นๆอีก 4 ประการ[47] ในส่วนที่สองเป็นการสร้างมาตรการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาขึ้นมาพร้อมกับการสร้างมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา และด้านฉลากที่มีมาก่อน[48] และส่วนที่สาม คือ การสร้างมาตรการทางอาญา กำหนดสภาพบังคับแก่การกระทำความผิดเพื่อให้มีการบังคับโทษเชิงกฎหมายอาญาเพื่อคุ้มครองสิทธิ และแก้ไขเยียวยาผู้บริโภคด้านสัญญา[49]

---

[46] "คดีผู้บริโภค" หมายถึง (1) คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนตามมาตรา 19 หรือตามกฎหมายอื่นกับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่อันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการฯ

[47] ดู มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช 2541

[48] ดู พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช 2541 ในส่วนที่ 2 ทวิ การคุ้มครองผู้บริโภคด้าน สัญญา มาตรา 35 ทวิ – มาตรา 35 น.

[49] ดู มาตรา 57 และมาตรา 57 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช 2541

5.2 ขอบเขตและความมีผลใช้บังคับ

การกำนดขอบเขตขึ้นเพื่อใช้บังคับแก่คู่สัญญา เพื่อแสดงให้เห็นว่ากฎหมายฉบับนี้จะใช้บังคับกับบุคคลใดหรือคู่สัญญาฝ่ายใด และบังคับกับสัญญาประเภทใด เนื่องจากลักษณะของกฎหมายฉบับนี้มีลักษณะเป็นกฎหมายพิเศษเพื่อการควบคุมการทำนิติกรรมสัญญาตามกฎหมายของเอกชน โดยทั่วไปมีบทบัญญัติลักษณะนี้อยู่แล้วในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การที่บุคคลตกลงทำสัญญากันเพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยต้องตกอยู่ภายใต้กฎหมายพิเศษฉบับนี้ ซึ่งต้องมีการสร้างมาตรการเฉพาะเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการควบคุมความประพฤติปฏิบัติไว้เป็นการเฉพาะ และคู่สัญญาจะต้องนำกฎหมายพิเศษมาบังคับใช้ก่อน ก่อนที่จะปรับใช้กับหลักกฎหมายทั่วไป หากไม่มีบทบัญญัติในกฎหมายพิเศษจึงจะสามารถนำหลักกฎหมายทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับแก่คู่สัญญาได้

เมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคแล้วสามารถทราบถึงขอบเขตที่เกี่ยวข้องสองประการด้วยกัน กล่าวคือ นิยามที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญาและตัวสัญญา โดยมีบทนิยามที่เกี่ยวข้อง ดังนี้[50]

“ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการ “ผู้ประกอบธุรกิจ” หมายถึง ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้สั่งหรือนำเข้ามาใน ราชอาณาจักรเพื่อขายหรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบกิจการ โฆษณาด้วย

“สัญญา” หมายถึง ความตกลงกันระหว่างผบริโภคและผู้ประกอบธุรกิจเพื่อซื้อและขายสินค้าหรือให้และรับบริการ

นิยามของคำว่าสัญญาอาจไม่เป็นปัญหามากนักในแง่ของการตีความ แต่ที่มักมีปัญหาค่อนข้างมาก คือ นิยามเกี่ยวกับบุคคลหรือคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ที่ถือเป็นทั้งฝ่ายผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม

คำว่าผู้ประกอบธุรกิจ หน่วยงานอื่นๆ เช่น หน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจหรือองค์การมหาชน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยหลักหน่วยงานของรัฐไม่ได้อยู่ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจที่จะอยู่ภายใต้บริบทของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เพราะหน่วยงานดังกล่าวนี้เป็นผู้ให้บริการสาธารณะที่อยู่ในบริบทของกฎหมายมหาชนเท่านั้น

---

[50] ดู มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช 2541

การพิจารณาประเด็นเหล่านี้ เป็นประเด็นสากลที่ได้มีการถกเถียงกันมาแล้วในหลายประเทศ[51] และเหตุผลของการสร้างกฎหมายพิเศษในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคมีเหตุผลคล้ายๆกัน เพื่อจุดมุ่งหมายของรัฐที่มีความต้องการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในการทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความไม่เท่าเทียมกันในทางเศรษฐกิจและอำนาจการต่อรอง ความด้อยกว่าและขาดแคลนทรัพยากร ความไม่สมดุลย์ของความรอบรู้ประสบการณ์ ในหลายๆประเทศจึงให้ความสำคัญกับสิทธิโดยพื้นฐานของผู้บริโภคและความเป็นบุคคลธรรมดาในฐานะที่เป็นกฎหมายเพื่อการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคที่เป็นคุณยิ่งกว่า ซึ่งการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาควรมีขอบเขตให้การคุ้มครองเป็นการเฉพาะแก่ผู้บริโภคที่เป็นบุคคลธรรมดา และเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการใช้สอยสินค้าและบริการเพื่อการดำรงชีวิตเท่านั้น

ส่วนกรณีผลการใช้บังคับของมาตรการทางกฎหมายอาจใช้เวลาในการทำความเข้าใจเล็กน้อย ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่าการสร้างบทบทบัญญัติเพิ่มเติมเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาเข้ามาในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฯ พุทธศักราช 2541 มิได้หมายความว่านับจากวันที่บทบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมมีผลใช้บังคับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายหรือในฐานะผู้บริโภคจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายในทันที หรือสัญญาที่ผู้บริโภคทำกับผู้ประกอบธุรกิจทุกๆฉบับทุกฉบับจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายแก้ไขใหม่ในทันที กฎหมายฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ได้ก็ต่อเมื่อคู่สัญญาได้ปฏิบัติการครบถ้วนตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเสียก่อน

การกำหนดเงื่อนไขและขั้นตอนดำเนินการก่อนเริ่มให้กฎหมายมีผลใช้บังคับเช่นนี้ไม่ปรากฏให้เห็นบ่อยนัก[52] เพราะในอดีตมักจะพบเห็นได้เฉพาะการกำหนดเงื่อนไขทางด้านเวลา เช่น ให้มีผลบังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน หกสิบวัน เก้าสิบวัน หรือหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แม้แต่การกำหนดหน่วยเวลาออกเป็นปี ทั้งนี้ ก่อนที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องถูกบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้นั้นจะต้องปรากฏว่าคู่สัญญาต้องมีระยะเวลาเตรียมการที่จำเป็นก่อนจะถึงเวลาที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ

อย่างไรก็ตาม มาตรการหรือกลไกของกฎหมายลักษณะนี้อาจไม่สามารถใช้บังคับกับผลของสัญญามาตรฐานได้ เพราะเนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่มีกำหนดเวลาบังคับให้หน่วยงานที่รับผิดชอบต้องปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนตามกฎหมาย ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบอาจละเลย หรือไม่ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด ไม่ว่าจะโดยระเบียบการทำงาน หรือโดยไม่เจตนา หรือเพิกเฉยเพราะไม่เห็นด้วยกับหลักการของกฎหมาย กรณีดังกล่าวเป็นที่น่าเชื่อว่าอาจเข้าข่ายการละเว้นการปฏิบัติหน้าที่

---

[51] ดาราพร ถิระวัฒน์, เอกสารอ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 13, หน้า 24 – 31.

[52] ในกฎหมายแม่บทบางฉบับ อาจมีกลไกลักษณะอื่นที่ให้ผลใกล้เคียงกัน อาทิเช่น มีข้อกำหนดเพิ่มเติมในบางเรื่องบางกรณีในส่วนที่เกี่ยวข้องนั้น (ดูตัวอย่างมาตรา 17/1 แห่งพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551)

โดยมิชอบเป็นเหตุให้บุคคลอื่นต้องเสียหายหรือไม่ หากมีการเลือกใช้มาตรการกำหนดรอบระยะเวลาควรจะต้องกำหนดกรอบระยะเวลาให้ดำเนินการหรือขั้นตอนการกำกับดูแล เพื่อให้มีการปฏิบัติที่ชอบด้วยกฎหมายและมีบทบัญญัติบังคับใช้ในกฎหมายแม่บทอย่างชัดเจน

บทที่ 3
กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคาร และการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดในสัญญาเช่าอาคาร

กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศมีกฎหมายควบคุมลักษณะการเช่าแต่ละฉบับแตกต่างกันกฎหมายต่างประเทศมีลักษณะคล้ายคลึงกับกฎหมายไทย ซึ่งกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศมีกฎหมายควบคุมการเช่า ดังนี้

1. กฎหมายการเช่าทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

3. พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พุทธศักราช 2542

กฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคว่าด้วยสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่หลายลักษณะ อาทิเช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2541 ประกอบกับมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พุทธศักราช 2542 เป็นกฎหมายย่อยที่ถูกประกาศใช้เพื่อคุ้มครองการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นกฎหมายการเช่าทั่วไป

ในส่วนของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พุทธศักราช 2542 เป็นกฎหมายเฉพาะที่กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขแตกต่างจากการเช่าทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ใช้เฉพาะสำหรับกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดิน เจตนารมของกฎหมายมุ่งเน้นไปยังการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่ขนาดใหญ่และเป็นการเช่าที่ดินในระยะยาวเพื่อการลงทุน เพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

กฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ความคุ้มครองการเช่าเพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ กฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย RESIDENTIAL TENANCIES ACT 2010 (New South Wales) หรือพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย บทบัญญัติที่สำคัญ ส่วนที่ 4 สิทธิของเจ้าของบ้านในการเข้าอยู่อาศัย

1. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

1.1 ลักษณะและหลักเกณฑ์การพิจารณาของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

นอกจากการพิจารณาบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แล้วยังต้องพิจารณาลักษณะของธุรกรรมการให้เช่าประกอบด้วยว่าเป็นการให้เช่าที่ถือเป็นการประกอบธุรกิจหรือไม่ ดังต่อไปนี้

1.1.1 การให้เช่าที่อยู่อาศัยที่ไม่เป็นการประกอบธุรกิจ

การให้เช่าที่ไม่เข้าข่ายนิยามของคำว่า “ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” โดยเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ให้เช่าเป็นบุคคลธรรมดาไม่ได้เป็นผู้ประกอบธุรกิจ และมีสถานที่ให้เช่าน้อยกว่า 5 หน่วยการเช่า ประเภทนี้จะอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 4 มาตรา 537 ถึงมาตรา 571 โดยมีพื้นฐานอยู่บนความเข้าใจที่ว่า “คู่สัญญาต่างมีอิสระและมีฐานะเท่าเทียมกันในการเข้าทำสัญญา”

1.1.2 การให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เป็นการประกอบธุรกิจ

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ได้กำหนดนิยามคำว่า **“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย”** หมายถึง การ ประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้นโดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ดังนั้นการให้เช่าที่อยู่อาศัยไม่ว่าประเภทใด ถ้ามีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไปและให้เช่าแก่ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จะถือเป็นธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งการให้เช่า นอกจากจะอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 4 ว่าด้วยเช่าทรัพย์แล้วยังจะต้องอยู่ ภายใต้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ด้วยเช่นกัน

1.2 ที่มาและนิยามความหมายคำสำคัญตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

ที่มาของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562[53] ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภค พุทธศักราช 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2541 ประกอบกับมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พุทธศักราช 2542 โดยกำหนดลักษณะ สาระสำคัญ เงื่อนไข และข้อห้ามของสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาเอาไว้ ซึ่งประกาศฉบับนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม พุทธศักราช 2562 และมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 มกราคม พุทธศักราช 2563 เป็นต้นไป

นิยามความหมาย คำสำคัญ ตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ พุทธศักราช 2562 ข้อ 3 ได้แก่ คำว่า

“อาคาร” หมายถึง ห้องพัก บ้าน อาคาชุด อพาร์ตเม้นท์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่นที่จัด ขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ผู้ประกอบธุรกิจ” หมายถึง ผู้ให้บริการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

“ผู้เช่า” หมายความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำสัญญาเช่าอาคารโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบธุรกิจเป็นค่าประกันความ เสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกันเพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร

“ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ เพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัยในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่าซึ่งมิใช่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ประกอบธุรกิจ

---

[53] ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562, ข้อ 4-7, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 136 ตอนพิเศษ 270 ง (31 ตุลาคม 2562): 50-52.

“**ค่าเช่าล่วงหน้า**” หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็น ประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

1.3 ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าอาคาร

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ข้อ 3 “อาคาร” หมายถึง ห้องพัก บ้าน อาคาชุด อพาร์ตเม้นท์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่นที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักและโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบกับ ข้อ 5 สัญญาเช่าอาคารต้องจัดทำขึ้น 2 ฉบับซึ่งมีข้อความตรงกันและให้ผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบสัญญาเช่าอาคาร 1 ฉบับให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่า และข้อ 4 สัญญาเช่าอาคารต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน โดยมีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่า 2 มิลลิเมตร มีจำนวนตัวอักษรไม่เกิน 11 ตัวอักษรใน 1 นิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบธุรกิจผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า ได้แก่

(1) ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบธุรกิจและผู้มีอำนาจในการทำสัญญา

(2) ชื่อและที่อยู่ของผู้เช่า

(3) ชื่อและสถานที่ตั้งอาคารที่เช่า

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร

(5) กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร โดยระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้น และวัน เดือน ปี ที่สิ้นสุดการเช่า

(6) อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร เช่น ค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท ชำระไม่เกินวันที่ 5 ของเดือน ณ ที่อยู่ของผู้ให้เช่า เป็นต้น

(7) อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ โดยแสดงวิธีการ คำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว

(8) อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ให้กำหนดเพียงเท่าที่จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ กล่าวคือ **ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ** หมายถึง ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัย ในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่า ซึ่งมิใช่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ ประกอบธุรกิจ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้กระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายใน อาคาร ค่าแม่บ้านเก็บขยะ ค่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าจอดรถ เป็นต้น

(9) จำนวนเงินประกันและจำนวนค่าเช่าล่วงหน้า กล่าวคือ **เงินประกัน** หมายถึง เงินที่ผู้เช่า วางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบธุรกิจเป็นค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บจาก ผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน เพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบธุรกิจจัด ไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร **ค่าเช่าล่วงหน้า** หมายถึง ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่า อาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่า โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งปรากฏตามรายการในใบแจ้งหนี้ที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคารพร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร 1 ฉบับให้ผู้เช่าเก็บไว้เป็นหลักฐาน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในเวลาส่งมอบคืนอาคารที่เช่า

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และผู้ประกอบธุรกิจได้กลับเข้าครอบครองอาคาร โดยผู้ประกอบธุรกิจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ

กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคาได้ ทั้งนี้ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้าง ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เงื่อนไขการผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคาร ที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา จะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวดำหนา หรือตัวเอนและขีดเส้นใต้ที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป

การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่า ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อย 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้ ส่วนในกรณีที่เป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้เช่าที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจทำเป็นหนังสือ

บอกกล่าวเลิกสัญญาไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน และในกรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

1.4 กลไกและบทบัญญัติการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา

การมีกฎหมายว่าด้วยวิธีการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ฉบับนี้ไม่ได้มีผลโดยอัตโนมัติเป็นการให้ความคุ้มครองสัญญาที่ผู้บริโภคทำกับผู้ประกอบธุรกิจทุกชนิดทุกประเภท แต่จะต้องดำเนินการตามกลไกที่สำคัญ ดังนี้

(1) สัญญาที่จะได้รับการคุ้มครองต้องเป็นสัญญาซื้อขาย หรือให้บริการตามที่กำหนดไว้ในนิยามตาม มาตรา 3

(2) สัญญาดังกล่าวนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือมีการทำหนังสือกันเป็นปกติประเพณี[54] กรณีมีกฎหมายกำหนดให้ทำเป็นหนังสือนั้นโดยทั่วไปย่อมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายและพาณิชย์[55] หรือตามที่มีกฎหมายพิเศษกำหนดไว้ เช่น การซื้อขายคอนโดมิเนียมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด[56] หรือการซื้อขายบ้านหรือบ้านพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน[57] ส่วนกรณีการทำสัญญาเป็นหนังสือตามปกติประเพณีนั้นย่อมมีความหมายว่าในการประกอบธุรกิจหนึ่งๆ การทำสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจมีแนวทางหรือแนวปฏิบัติซึ่งยึดถือกันเป็นการทั่วไป และดำเนินการต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลาหนึ่งที่ให้คู่กรณีทำสัญญาเป็นหนังสือหรือลายลักษณ์อักษรไว้ต่อกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้สัญญาจ้างทำของต้องทำเป็นหนังสือ เพียงแต่คู่กรณีมีเจตนาสอดคล้องต้องกันก็ก่อให้เกิดผลเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ตามกฎหมายได้ [58]

(3) คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะต้องออกประกาศกำหนดว่าให้มีการควบคุมสัญญาในการ ประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าธุรกิจที่จะถูกควบคุมสัญญา ต้องมีลักษณะเป็นธุรกิจที่มีการใช้ข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือเป็นธุรกิจที่มีการใช้สัญญาสำเร็จรูปอย่างแพร่หลาย หรือเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจมีอำนาจต่อรองเหนือกว่าผู้บริโภค ทั้งนี้ โดยพิจารณาจากฐานะทางเศรษฐกิจความรู้ความเข้าใจ และ

---

[54] ดู มาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541

[55] กรณีตัวอย่างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน (มาตรา 653) การซื้อขาย (มาตรา456) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 538) การเช่าซื้อ (มาตรา 572) เป็นต้น

[56] ดู มาตรา 6/2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

[57] ดู มาตรา 34 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2542

[58] ดู มาตรา 587 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความสันทัดจัดเจน[59] นอกไปจากนี้ก่อนออกประกาศใช้บังคับ[60] จะต้องดำเนินการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจ และประชาชนทั่วไป เพื่อให้เข้าใจถึงขอบเขตและสภาพปัญหาและหากจะรับฟังความเห็นเพิ่มเติมจากหน่วยงานของรัฐ องค์กรผู้ประกอบการ และองค์กรด้านการคุ้มครอง ผู้บริโภคด้วยอีกก็ได้[61]

(4) เมื่อได้เลือกกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาแล้ว ต่อไปคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะกำหนดลักษณะหรือเนื้อหาสาระของสัญญาที่จะใช้ในธุรกิจดังกล่าว[62] โดยหลักเกณฑ์การพิจารณาว่าจะกำหนดเนื้อหาสาระจะถูกกำหนดไว้เป็นกรอบกว้างๆ ทั้งในตัวกฎหมายแม่บทซึ่งกำหนดว่าให้ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็นซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบเกินสมควรและห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค[63] การจัดให้มีหลักฐานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการแสดงเจตนาของผู้ประกอบธุรกิจในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญต่อการคุ้มครองผู้บริโภคขณะเดียวกันการกำหนดเนื้อหาสาระจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระแก่การประกอบธุรกิจและต้องคำนึงถึงความสุจริตในการประกอบธุรกิจด้วย[64] นอกไปจากนี้ก่อนออกประกาศใช้บังคับ[65] จะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียในทำนองเดียวกันกับการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญา[66]

(5) ภายหลังประกาศคณะกรรมการสัญญาการกำหนดธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญาและกำหนดลักษณะสัญญาในธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งถูกใช้บังคับแล้ว เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองตามเนื้อหาสัญญาที่มี ประกาศกำหนดผู้ประกอบธุรกิจจะถูกกำหนดให้มีหน้าที่ส่งมอบสัญญาที่ถูกต้องตามประกาศให้แก่ผู้บริโภค และต้องส่งมอบสัญญาแก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่เป็นทางปฏิบัติในแวดวง

---

[59] มาตรา 3 พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542

[60] ต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา

[61] มาตรา 5 พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542

[62] ทางปฏิบัติ คณะกรรมการสัญญาจะดำเนินการทั้งสองส่วนนี้ไปพร้อมกันในประกาศเดียวกัน กระบวนการรับฟังความเห็นก็คงจะทำไปในคราวเดียวกัน

[63] มาตรา 35 ทวิ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541

[64] มาตรา 4 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542

[65] ต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา

[66] มาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542

ธุรกิจของตน หรือภายใน ระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศกำหนดด้วย[67] การฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวมีโทษทาง อาญา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ[68] อนึ่ง ผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสงสัยเกี่ยวกับสัญญาที่ตนจัดทำขึ้นเป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ มีสิทธิขอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ความเห็นในสัญญาของตนได้[69]

(6) นอกไปจากการเลือกกำหนดเนื้อหาของสัญญาตามที่กล่าวมาใน (4) หากเห็นว่าจะเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้บริโภคแล้ว คณะกรรมการว่าด้วยสัญญายังมีอำนาจกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้สัญญาตามแบบที่คณะกรรมการกำหนดก็ได้[70] กลไกดังกล่าวนี้เป็นมาตรการที่ผู้ร่างกฎหมายสร้างขึ้นเพราะการกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจนำข้อสัญญาที่ประกาศออกไปบรรจุไว้ ในสัญญาอาจไม่ก่อให้เกิดผลจริงจัง หรือมีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค จึงสร้างมาตรการที่สามารถบังคับให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องใช้สัญญาตามแบบที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯยังไม่เคยนำมาตรการนี้มาใช้ดำเนินการแต่อย่างใด

1.5 ลักษณะของข้อสัญญาต้องห้ามเกี่ยวกับการทำสัญญา

ข้อสัญญาต้องห้าม ได้แก่ ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะเดียวกันดังต่อไปนี้

(1) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญา หรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ โดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ เช่น กำหนดว่าผู้ให้เช่า สงวนสิทธิที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้าหรือจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นในทุกกรณี เป็นต้น

(2) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่า 3 เดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน เช่น ค่าเช่า จำนวน 5,000 บาทต่อเดือนและค่าประกันทรัพย์สิน เช่น เฟอร์นิเจอร์ โต๊ะ ตู้ เตียง เครื่องปรับอากาศ จำนวน 99,000 บาท ซึ่งรวมทั้งสิ้น 15,000 บาท คือ จำนวนที่เรียกเก็บไม่เกิน 6 เดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน เป็นต้น

---

[67] มาตรา 35 อัฏฐ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541 อนึ่ง จวบจนถึงปัจจุบัน คณะกรรมการว่าด้วยสัญญายังไม่เคยประกาศกำหนดระยะเวลาให้ส่งมอบสัญญา ไม่ว่าในธุรกิจ ประเภทใดเลย

[68] มาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541

[69] มาตรา 35 นว แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541

[70] มาตรา 35 ทวิ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541

(3) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่า สาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(4) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

(5) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่ มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น อย่างไรก็ตามแม้ว่าโดยหลักแล้วผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 แต่ผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนเข้าไปเพื่อคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของผู้เช่า

(6) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(7) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย เพราะตามกฎหมายการจะบังคับคดีได้นั้น จะต้องมีการฟ้องร้องและศาลได้มีคำพิพากษาในเรื่องนั้นๆแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ 4207/2551 และหมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3025/5241)[71]

(8) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่าเดิม

(9) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(10) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆของอาคาร

(11) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย เช่น มีกิ่งไม้หักตกลงมาบนหลังคาทำให้กระเบื้องแตก หรือมีพายุฝนพัดสาดเข้ามาในอาคารทำให้ฝ้าเพดานหลุดร่วง เหล่านี้ผู้ให้เช่าจะระบุในข้อสัญญาให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบไม่ได้เพราะมิใช่ความเสียหายอันเกิดจากความผิดของผู้เช่า

---

[71] สมพร มโนดำรงพร, ข้อสัญญาต้องห้ามในสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย, กรุงเทพธุรกิจ, (คอลัมนิสต์: กฎหมาย เศรษฐกิจ, วันที่ 18 เมษายน 2560)

(12) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศฉบับนี้ มีข้อสัญญาต้องห้ามดังกล่าวข้างต้นปรากฏอยู่ กฎหมายให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้นอยู่ตามมาตรา 35 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พุทธศักราช 2522

1.6 ผลทางกฎหมายในความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

นอกจากการให้มีสภาพบังคับทางอาญาแก่ผู้ประกอบธุรกิจในการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาดังที่กล่าวมาแล้วใน (5) ตามที่กล่าวมา ผลสำคัญอีกประการก็คือให้ข้อสัญญาที่มีเนื้อหาไม่เป็นไปตามที่ประกาศฯกำหนดมีผลทางกฎหมายในระหว่างคู่กรณีอย่างไร ด้วยเหตุกรณีข้อสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อที่ทำขึ้นขัดแย้งหรือไม่เป็นไปตามเนื้อหาในประกาศ อาจถือได้ว่าเป็นการขัดต่อกฎหมายโดยแจ้งชัดอันเป็นกรณีตามมาตรา 150 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อสัญญานั้นๆย่อมตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลทางกฎหมายใดๆ และไม่อาจใช้บังคับระหว่างกันได้[72]

เพื่อให้การคุ้มครองผู้บริโภคในประเด็นดังกล่าวมีผลบังคับอย่างจริงจัง มาตรา 35 ตรีกำหนดไว้ว่าหากมีการใช้ข้อสัญญาในเรื่องหนึ่งๆที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศฯ ให้ถือว่าข้อสัญญาในเรื่องนั้นๆเป็นข้อสัญญาที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจ เป็นมาตรการทางกฎหมายที่ทำให้ข้อสัญญาตามประกาศมีผลใช้บังคับอย่างเป็นจริงจังในสัญญาต่างๆที่ทำขึ้น มาตรการนี้รวมไปถึงกรณีในสัญญาที่ผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจทำขึ้นแต่ไม่ปรากฏซึ่งข้อสัญญาหรือเนื้อหาใดๆตามที่ประกาศกำหนดไว้ ให้ถือว่าข้อสัญญาหรือเนื้อหาตามประกาศฯเป็นข้อสัญญามีผลบังคับใช้ในระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจ อันมีลักษณะคล้ายคลึงกับบทสันนิษฐานเจตนาของคู่กรณีในเอกเทศสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ลักษณะเดียวกันนี้ สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจปรากฏข้อสัญญาหรือเนื้อหา ที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้เป็นเป็นเนื้อหาต้องห้าม ไม่ให้นำเข้ามาเขียนหรือบรรจุไว้ในสัญญาระหว่างกันแล้ว มาตรา 35 จัตวา จึงกำหนดให้ถือว่าไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้นอยู่ในสัญญาระหว่าง ผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจ โดยสามารถปรับกับ มาตรา 150 เพื่อปฏิเสธผลใช้

---

[72] ในประเด็นดังกล่าวนี้ ประกาศฯมีศักดิ์ลำดับรองออกโดยระดับพระราชบัญญัติประมวลแพ่งฯ ระดับพระราชบัญญัติ เมื่อกฎหมายทั้งสองนี้มีความขัดแย้งกัน จะยังสามารถใช้หลักกฎหมายพิเศษมาก่อนกฎหมายทั่วไปหรือไม่ เพียงใด

บังคับของข้อสัญญาที่ต้องห้ามเพราะเป็นการกำหนดว่าห้ามไม่ให้ใช้ ไม่ได้ว่าประสงค์จะให้มีข้อสัญญาเป็นเช่นไร

1.7 บทลงโทษและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคว่าด้วยสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

1.7.1 บทลงโทษกรณีมีผู้ฝ่าฝืนประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

กรณีมีการร้องเรียนจากผู้เช่าว่าผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามประกาศ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะตรวจสอบเรื่องร้องเรียน หากเป็นจริงก็จะดำเนินการเปรียบเทียบปรับผู้ประกอบธุรกิจ และยังสามารถดำเนินการฟ้องคดีแพ่งแทนผู้บริโภค หรือผู้บริโภคสามารถฟ้องคดีแพ่งเพื่อเรียกค่าเสียหายหรือบังคับให้เป็นไปตามประกาศฯต่อศาลโดยตรงอีกช่องทางหนึ่งด้วย[73] ส่วนในทางอาญานั้นพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พุทธศักราช 2522 มาตรา 57 ได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่ส่งมอบสัญญา ที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ ให้ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 200,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

1.7.2 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบังคับใช้กฎหมาย

หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ คือ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภค หรือ (สคบ.) ตามมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง ผู้บริโภค พุทธศักราช 2522 การติดตามซึ่งกระทำการใดๆ อันมีลักษณะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค และรับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ เสนอต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคพิจารณาดำเนินคดีกับผู้ประกอบธุรกิจดังกล่าวต่อไปตามมาตรา 10(7) ดังนั้น ผู้เช่าที่ได้รับความเดือดร้อนจากผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่ปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ สามารถร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้ เช่น ทางโทรศัพท์หมายเลข 1165 หรือระบบร้องทุกข์ออนไลน์ในเว็บไซต์ https://complaint.ocpb.go.th/ เป็นต้น

1.7.3 ผลที่เกิดขึ้นจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

เมื่อประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 มีผลบังคับใช้จะส่งผลให้การเช่าอาคารที่อยู่อาศัยซึ่งในอดีตจะทำข้อตกลงกันด้วยความสมัครใจของคู่สัญญา เป็นธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญา

[73] ปกรณ์ อุ่นหิรัญสกุล, กฎหมายเช่าฉบับใหม่...เรื่องที่ผู้เช่าควรรู้, 23 เมษายน 2562

การสร้างข้อกำหนดและข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าเคยเขียนไว้ในสัญญาเช่าอาจไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย หากข้อกำหนดเหล่านั้นขัดหรือแย้งหรือเป็นข้อสัญญาต้องห้ามที่ได้มีการกำหนดไว้ในประกาศฉบับนี้[74]

ผู้ให้เช่าที่อยู่อาศัยซึ่งมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป จะถือเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศฯฉบับนี้ และมีหน้าที่ตรวจสอบตลอดจนแก้ไขสัญญาเช่าให้มีรูปแบบเนื้อหา และสาระสำคัญเป็นไปตามที่ประกาศฯกำหนด

ในอดีตโดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัยมักจะเขียนไว้ในสัญญากำหนดให้ตนเองมีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า หรือสามารถขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์ที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ตามที่ศาลฎีกาได้เคยตัดสินในคำพิพากษาที่ 3025/2541 และ 12265/2556 วางบรรทัดฐานไว้ว่าข้อตกลงนี้ไม่ขัดกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และสามารถใช้บังคับได้ ผู้ให้เช่าจึงสามารถกระทำตามข้อสัญญาได้โดยไม่เป็นความผิดฐานบุกรุกและฐานทำให้เสียทรัพย์ตามประมวลกฎหมายอาญา

เมื่อประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้กำหนดห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์อาคาร หรือให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆอันเกี่ยวกับการเช่า หรือ ข้อสัญญาใดๆที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในสัญญาเช่าแล้ว ทางออกของผู้ประกอบธุรกิจที่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศฯฉบับนี้ ในการดำเนินการกับผู้เช่าที่ไม่ยอมออกจากทรัพย์ที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ก็คือการใช้สิทธิฟ้องร้องทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 55 เพื่อขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากทรัพย์ที่เช่าและเรียกค่าเสียหายทางแพ่งจากผู้เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลให้นับจากนี้หากผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยไม่อยากต้องเสียเวลาในการฟ้องขับไล่ผู้เช่าเพื่อออกจากทรัพย์ที่เช่า ผู้ประกอบธุรกิจคงต้องพิจารณาถึงเรื่องคุณสมบัติของผู้เช่าเพิ่มมากขึ้นก่อนการตัดสินใจเข้าทำสัญญาเช่า[75]

---

[74] สกล หาญสุทธิวารินทร์, เมื่อ สคบ. เข้าควบคุมการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย, กรุงเทพธุรกิจ, (คอลัมนิสต์ กฎหมายเศรษฐกิจ, วันที่ 21 เมษายน 2561)

[75] สมพร มโนดำรงพร, ข้อสัญญาต้องห้ามในสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย, กรุงเทพธุรกิจ, (คอลัมนิสต์: กฎหมาย เศรษฐกิจ , วันที่ 18 เมษายน 2560), https://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/644419 (สืบค้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2566)

2. กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย Residental Tenancies Act 2010 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) เครือรัฐออสเตรเลีย

เครือรัฐออสเตรเลียมีขนาดใหญ่ ได้มีการแบ่งเขตการปกครองออกเป็นทั้งหมด 7 รัฐ คือ รัฐนิวเซาท์เวลส์ รัฐเขตปกครองเหนือ (Northern Territory) รัฐควีนส์แลนด์ (Queensland) รัฐออสเตรเลียใต้ (South Australia) รัฐแทสมาเนีย (Tasmania) รัฐวิคเตอร์เรีย (Victoria) รัฐออสเตรเลียตะวันตก (Western Australia) ซึ่งแต่ละเขตการปกครองจะมีกฎหมายเฉพาะของตนเอง ดังนั้น การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้จะศึกษาเฉพาะกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย เฉพาะรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) เท่านั้น

รัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) มีเมืองใหญ่ที่มีประชากรค่อนข้างจะหนาแน่น คือ ซิดนีย์(Sydney) แคนเบอร์ร่า (Canberra) วูลองกอง (Wollongong) พารามาตา (Paramatta) เหมือนดังเช่นลักษณะของเมืองใหญ่ทั่วไปที่พบเห็นได้คือจะมีประชากรที่อาศัยและประกอบอาชีพในเมืองเป็นจำนวนมากรวมไปถึงการที่มีนักศึกษาจากต่างประเทศเข้าไปศึกษาในเมืองต่างๆ ในเขตรัฐนี้จำนวนมาก ที่พักอาศัยจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิต แต่เนื่องจากค่าครองชีพ ราคาที่ดิน รวมถึงฐานะทางเศษฐกิจ ของแต่ละบุคคลนั้นไม่เท่ากัน มีคนจำนวนน้อยที่จะสามารถมีที่พักอาศัยเป็นของตนเองได้ในเมืองใหญ่ๆ การเช่าที่พักอาศัยจึงเป็นทางเลือกที่ไม่สามารถที่จะปฏิเสธได้ ผู้ศึกษาค้นคว้าอิสระทำการศึกษาภาพรวมของกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเม้นท์ เพื่อพักอาศัย พบว่ารัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) มีกฎหมายคุ้มครองและรักษาสิทธิของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่า และผู้เช่า ทั้งสองฝ่ายได้อย่างครอบคลุมและมีกฎหมายเฉพาะเพื่อการให้เช่าอาคารโดยเฉพาะ

2.1 สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า สิทธิและหน้าที่ของให้ผู้เช่าการให้ความคุ้มครองผู้เช่า

เครือรัฐออสเตรเลียก็มีกฎหมายที่ใช้บังคับในเรื่องของการควบคุมลักษณะการเช่าแตกต่างกันไปสำหรับรัฐนิวเซาท์เวลส์กฎหมายหลักที่ใช้กำหนดสิทธิขั้นพื้นฐานในด้านต่างๆเกี่ยวกับการเช่าเพื่อการพักอาศัย มีทั้งหมดจำนวน 4 ฉบับ คือ[76] กฎหมายที่กล่าวไว้ข้างต้นใช้ควบคุมการให้

---

[76] The Rentaustralia.com, Renting in New South Wales, at www.rentaustralia.com, access date June 29, 2006.

- Residential Tenancies Act 1987
- Landlord and Tenant (Rental Bonds) Act 1977
- Resident Park Act 1998
- Consumer, Trader and Tenancy Act 2004

เช่าที่พักและใช้เป็นหลักสำหรับการกำกับ ดูแล ควบคุมการเช่าเพื่อการพักอาศัยในรัฐ ซึ่งจะประกอบไปด้วย การปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้เช่า (Tenants) สิทธิหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า (Right and Obligation) ซึ่งจะไม่สามารถที่จะก้าวล่วงไปได้โดยอาศัยหนังสือสัญญาเช่ามาตราฐาน (Standard Tenancy Agreement) รวมไปถึงการกำหนดหลักเกณฑ์การเช่าที่พักอาศัยประเภทอื่นๆ เช่น รถคาราวาน ที่พักอาศัยสำหรับนักเรียน นักศึกษา (Student Accommodation) รวมไปถึงการพักอาศัยลักษณะต่างๆ การ เช่าเพื่อการพักอาศัยกฎหมายได้กำหนดว่าบังคับให้มีการทำสัญญาระหว่างทั้งสองฝ่ายคือทั้งผู้ให้ เช่าและผู้เช่า ใน The Residential Regulation 1995 มีแบบของสัญญาเช่ามาตราฐานสำหรับการเช่า (Standard form for tenancies) เพื่อการเช่าน้อยกว่า 3 ปี[77] ต่างจากประเทศอังกฤษที่แม้ว่าจะเป็นการเช่าแบบปากเปล่าก็สามารถทำได้ แบบของหนังสือสัญญาเช่ามาตรฐานนั้นจะไม่สามารถละเว้นสิทธิหรือขยายขอบเขตสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายให้มากเกินกว่าที่กฎหมายจะกำหนดไว้ได้ และแม้ว่าผู้เช่าจะได้ตกลงยินยอมในเงื่อนไขที่เพิ่มเติมมาในระหว่างที่ทำสัญญาตามเงื่อนไขเหล่านั้นก็จะไม่ก่อให้เกิดผลผูกพันทางกฎหมายแต่อย่างใด ถ้าพบว่าเงื่อนไขเหล่านั้นขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับเพื่อการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

2.1.1 สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาถึงสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้เช่า ตามที่กฎหมายของรัฐรับรองสิทธิในการเช่า คือ ผู้เช่าจะได้สิทธิที่จะอาศัยและครอบครองอาคารที่เช่าโดยสงบ ตามกฎหมายของรัฐนิวเซาท์เวลส์ให้การคุ้มครอง ณ สถานที่เช่า (Quiet enjoyment of promise) และสภาพของสถานที่เช่านั้นจะต้องสามารถอยู่อาศัยได้ (Fit to live in) ผู้เช่าต้องได้รับเอกสารหลักฐานการจ่ายเงินทุกครั้ง การบอกกล่าวแต่ละครั้งต้องเป็นไปตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ เช่น ในกรณีที่ต้องการจะขึ้นอัตราค่าเช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 60 วัน และไม่สามารถที่จะดำเนินการขับไล่ผู้เช่าได้เว้นแต่เป็นคำสั่งของ Residential Tenancy Tribunal ด้วยเหตุของการขับไล่ที่มีกฎหมายบัญญัติรองรับสิทธิเท่านั้น

ส่วนของหน้าที่ขั้นพื้นฐานของผู้เช่า คือ ต้องชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ดูแลรักษาสถานที่เช่า ไม่ก่อความรำคาญหรือยุ่งยากให้แก่ผู้เช่ารายอื่น ไม่นำสถานที่เช่าไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือการเช่าหรือการทำผิดกฎหมาย ยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจสถานที่เช่าเป็นครั้งคราว รับผิดชอบต่อความเสียหายที่ผู้เช่าหรือบริวารผู้เช่าได้เป็นฝ่ายก่อให้เกิดความเสียหาย และต้องมีหน้าที่ในการแจ้งผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯทราบหากมีความต้องการที่จะซ่อมแซมหรือบำรุง

---

[77] Australasian Legal Information Institute, Residential Tenancy Agreement, at www.austlii.edu.au, access date July 10, 2006.

ทรัพย์ที่เช่า โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมกรณีเร่งด่วนได้ภายในจำนวนเงินไม่เกิน AUD 1000 ซึ่งผู้ให้เช่าต้องชดใช้คืน หากผู้เช่าได้ใช้จ่ายไปด้วยเหตุและจำนวนที่เหมาะสม

ผู้เช่ามีสิทธิโดยกฎหมายที่จะปฏิเสธการเข้ามายังสถานที่เช่าของผู้ให้เช่าได้ หากไม่มีเหตุผลและไม่มีการบอกกล่าวล่วงหน้าตามเงื่อนไขของกฎหมายที่ได้ระบุไว้ในมาตรา 24 ของ Residential Tenancies Act 1987

2.1.2 สิทธิและหน้าที่ของให้ผู้เช่า

ปกติโดยทั่วไปผู้ให้เช่าจะมีภาระหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องรับผิดชอบต่อ ค่าภาษี ค่าประปา และค่าภาษีที่ดิน (Council, Water Rates and Land Taxes) เว้นแต่ จะมีการตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าได้ระบุไว้ว่าในทุกครั้งของการทำสัญญาเช่า ผู้เช่าได้ตกลงภายใต้ข้อตกลงของสัญญาที่ผู้เช่าจะมีสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่า ดังนั้นจึงหมายความว่าเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องดำเนินการให้แน่ใจได้ว่า ผู้เช่าเมื่อทำสัญญาเช่าไปแล้วจะไม่มีผู้ใดหรือสิ่งใดที่จะเป็นการขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปอาศัยในสถานที่เช่าในวันที่ผู้เช่าย้ายเข้าไป (Vacant Possession) สำหรับสิทธิการตรวจสอบอาคารสถานที่เช่า (Right to Access and Inspection) ผู้ให้เช่าจะสามารถที่จะเข้าไปในสถานที่เช่าได้เฉพาะกรณีที่ยังอยู่ในระยะเวลาของสัญญาเช่าและต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของ The Residential Tenancies Act เท่านั้น เหตุที่ผู้ให้เช่าจะสามารถเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้มีดังต่อไปนี้ เท่านั้น

- เมื่อเป็นกรณีฉุกเฉินหรือกรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯต้องมีการซ่อมแซมที่จำเป็นเร่งด่วน
- การจะเข้าไปตรวจสภาพห้องต้องมีหนังสือแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และผู้ให้เช่าจะไม่สามารถเข้าทำการตรวจสภาพห้องมากกว่า 4 ครั้ง ในระยะเวลา 12 เดือน หรือ 1 ปี
- สำหรับการซ่อมแซมที่จำเป็นเร่งด่วนผู้ให้เช่าต้องทำการบอกกล่าวแก่ผู้เช่ารับทราบล่วงหน้าก่อนอย่างน้อย 2 วัน
- กำหนดวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้ที่มีความต้องการซื้ออาคารสามารถเข้าดูสภาพสถานที่ต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า โดยมีกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม
- มีวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้เช่ารายอื่นเข้าดูสถานที่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อยสิบสี่วัน
- เมื่อผู้ให้เช่ามีเหตุให้เชื่อว่าสถานที่เช่านั้นถูกละทิ้งไร้การดูแล (abandoned)
- การเข้าตรวจสอบอาคารช่วงเวลาใดก็ได้หากได้รับความยินยอมจากผู้เช่า
- เมื่อได้รับความเห็นชอบจาก Consumer, Trader and Tenancy Tribunal

อย่างไรก็ดี การเข้าตรวจอาคารที่ให้เช่านั้นจะไม่สามารถดำเนินการได้หากเป็นวันหยุดประจำปี วันอาทิตย์ นอกเหนือจากเวลา 8.00 - 20.00 นาฬิกา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้เช่า[78]

2.1.3 การให้ความคุ้มครองผู้เช่า

เมื่อเกิดข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการเช่า กฎหมายมีการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นเพื่อดูแลและให้ความช่วยเหลือแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยเรียกว่า ศูนย์ระงับข้อพิพาทของผู้บริโภค การค้าและการเช่า (Consumer, Trader and Tenancy Tribunal or CTTT) ซึ่งจะทำหน้าที่ในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ถือว่าเป็นองค์กรอิสระที่จัดตั้งขึ้นด้วยอำนาจของ Consumer, Trader and Tenancy ACT 2004 ให้มีอำนาจให้คำชี้ขาด เกี่ยวกับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ให้เช่า และผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาการเช่าเพื่อการพักอาศัย (Residential Lease) รวมไปถึงประเด็นต่างๆที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค ข้อดีคือมีความรวดเร็ว ประหยัด และเป็นทางออกของคู่สัญญาในกรณีที่ไม่สามารถหาข้อยุติระหว่างคู่สัญญาได้

ใน CTTT จะมีฝ่ายที่ดูแลสำหรับเรื่องการเช่าเพื่อการพักอาศัย หรือ Residential Tenancy Division เป็นการเฉพาะโดยหน่วยงานระงับข้อพิพาทจะเป็นส่วนหนึ่งของหน่วยงานนี้ ซึ่งมีขอบเขตในการพิจารณาและหาข้อยุติในเรื่องดังต่อไปนี้

- การบอกเลิกสัญญาและการขับไล่
- เงินประกันการเช่า
- การเพิ่มอัตราค่าเช่าขึ้นเหมาะสมกับราคาตลาดหรือไม่
- การชำระค่าเสียหาย
- ประเด็นที่เกี่ยวเนื่องจากปัญหาที่ต้องดำเนินการสืบสวน จาก Office of Fair Trading

2.2 ความแตกต่างระหว่างศาลและหน่วยงานระงับข้อพิพาท (Tribunal)

ความแตกต่างที่เห็นได้ชัดเจน คือ วิธีการเยียวยาผู้เสียหายจากข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในลักษณะที่แตกต่างกันไป โดยการดำเนินการทางศาลจะมีความเป็นทางการมากกว่าและมีกฎระเบียบของการพิจารณาคดีที่เคร่งครัด แต่สำหรับหน่วยงานระงับข้อพิพาทมีการพูดคุยถึงปัญหาได้อย่างตรงประเด็น รวดเร็ว และ ประหยัด เป็นการประหยัดเวลาหากต้องฟ้องศาลรวมถึงค่าทนายความ เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถฟ้องร้องคดีด้วยตนเอง โดยทั่วไปวิธีการทางการศาลและหน่วยงานระงับข้อพิพาทประชาชนทั่วไปสามารถเข้าร่วมฟังการพิจารณาได้ คล้ายคลึงกับการดำเนินงานของอนุญาโตตุลาการ คือ หน่วยงานระงับข้อพิพาทเป็นองค์กรอิสระและแยกจากองค์กรของรัฐ

[78] Residential Tenancies Act 1987 N0.26, Part3 Landlords and Tenants no.17-32.

โดยผลของกฎหมายเพื่อทำการไต่สวนและพิจารณาแบบเปิดเผย ต้องมีหน้าที่ที่จะให้เหตุผลในการสนับสนุนคำตัดสินของตนเอง คู่สัญญาในคดีมีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งได้

ส่วนข้อแตกต่างบางประการระหว่างหน่วยงานระงับข้อพิพาทและศาล คือ หน่วยงานทางการของขั้นตอนระงับข้อพิพาทนั้นจะมีความเป็นทางการของขั้นตอนการพิจารณาคดีที่น้อยกว่า คู่สัญญาแต่ละฝ่าย สามารถที่จะดำเนินการให้การในคดีได้ด้วยตนเองไม่จำเป็นที่จะต้องใช้นักกฎหมายหรือทนายความ ทนายความห้ามมิให้เป็นส่วนหนึ่งของคดีนอกจากจะเป็นข้อพิพาทที่กฎหมายยินยอมให้ทนายความมีส่วนร่วมได้ ค่าใช้จ่ายของหน่วยงานระงับข้อพิพาทนั้นประหยัดกว่ามาก[79]

องค์กรอิสระอีกแห่งที่จะเป็นองค์กรที่ช่วยบริหารและจัดการกับผู้เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนในการพิจารณาว่าจะให้ผู้เช่ารายนั้นเช่าหรือไม่ คือ ศูนย์ข้อมูลผู้เช่า (Tenant Databases)ประเทศออสเตรเลียมีการจัดให้มีศูนย์รวมข้อมูลสำหรับผู้เช่าขึ้น เพื่อที่จะเป็นแหล่งข้อมูลสำหรับผู้ให้เช่า หรือตัวแทนในการสืบหาประวัติการเช่าของผู้เช่าซึ่งก่อนที่จะเข้าทำสัญญา รายละเอียดของข้อมูลจะปรากฏรายละเอียดของผู้เช่าเกี่ยวการเช่าครั้งล่าสุด และอาจจะแสดงให้เห็นถึงความเป็นไปได้ว่าผู้เช่ารายนั้นอาจจะก่อให้เกิดปัญหาในการเช่าได้ รายละเอียดและข้อมูลต่างๆจะสามารถช่วยให้ตัวแทนเหล่านั้นสามารถที่จะคำนวณความเสี่ยงได้ว่าผู้เช่าจะก่อให้เกิดปัญหาทางด้านการเงินหรือการชำระค่าเช่าหรือไม่ ซึ่งหากผู้เช่ารายใดได้ถูกใส่ข้อมูลไว้ในศูนย์ข้อมูลแล้ว ย่อมเป็นการยากที่จะเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ได้ อย่างไรก็ตามในปี 2004 ได้มีข้อบังคับใหม่ที่รัฐจัดให้มีใช้ในรัฐนิวเซาท์เวลล์ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้เช่าถูกกลั่นแกล้งใส่ชื่อลงไปในฐานข้อมูลและเพื่อเป็นการป้องกันการกระทำที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่า

ดังนั้น การที่ตัวแทนฯจะทำการค้นหาข้อมูลจะต้องได้รับอนุญาตเฉพาะกรณีที่มีเหตุสำคัญเท่านั้น รวมไปถึงการที่เป็นหน้าที่จองตัวแทนฯในการที่จะทำการค้นหาข้อมูลให้เป็นไปตามระเบียบที่กำหนด

2.3 แบบของสัญญาเช่ามาตรฐาน

2.3.1 ลักษณะและส่วนประกอบของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่า

กฎหมายได้กำหนดไว้ว่าสัญญาเช่านั้นต้องเป็นลายลักษณ์อักษรที่ทำขึ้นระหว่าง ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องรับภาระเป็นผู้จัดเตรียมสัญญาเช่า[80] ใน Resident Tenancies Regulation 1995 มีตัวอย่างของสัญญาเช่ามาตราฐานของการเช่าที่พักอาศัยสำหรับการเช่าแบบทั่วไปในสัญญาเช่าจะต้องแบ่งออกเป็นสองส่วนหลักคือ

---

[79] NSW government, Resolving renting problems, at www.fairtrading.nsw.gov.au, access date March 4, 2007.

[80] NSW government, Renting A Home, at www.fairtrading.nsw.gov.au access date June 29, 2006.

ส่วนที่หนึ่ง รายละเอียดของสัญญา (Term of Agreement) เช่น ข้อตกลงเรื่องใดบ้างที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงกันไว้ในระหว่างระยะเวลาของการเช่า

ส่วนที่สอง รายงานการตรวจสภาพของลักษณะทรัพย์สินที่เช่า (Condition Report)

แบบของสัญญาเช่ามาตราฐานนั้น (ข้อ 1 -28) จะมีกำหนดไว้ใน **The Residential Tenancies Regulations 1995** จะต้องนำมาใช้กับการเช่าในทุกกรณี ทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะไม่สามารถที่จะเพิกเฉยหรือไม่นำมาใส่ในสัญญาเช่าไม่ได้ ส่วนรายการการเพิ่มรายละเอียดต่างๆของข้อตกลงในเรื่องของการเช่าอื่นๆ (Additional Terms) จะสามารถใส่เพิ่มเติมลงไปในสัญญาได้ ก่อนลงนามในสัญญาต้องให้แน่ใจเสียก่อนว่าคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านสัญญาอย่างละเอียดแล้ว ลักษณะของข้อตกลงอื่นๆสามารถนำมาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก็จะมีข้อจำกัดบางประการ คือ หากข้อความหรือข้อตกลงใดที่นอกเหนือไปจากที่กฎหมายกำหนดก็จะไม่สามารถนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าได้ กล่าวคือ ข้อตกลงที่มีลักษณะเพิ่มเติมหรือขยายความข้อตกลงมาตราฐานที่กฎหมายได้กำหนดขึ้นหรือมีลักษณะที่ครอบคลุมประเด็นซึ่งได้มีการวางหลักไว้แล้วใน Residential Tenancies. Act 1987 แม้ว่าจะไม่ได้มีการกล่าวถึงหรือตกลงกันไว้สัญญาเช่า เป็นการต้องห้ามของกฎหมายที่จะเพิ่มเติมข้อตกลงอื่นๆที่อาจขัดต่อหลักกฎหมาย หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อตกลงพื้นฐานของข้อตกลงพื้นฐานของสัญญาเช่ามาตราฐานที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งการฝ่าฝืนกรณีที่มีข้อตกลงที่มิชอบด้วยผลของกฎหมายข้อตกลงเหล่านั้นก็จะไม่สามารถที่จะใช้ผูกพันหรือตกลงกันให้มีการใช้ข้อบังคับระหว่างคู่สัญญา แม้ว่าในสัญญาเช่าฉบับนั้นจะได้มีการลงนามแล้วก็ตาม

ขั้นตอนของการปฏิบัติก่อนที่จะทำสัญญาเช่าในแต่ละครั้งหรือก่อนที่จะทำการย้ายเข้าไปในสถานที่เช่า กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์ (Landlord) หรือตัวแทน (Agent) ที่ต้องส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้กับผู้เช่า

(1) สัญญาเช่า (Tenancies Agreement)

(2) สำเนาของข้อตกลงการเช่าและรายงานการตรวจสภาพสถานที่เช่า (Condition Report)

(3) หนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบต้องชำระอันเนื่องมาจากการทำสัญญาเช่า

(4) สำเนาคู่มือซึ่งเรียกว่า “The Renting Guide: A guide for landlords and tenants”

วัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ต้องการให้ผู้ให้เช่าส่งมอบหนังสือ คู่มือ “The Renting Guide: A guide for landlords and tenants” นั้นเพื่อเป็นคู่มือเพื่อให้ทราบในสิทธิพื้นฐานของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทั้งฝ่ายผู้เช่าและผู้ให้เช่า และเพื่อให้แน่ใจว่าฝ่ายของผู้เช่าจะไม่ถูกเอาเปรียบจากการเช่าอาคารหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในเครือรัฐออสเตรเลีย

จึงต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือสัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการเช่า ซึ่งในสัญญาเช่านั้นจะมีส่วนประกอบที่สำคัญในสัญญาเช่าดังนี้[81]

2.3.2 ค่าเช่า (Rent) ค่าเช่าหมายความถึงจำนวนเงินที่ผู้เช่าได้ชำระเพื่อสิทธิของการที่จะพักอาศัยในที่พักไม่ว่าจะอยู่ในลักษณะของบ้านหรือแฟลต (House or flat) ของบุคคลอื่น ซึ่งในการนี้จะต้องมีการตกลงถึงจำนวนเงินที่แน่นอนและมีการระบุไว้ในสัญญาเช่า (Tenancy agreement) หากเป็นการเช่าแบบส่วนบุคคลกับผู้ให้เช่า ต้องทำการออกใบเสร็จรับเงินค่าใช้เจ้าของหรือตัวแทนในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ในใบเสร็จรับเงินต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ชื่อของผู้เช่า
- ชื่อของผู้ให้เช่า หรือ ตัวแทน
- ที่พักอาศัยที่ได้ทำการเช่า
- จำนวนเงินค่าเช่า
- ระยะเวลาการเช่า
- วันที่ ที่ได้รับการชำระค่าเช่า
- ใบแสดงว่าเอกสารดังกล่าวคือ ใบเสร็จรับเงินค่าเช่า

เงื่อนไขของการเพิ่มอัตราค่าเช่าปกติแล้วจะเกิดขึ้นเมื่อครบระยะเวลาการเช่าแบบมีระยะเวลาการเช่าที่แน่นอน (Fixed Term) โดยปกติแล้วระยะเวลาการเช่านั้นจะแบ่งออกเป็น 3, 6, 12 เดือน ก่อนที่จะทำการเพิ่มอัตรานั้น ผู้ให้เช่าต้องทำการบอกกล่าวล่วงหน้าโดยหนังสือเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 60 วัน และในหนังสือบอกกล่าวต้องระบุถึงจำนวนค่าเช่าที่จะต้องการจะเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นด้วย ทั้งนี้อาจจะก่อให้เกิดการต่อรองอัตราค่าเช่าระหว่างคู่สัญญาได้ หากฝ่ายผู้ให้เช่าตกลงให้อัตราค่าเช่านั้นต่ำกว่าอัตราที่ตนเสนอก็ต้องมีการแสดงความตกลงเป็นหนังสือ และผู้ให้เช่าไม่มีความจำเป็นที่จะต้องบอกกล่าวการเพิ่มอัตราค่าเช่าอีกครั้ง ให้ถือว่าระยะเวลาเริ่มอัตราค่าเช่าใหม่เป็นไปตามที่แจ้งมาเบื้องต้น

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าเห็นว่าอัตราของค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นไม่เหมาะสมหรือสูงเกินส่วนที่จะเช่า ผู้เช่าสามารถที่จะเสนอเรื่องต่อ Consumer, Trader and Tenancy Tribunal (CTTT) ให้พิจารณาลดหรือเพิกถอนการเพิ่มค่าเช่านั้นได้ แต่ต้องภายในระยะเวลาสามสิบวันนับจากอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น กรณีที่เป็นการเช่าขณะที่มีการเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลาแน่นอน (Fixed Term) ต้องมีการระบุในสัญญาเช่าว่าถึงจำนวนและเหตุของการขึ้นค่าเช่ารวมถึงต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า 60 วัน

---

[81] Office of Fair Treading, Rent, at www.moneystuff.net, access date July 3, 2006.

2.3.3 ค่าเช่าล่วงหน้า (Rent in Advance) ผู้ให้เช่าชอบที่จะเรียกให้ผู้เช่าชะระค่าเช่าเป็นการล่วงหน้าได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ได้ทำการตกลงกันไว้ในข้อสัญญา อย่างไรก็ดีกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ของการชำระค่าเช่าล่วงหน้าไว้ ดังนี้

- เท่ากับค่าเช่าสองสัปดาห์สำหรับการเช่าที่มีค่าเช่าต่อสัปดาห์ละ AUD 300 หรือต่ำกว่า
- เท่ากันค่าเช่าหนึ่งเดือนสำหรับการเช่าที่มีค่าเช่าต่อสัปดาห์เกิน AUD 300

เมื่อได้มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าแล้ว ผู้ให้เช่าจะไม่สามารถร้องขอให้มีการชำระค่าเช่าใดๆเพิ่มเติมนอกเหนือจากนี้ จนกว่าค่าเช่าที่ได้รับการชำระล่วงหน้านั้นจะได้หักออกไปแล้ว หมายความว่าหากผู้ให้เช่าได้เรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าไปแล้วเป็นระยะเวลาสองอาทิตย์ระหว่างสองอาทิตย์ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าอีกไม่ได้จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาที่ชำระค่าเช่าสองอาทิตย์นั้นเสียก่อน จึงจะเรียกเก็บค่าเช่าในอีกได้สองอาทิตย์ถัดมาล่วงหน้าได้

2.3.4 ระยะเวลาการเช่า (Term of the agreement) ระยะเวลาการเช่านั้นมี 2 ลักษณะ คือ ในรูปแบบของมีระยะเวลาแน่นอน (Fixed Term) เป็นการระบุไว้ชัดเจนในสัญญาเช่าว่าจะเริ่มเช่าเมื่อใดจนถึงระยะเวลาใดระบุไว้เฉพาะเจาะจง ปกติแล้วจะมีระยะเวลา 3, 6, 12 เดือน หากผู้เช่ายังคงอาศัยต่อเมื่อพ้นไปจากวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแบบกำหนดระยะเวลาแน่นอนก็จะเปลี่ยนเป็นการเช่าแบบ Periodic Tenancy นอกจากคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นการเช่าแบบกำหนดระยะเวลานแน่นอน ทั้งนี้การเช่าแบบ Periodic Tenancy อาจเกิดขึ้นได้หากคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่แล้ว

2.3.5 การสิ้นสุดสัญญาเช่า (Ending Tenancy) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีความประสงค์ที่จะระงับสัญญาเช่าไม่กำหนดรูปแบบไว้เฉพาะเจาะจงโดยหนังสือบอกกล่าว (Notice) นั้นจะทำการส่งโดยตรงให้กับผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าไม่ว่าจะเป็นการนำไปให้โดยตรง ส่งโทรสารหรือส่งทางไปรษณีย์ ก็สามารถทำได้ แต่การกำหนดเงื่อนไขในหนังสือบอกกล่าวต้องมีลักษณะ ดังนี้

- ต้องเป็นการเขียน (Writing)
- แสดงให้ทราบว่าสถานที่เช่าอยู่ที่ใด
- ลงนามโดยผู้เช่า และกรณีเช่าหลายคนต้องลงนามทุกคน
- กำหนดระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้าให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- กำหนดระยะเวลาซึ่งผู้เช่าประสงค์ที่จะย้ายออก
- ให้เหตุของการบอกเลิกการเช่าให้ชัดเจน

สำหรับรัฐนิวเซาท์เวลล์ หากเป็นการบอกเลิกการเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา (Fixed term) ต้องบอกกว่าล่วงหน้า 14 วัน หากเมื่อสิ้นสุดสัญญาลงแล้วได้มีการต่ออายุสัญญา

ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า 21 วัน กรณีที่กล่าวมาผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 60 วัน กรณีที่สถานที่เช่านั้นได้ทำการขายไปแล้ว ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน นับจากที่ได้ลงนามทำสัญญาซื้อขาย

กรณีการบอกเลิกการเช่าหากมีการผิดสัญญาเช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้า 14 วัน[82] หากกรณีการเช่าที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ผู้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 21 วัน ซึ่งในการบอกเลิกลักษณะนี้ผู้เช่าอาจจะมีค่าใช้จ่าย เช่น

- ต้องชำระค่าเช่าจนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาอยู่ หรือตลอดจนหมดอายุสัญญาเช่า
- ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าใหม่ ปกติแล้วจะต้องเสียในอัตราค่าเช่า 1 อาทิตย์
- ค่าโฆษณา (ถ้าหากมี)

การสิ้นสุดสัญญาเช่าก่อนหมดอายุสัญญา กรณีการเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา (Ending a tenancy early) ผู้ให้เช่าอาจยินยอมให้ผู้เช่าบอกการเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลามาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่าได้ หากเป็นเช่นว่านั้นผู้ให้เช่าต้องแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือเพื่อใช้เป็นหลักฐานแสดงความยินยอม กรณีถ้าผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ผู้เช่าต้องดำเนินการหาผู้เช่าคนใหม่เพื่อที่จะเข้าทำสัญญาแทน โดยการนี้จะเรียกว่า assignment or transfer of tenancy

หรือหากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เอง ผู้เช่าอาจจะต้องมีการเสียค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- ค่าเช่าจนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่ย้ายเข้าหรือจนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญา
- ค่าโฆษณาหาผู้เช่ารายใหม่
- ค่าทำสัญญา (Re-letting fee)
- ส่วนต่างของค่าเช่าผู้เช่าเดิมและค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือกรณีที่ผู้ให้เช่า ได้รับค่าเช่าอัตราที่ต่ำกว่าผู้เช่าเดิมจากผู้เช่ารายใหม่
- กรณีที่ผู้เช่าย้ายออกจากอาคารที่เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเสียหายรวมถึงค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าเนื่องจากกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะบอกเลิกการเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าและในระยะเวลาอย่างน้อย 14 วัน หากผู้เช่าโต้แย้งว่ามิได้ดำเนินการที่เป็นการฝ่าฝืนสัญญาเช่า ให้ทำการ

---

[82] Consumer Tread and Tenancy Tribunal, The Fair Trading for consumer and Trader in The Renting Guide (Australia: n.p., 2005), p.3.

ร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ Consumer, Trader and Tenancy Tribunal (CTTT) เพื่อขอให้มีคำสั่งกรณีที่ต้องการให้ย้ายออกจากสถานที่เช่า (eviction)

ตารางที่ 3.1 ตารางสรุปรายละเอียดของการมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าเพื่อบอกเลิกสัญญาเช่าโดยหนังสือ

ประเภทการเช่า	เหตุการณ์บอกเลิก	ระยะเวลาขั้นต่ำ (วัน)
มีกำหนดระยะเวลา	ผู้เช่าต้องการเลิกสัญญา	21
	ครบกำหนดอายุสัญญาการเช่า	14
	ฝ่าฝืนเงื่อนไขในการเช่า เช่น การจ่ายค่าเช่าล่าช้า	14
เช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา	ไม่มีเหตุ	60
	ฝืนเงื่อนไขในการเช่า เช่น การจ่ายค่าเช่าล่าช้า	14
	ผู้ให้เช่าต้องการขาย อสังหาริมทรัพย์ซึ่งให้เช่า	30

การเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า หากไม่ได้มีการบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดสัญญาก็จะมีผลให้เป็นการเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา ในกรณีใดๆก็ตามหากผู้เช่าไม่ยอมออกจากสถานที่เช่า หรือ ผู้เช่าเห็นว่าผู้ให้เช่านั้นไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของการบอกกล่าวล่วงหน้า หรือโดนกลั่นแกล้ง ฝ่ายที่ได้รับความเดือดร้อนสามารถที่จะนำเรื่องเสนอให้ CTTT ตัดสินได้ ซึ่งในระหว่างการพิจารณาผู้เช่ายังไม่ต้องย้ายออกจากสถานที่เช่าแต่อย่างใด

กฎหมายได้ให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการที่จะส่งเรื่องการขอให้ผู้เช่าย้ายออกให้ CTTT พิจารณาได้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าตามที่กฎหมายกำหนดหากผู้เช่าดำเนินการดังต่อไปนี้

- ผู้เช่าหรือบริวารได้ก่อให้เกิดความเสียหายขั้นร้ายแรงกับสถานที่เช่า
- ผู้เช่าได้ทำร้ายหรือก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทน หรือเพื่อนบ้าน
- กรณีที่ผู้ให้เช่าต้องได้รับความลำบากถ้าหากสัญญาเช่านั้นไม่สิ้นสุดลง (กรณีนี้ CTTT สามารถที่จะสั่งให้ผู้ให้เช่าชดใช้ค่าเสียหายจากการขอให้ผู้เช่าย้ายออกได้)

2.3.6 รายงานการตรวจสภาพ Condition of Premises Report

รายงานการตรวจสภาพนั้นก็เป็นเอกสารสำคัญซึ่งต้องจัดให้มีโดยผลของกฎหมาย เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนที่จะต้องนำส่งเอกสารและคู่ฉบับให้แก่ผู้เช่า เอกสารดังกล่าวเรียกว่า Condition of Premise Report ภายในระยะเวลาหนึ่งวันนับจากที่ผู้เช่าย้ายเข้า และเป็นหน้าที่ของผู้เช่าจะต้องดำเนินการตรวจสอบรายการต่างๆ รายละเอียดของสภาพทรัพย์สินที่เช่าอย่างละเอียดแล้วจึงแจ้งพร้อมสำเนาคู่ฉบับกลับไปยังผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 7 วัน[83] เอกสารฉบับนี้จะเป็นหลักฐานเพื่อพิจารณาถึงสภาพทรัพย์สินที่เช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา และในกรณีที่มีเกิดข้อโต้แย้ง[84]

2.3.7 การซ่อมแซมอาคารที่ให้เช่า ทั้งกรณีธรรมดาและกรณีจำเป็นเร่งด่วน (Non urgent and urgent repair)

ผู้ให้เช่าและตัวแทนฯมีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการจัดการอาคารที่ให้เช่าจนแน่ใจว่าสถานที่ให้เช่านั้นมีความสะอาด ปลอดภัย และเหมาะสมที่จะใช้อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ผู้เช่าจะเข้าครอบครองอาคารที่เช่า รวมถึงการที่ผู้ให้เช่า ตัวแทนฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่ายังคงมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลอาคารสถานที่ให้เช่า ในกรณีหากเกิดความเสียหายใดๆกับอาคารที่ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้ารับผิดชอบหลักจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยพลัน[85] เมื่อเกิดกรณี

---

[83] Consumer Tread and Tenancy Tribunal, Ibid., p. 7.

[84] Tenant Union Act inc, Tenancy Tips: Tenancy in the ACT at www.tenanstact.org.au, access date March 4, 2007.

[85] Residential Tenancies Act 1987, section 28(2) urgent repairs means any work needed to repair any one or more of the followings:

(a) a burst water service

(b) a blocked or broken lavatory

(c) a serious roof leak,

(d) a gas leak,

(e) a dangerous electrical fault,

(f) flooding or serious flood damage,

(g) serious storm or fire damage,

(h) a failure or breakdown of the gas, electricity or water supply to the residential premise,

(i) a failure or breakdown of any essential service on the residential premises for hot water, cooking, heating or laundering,

(j) any fault or damage that causes the rasidentiak premise to be unsafe or insecure,

ความเสียหายใดๆเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจนถึงขนาดว่าไม่เหมาะสมที่จะให้พักอาศัย (Unfit to live in) หรือก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัย (Safety risk) ต่อการพักอาศัยหรือเป็นความเสียหายเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคสำคัญเพื่อการอาศัย เช่น เกิดปัญหาเกี่ยวกับระบบน้ำ ไฟ แก๊ส หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ เมื่อผู้เช่าได้แจ้งปัญหาไปแล้วเป็นหน้าที่ผู้ให้เช่าและตัวแทนจะต้องเข้ามาดำเนินการแก้ไขอย่างเร่งด่วน หากพ้นระยะเวลาที่ควรจะดำเนินการไปแล้ว (Reasonable Period) ผู้เช่าสามารถที่จะดำเนินการซ่อมแซมเองได้ภายในงบประมาณ 1000 เหรียญออสเตรเลีย[86] หากดำเนินการเช่นว่านั้นแล้วผู้ให้เช่าต้องชำระเงินส่วนที่ผู้เช่าต้องเสียไปคืนให้แก่ผู้เช่า ภายในระยะเวลา 14 วัน[87] นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว

2.3.8 เงินประกันการเช่า

จำนวนเงินของการเช่าต้องมีการระบุไว้ในสัญญาเช่าและต้องเป็นไปตามที่ประเภทของที่พักอาศัยที่ได้ทำสัญญาเช่า โดยเป็นไปตามอัตราที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

- จำนวนเงินประกันเท่ากับค่าเช่าสี่สัปดาห์ สำหรับการเช่าที่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ (Unfurnished place)

- จำนวนเงินประกันเท่ากับค่าเช่าหกสัปดาห์ สำหรับการเช่าที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ (Fully furnished) และมีค่าเช่า 250 เหรียญ หรือน้อยกว่า

- ไม่กำหนดเงินประกัน สำหรับการเช่าที่พักที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ (Fully furnished) และมีค่าเช่ามากกว่า 250 เหรียญ

เมื่อผู้เช่าได้ทำการชำระเงินประกันให้แก่ตัวแทนผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าแล้ว ผู้รับเงินต้องมีหน้าที่ในการนำเงินจำนวนดังกล่าวไปวางไว้ที่ Office of Fair Trading ให้ส่วนงาน Rental Bond Board ภายในระยะเวลา 7 วันที่ได้รับเงิน หรือภายในเจ็ดวันหลังจากที่สัญญาเช่าได้เริ่มมีผลบังคับใช้ เลือกอย่างใดอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นทีหลัง และผู้เช่าจะได้รับหมายเลขอ้างอิงสำหรับเงินประกันจำนวนดังกล่าวทางไปรษณีย์ ทั้งนี้เงินประกันดังกล่าวจะได้รับการเก็บไว้พร้อมกับได้รับการคำนวณดอกเบี้ย เมื่อครบกำหนด

(k) any other prescribed damage, but does not include work needed to repair premises not owned by landlord or a person having superior title (for example, a head landlord) to the landlord.

[86] Residential Tenancies Regulation 2006, Part 7 (30) For the purposes of section 28(1) of the Act, the prescribed maximum amount for reimbursement of any reasonable cost incurred by tenant in making repair to residential premises is $1000.

[87] Residential Tenancies Act 1987, section 28 (1) It is a term of every residential tenancy agreement that the landlord, shall not later than 14 days receiving a written notice from the tenant, reimburse the tenant for reasonable cost ..... Residential Tenancies Act 1987 N0.26

ระยะเวลาการเช่าและตัวแทนตรวจสภาพที่พักอาศัยที่ทำการเช่าแล้วเป็นครั้งสุดท้ายแล้ว หากกรณีที่ไม่มีการโต้แย้งเรื่องค่าเสียหายใดๆ ตัวแทนผู้ให้เช่าก็จะมอบเอกสารการคำขอคืนเงินประกันการเช่า (Claim for Refund of Bond money Form) ให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในเอกสารดังกล่าวแล้วก็จะสามารถนำไปรับเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยที่ธนาคารที่กำหนด (Accrued bank) แต่หากเป็นกรณีที่คำขอรับเงินประกันการเช่านั้น ได้มีการเสนอขอรับคืนโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งโดยไม่ได้รับการลงนามยินยอมจากสัญญาจึงฝ่ายหนึ่งคณะกรรมการเงินประกันการเช่า (Rental Bond Board) จะทำการส่งหนังสือเพื่อแจ้งให้ฝ่ายทราบ เพื่อให้ระยะเวลา 10 วัน ในการให้คู่สัญญาฝ่ายนั้นเสนอเรื่องไปยัง Consumer, Trade and Tenancy Tribunal (CTTT) เพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับเงินประกันนี้ หากคู่กรณีที่ได้รับแจ้งไม่มาติดต่อเพื่อหาข้อยุติภายในระยะเวลาที่กำหนด เงินประกันดังกล่าวจะถูกส่งมอบให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ยื่นเรื่องขอรับคืนเงินนั่นเอง เงินประกันการเช่าจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย Landlord and Tenancies (Rental Bonds) Act 1997[88]

Consumer, Trade and Tenancy Tribunal (CTTT) เป็นองค์กรที่จะเป็นผู้พิจารณาตัดสินว่าเมื่อมีปัญหาที่เกิดจากการเช่า เช่น การชำระค่าเช่าไม่ตรงตามกำหนดโดยทำการพิจารณาว่าจะให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าที่เกินกำหนดอย่างไรหรือด้วยวิธีการใด หรือได้ดำเนินการตามขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนดแล้วเท่านั้น การที่เมื่อแต่ผู้ให้เช่าต้องแน่ใจก่อนว่า CTTT ได้มีคำสั่งให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าหรือดำเนินการใดๆ ตามที่เห็นสมควร ไม่ว่าจะเป็นการคำนวณค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระค่าปรับ ค่าเสียหาย ที่ผู้เช่าควรรับผิดและชำระให้แก่ผู้ให้เช่า แต่จะจำนวนเท่าใดจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ CTTT เองหากผู้เช่ายังเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่าสามารถร้องขอให้ศาลออกคำสั่งให้ผู้เช่าดำเนินการนั้น อีกทั้งยังมีมาตรการทางอ้อมที่จะบังคับผู้เช่าด้วยอีกลักษณะหนึ่ง คือ กรณีผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่าที่ค้างชำระตามคำสั่งของ CTTT ชื่อของผู้เช่ารายนั้นๆ จะถูกใส่ไว้ในรายชื่อของผู้เช่า (Tenant Data base) ว่าค้างชำระค่าเช่าซึ่งจะทำให้ผู้เช่ารายนั้นไม่สามารถที่จะทำการเช่าสถานที่เช่าอื่นๆได้อีกจนกว่าจะได้ชำระหนี้ที่ค้าง ดังนั้น ข้อมูลในรายชื่อของผู้เช่า (Tenant Data base) จะมีความสำคัญกับหน่วยงานสำคัญๆ เช่น ธนาคาร อาจจะดำเนินการตรวจสอบประวัติการชำระเงินจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่ารายนี้ทำเรื่องขอสินเชื่อประเภทต่างๆ ซึ่งหากผู้เช่ามีรายชื่ออยู่ในนี้ธนาคารจะถือว่าเป็นผู้ที่ไม่มีความน่าเชื่อถือและเป็นผลให้ไม่ได้รับการพิจารณาการขอสินเชื่อ

[88] Australasian Legal Information Institute, Residential Tenancies, at www.austlii.edu.au, access date June 29, 2006.

3. กฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) เครือรัฐออสเตรเลีย กำหนดกรณีฉุกเฉินและเงื่อนไขไว้เป็นการเฉพาะ เพื่อการใช้สิทธิเข้าตรวจสอบอาคารและยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด

กฎหมาย RESIDENTIAL TENANCIES ACT 2010 หรือพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 มีการกำหนดกรณีฉุกเฉิน เงื่อนไข และกรณีตัวอย่างเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าไว้ เพื่อการคุ้มครองสิทธิของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในการทำสัญญาเช่าอาคารอย่างชัดเจน ย่อมส่งผลดีทั้งต่อผู้ให้เช่าและผู้เช่า เพราะเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติการเข้าตรวจสอบอาคารของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนรวมทั้งผู้ที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าไว้โดยชอบตามกรอบที่กฎหมายกำหนด เพื่อป้องกันการอ้างหรือใช้สิทธิเข้าไปยังอาคารอย่างไร้ขอบเขตของผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่ามอบอำนาจไว้ และเพื่อเป็นการป้องกันการกำหนดข้อสัญญาของผู้ให้เช่าที่อาจกำหนดข้อสัญญาเพื่อเป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนในการเข้าไปตรวจสอบอาคารที่เช่าได้

การกำหนดหลักเกณฑ์เฉพาะของ RESIDENTIAL TENANCIES ACT 2010 บัญญัติไว้ตั้งแต่ section 55 ถึง section 58 สามารถสรุปเนื้อหาสาระเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของคู่สัญญาด้านสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเฉพาะการใช้สิทธิของผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารด้วยเหตุจำเป็นต่างๆ ทั้งในกรณีที่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่าและไม่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่า โดยสามารถพิจารณาออกเป็นประเด็นหลักและประเด็นรองได้ ดังนี้

3.1 การเข้าตรวจสอบอาคารของผู้ประกอบธุรกิจโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า กรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

โดยทั่วไปผู้ให้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารที่ให้เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า[89] กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ทั่วไปในการเข้าตรวจสอบอาคาร เป็นลักษณะของการกำหนดสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ให้เช่าในการดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ทั้งยังบัญญัติในเรื่องการมอบอำนาจให้กับตัวแทนของผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นๆที่ผู้ให้เช่ามอบอำนาจไว้ มีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าในระหว่างสัญญาเช่า ซึ่งในส่วนนี้กฎหมายบัญญัติลักษณะของการคุ้มครองผู้ประกอบธุรกิจ แม้การเข้าไปนั้นจะมิได้โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ โดยสามารถจำแนกความแตกต่างภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้แตกต่างกัน พิจารณาได้ 3 กรณีดังนี้

---

[89] Residential Tenancies Act 2010, section 55(1)

3.1.1 กรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯไม่ต้องแจ้งผู้เช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

กรณีกฎหมายกำหนดเงื่อนไขเป็นการเฉพาะ ได้แก่ กรณีฉุกเฉิน, เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน, หากผู้ให้เช่าเชื่ออย่างสมเหตุผลว่าอาคารที่ให้เช่าถูกทิ้งร้าง หรือการเข้าไปยังอาคารด้วยคำสั่งของศาล[90] หากข้อเท็จจริงที่ปรากฏแก่ผู้ให้เช่าเข้าเงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนดดังที่กล่าวมา ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯ สามารถเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งหรือได้รับความยินยอมจากผู้เช่าแต่อย่างใด

3.1.2 กรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯได้ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อขอความยินยอมจากผู้เช่า

กรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯต้องได้ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อขอความยินยอมจากผู้เช่า และการเข้าไปตรวจสอบภายในอาคารของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯต้องมีเหตุอันสมควร[91] สำหรับความกังวลอย่างร้ายแรงเกี่ยวกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นฯที่ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นฯเชื่อว่ามีผู้ให้เช่าหรือบุคคลพักอาศัยอยู่ในอยู่ในอาคารหรือเคหะสถาน

3.1.3 กรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว และผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯปฏิบัติตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

โดยทั่วไปกฎหมายกำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าให้มีอำนาจเข้าไปยังอาคารระหว่างสัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับ แต่มิใช่ว่าผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯจะสามารถเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าได้อย่างไร้ขอบเขต เพราะเนื่องจากมีกฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าหรือตัวแทนฯต้องดำเนินการเบื้องต้นก่อนการก้าวล่วงสิทธิครอบครองของผู้เช่า ด้วยวิธีการแจ้งให้ผู้เช่าทราบ

ต่อมาภายหลังผู้เช่ารับทราบ แต่ไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทนหรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้าไปยังอาคารที่เช่า แม้ผู้ให้เช่าจะอ้างเหตุจำเป็นต่างๆ เช่น การตรวจสอบโครงสร้างอาคารเพื่อประเมินความปลอดภัยแก่ผู้เช่า หรือการซ่อมแซมเร่งด่วน กฎหมายจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขไว้เป็นการเฉพาะเพื่อเป็นการแก้ปัญหา กรณีที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้วแต่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า[92] ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯก็สามารถเข้าถึงอาคารที่ให้เช่าได้หากปฏิบัติตามข้อกำหนด เฉพาะกรณีดังต่อไปนี้เท่านั้น

---

[90] Residential Tenancies Act 2010, section 55(1) (a), (b), (d), (e)

[91] [91] Residential Tenancies Act 2010, section 55(1) (c)

[92] Residential Tenancies Act 2010, section 55(2)

(1) ดำเนินการตรวจสถานที่พักอาศัยไม่เกิน 4 ครั้ง ในระยะเวลา 12 เดือน ถ้าผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันในแต่ละครั้ง[93]

(2) ดำเนินการหรือประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมที่จำเป็น (นอกจากการซ่อมแซมเร่งด่วน) หรือการบำรุงรักษาอาคารที่ให้เช่าหากผู้เช่าได้รับแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 วัน ในแต่ละครั้ง[94]

(3) ดำเนินการตรวจสอบ หรือประเมินความจำเป็นในการทำงานเพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันตามกฎหมายของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของอาคารที่ให้เช่าหากผู้เช่าได้รับแจ้งไม่น้อยกว่า 2 วันในแต่ละครั้ง, หรือเพื่อดำเนินการตรวจสอบ หรือประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนเครื่องเตือนควันไฟที่ติดตั้งในอาคารหากได้รับแจ้งจากผู้เช่าตามระเบียบ[95]

(4) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินหนึ่งครั้งในระยะเวลา 12 เดือน หากผู้เช่าได้รับแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันในแต่ละครั้ง, หรือเพื่อดำเนินการถ่ายภาพหรือบันทึกภาพ ภายในสถานที่เพื่อวัตถุประสงค์ในการโฆษณาสถานที่พักอาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าไม่เกินหนึ่งครั้งในช่วง 28 วันก่อนเริ่มทำการตลาดอาคารที่ให้เช่าสำหรับการขายหรือให้เช่าหรือการบอกเลิกสัญญาหากผู้เช่าได้รับ[96] ด้วยวิธีการสองประการ ประการแรก คือ มีคำบอกกล่าวที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่า และประการที่สอง คือ มีโอกาสที่เหมาะสมในการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินใดๆของผู้เช่าที่สามารถย้ายออกจากกรอบของภาพถ่ายหรือขอบเขตของการบันทึกภาพได้อย่างสมเหตุผล

(5) เพื่อแสดงสถานที่ต่อผู้เช่า ที่คาดหวัง จำนวนครั้งที่เหมาะสมในช่วง 14 วันก่อนสิ้นสุดข้อตกลง หากผู้เช่าได้รับแจ้งตามสมควรในแต่ละครั้ง[97]

(6) หากผู้ให้เช่า และผู้เช่าไม่สามารถตกลงกันได้ตามมาตรา 53 ในการแสดงสถานที่ต่อผู้ซื้อที่คาดหวังไม่เกินสองครั้งในช่วงเวลาใดๆของสัปดาห์ หากผู้เช่าได้รับแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 48 ชั่วโมงในแต่ละครั้ง[98]

---

[93] Residential Tenancies Act 2010, section 55(2) (a)

[94] Residential Tenancies Act 2010, section 55(2) (b)

[95] Residential Tenancies Act 2010, section 55(2) (c), (c1)

[96] Residential Tenancies Act 2010, section 55(2) (d), (i), and (ii)

[97] Residential Tenancies Act 2010, section 55(2) (e)

[98] Residential Tenancies Act 2010, section 55(2) (f)

3.2 กฎหมายจำกัดการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

3.2.1 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนเวลา และเงื่อนไขก่อนและในระหว่างการเข้าไปในอาคาร เป็นการจำกัดการเข้าโดยผู้ให้เช่าหรือผู้อื่นฯ โดยไม่ได้รับความยินยอม[99] ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นฯที่เข้าไปในที่อยู่อาศัยภายใต้สิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดเงื่อนเวลา และเงื่อนไขก่อนและในระหว่างการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ทั้ง 4 ประการ ดังนี้

(1) ต้องเข้าไปในสถานที่ระหว่างเวลา 08.00 - 20.00 นาฬิกา และ

(2) ห้ามเข้าในวันอาทิตย์หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ และ

(3) ต้องไม่อยู่ในที่พักอาศัยนานเกินความจำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเข้าสู่ที่พักอาศัยและ

(4) ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงเวลาและวันที่เสนอหากทำได้

3.2.2 ตัวแทน หรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคาร

กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจต้องการเข้าตรวจสอบอาคารโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า[100] แต่มิได้ดำเนินการเข้าตรวจสอบอาคารด้วยตนเอง จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทั้งสองประการ ได้แก่ ประการแรก บุคคลนั้นได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า และประการที่สอง บุคคลนั้นให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าหากผู้เช่าอยู่ที่สถานที่กฎหมายห้ามมิให้ตัวแทนหรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบอาคารโดยพละการ ปราศจากการรับมอบอำนาจเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นลายลักษณ์อักษรด้วยการให้ความยินยอมจากผู้ให้เช่า เพื่อนำไปแสดงต่อผู้เช่าหรือมีไว้เพื่อเป็นหลักฐาน

3.2.3 กฎหมายกำหนดข้อยกเว้น ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯไม่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเงื่อนเวลา และการมอบอำนาจหรือความยินยอม

กฎหมายบัญญัติข้อยกเว้นการเข้าไปในอาคาร กรณีที่ต้องมีการขออนุญาตหรือต้องปฏิบัติตามให้ครบตามเงื่อนไขและเงื่อนเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นบทยกเว้นกรณีส่วนที่ไม่ใช้กับรายการอื่น[101] โดยหลักการเฉพาะของกฎหมาย Residential Tenancies Act 2010 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนสามารถเข้าไปในอาคารที่เป็นการจำกัดการเข้าถึงแม้โดยสภาพผู้ให้เช่าจะไม่ได้ให้ความยินยอมก็ตาม แต่กฎหมาย Residential Tenancies Act 2010 บัญญัติรับรองสิทธิผู้ให้เช่าหรือ

---

[99] Residential Tenancies Act 2010, section 57(1) (a), (b), (c), and (d)

[100] Residential Tenancies Act 2010, section 57(2) (a), and (b)

[101] Residential Tenancies Act 2010, section 57(3) (a), or (b), or (c), or (d), or (e)

ตัวแทนสามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าได้ หากปฏิบัติครบหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยสามารถจำแนกการจำกัดการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่าไว้สองกรณี ได้แก่ กรณีแรก กรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นฯสามารถเข้าไปในอาคารได้โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า[102] หากปฏิบัติครบตามเงื่อนไขและเงื่อนเวลาที่กฎหมายกำหนด และกรณีที่สอง บุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่เข้าไปในอาคารหากไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน[103] เว้นแต่ บุคคลนั้นจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าและหากบุคคลนั้นได้ขออนุญาตจากผู้เช่าหากผู้เช่าได้อยู่ในสถานที่ เพื่อเป็นหลักประกันมิให้ตัวแทนผู้ให้เช่าใช้อำนาจอย่างเกินขอบเขต ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้ให้เช่าหรือตัวแทนไม่สามารถเข้าไปในอาคารที่เช่าได้ เว้นแต่ บุคคลเหล่านั้นจะได้ขออนุญาตหรือปฏิบัติให้ครบหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนดก่อนจึงจะสามารถเข้าไปในอาคารได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อพิจารณาข้อยกเว้นที่ไม่ใช้กับหลักทั่วไปอันเกี่ยวเนื่องด้วยหลักความยินยอม และหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขตามกฎหมายกำหนด ข้อยกเว้นดังกล่าว ได้แก่ มีข้อตกลงตามที่ตกลงกับผู้เช่า, ในกรณีฉุกเฉิน, ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารอย่างเร่งด่วน, หากผู้ให้เช่าเชื่ออย่างสมเหตุผลว่าอาคารที่เช่าถูกทิ้งร้าง หรือ ตามคำสั่งของศาล เป็นต้น หากข้อเท็จจริงของผู้ให้เช่าปรากฏสิทธิเข้าข้อยกเว้นดังกล่าว ผู้ให้เช่า ตัวแทนหรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่า ย่อมสามารถเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าได้ โดยมิต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เพราะเข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย

3.3 การเข้าตรวจสอบอาคารของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯ ด้วยความยินยอมของผู้เช่า

การเข้าออกโดยความยินยอมของผู้เช่า[104] โดยผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยได้ตลอดเวลาในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยโดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ด้วยเหตุนี้ การเข้าออกอาคารที่ให้เช่าของผู้ให้เช่า ตัวแทนหรือบุคคลอื่นๆที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า มีสิทธิเข้าไปภายในอาคารที่ให้เช่าได้ตลอดเวลาขณะที่สัญญายังมีผลบังคับใช้ระหว่างกันด้วยอาศัยหลักความยินยอมของผู้เช่าถือเป็นหลักทั่วไปฐานะผู้ทรงสิทธิครอบครองอาคารที่เช่า

---

[102] Residential Tenancies Act 2010, section 57(1)

[103] Residential Tenancies Act 2010, section 57(2)

[104] Residential Tenancies Act 2010, section 56 (1)

3.4 หน้าที่ผู้เช่าในการอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นๆใช้สิทธิตรวจสอบอาคาร

หน้าที่ของผู้เช่าในการเข้าถึงสถานที่อยู่อาศัย[105] ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทน ผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นๆที่ใช้สิทธิในการเข้าถึงอาคารที่เช่าตามส่วนเพื่อการเข้าถึงอาคารที่เช่าถือเป็นการกำหนดหน้าที่โดยสุจริตของผู้เช่า เพราะตั้งแต่ที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองอาคารให้แก่ผู้เช่า สิทธิครอบครองจึงตกอยู่แก่ผู้เช่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจกระทำโดยพละการเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่เช่า เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย เช่น กรณีฉุกเฉินหรือมีเหตุจำเป็นเร่งด่วนตามที่กล่าวมา การที่กฎหมายกำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าเพื่อการอนุญาตดังกล่าวนี้ถือเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์ เช่น การขออนุญาตเข้าไปตัดหญ้าหรือกิ่งไม้ การเข้าไปจับสัตว์อสรพิษ ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นการดูแลและคุ้มครองผู้เช่าอีกทางหนึ่ง

3.5 กฎหมายกำหนดยกเว้นสิทธิครอบครองอาคารบางส่วนของผู้เช่าที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครอง

โดยทั่วไปหากผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยแล้ว ผู้เช่าย่อมมีสิทธิครอบครองในอาคารที่ให้เช่าเต็มบริเวณทั่วทุกพื้นที่ของอาคาร แต่กฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 มีการกำหนดข้อยกเว้นในเรื่องอาณาเขตจำเพาะสิทธิครอบครองของผู้เช่าไว้ แม้ผู้ประกอบธุรกิจสามารถเข้าถึง อาคารอันเป็นการก้าวล่วงสิทธิครอบครองของผู้เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าแล้วก็ตาม แต่กฎหมายยังมีการกำหนดยกเว้นสิทธิครอบครองอาคารบางส่วนที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองไว้ มิให้ผู้เช่าใช้สิทธิครอบครองในส่วนอื่นๆของอาคารโดยที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครอง[106] เพื่อการลดปัญหาการตีความกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯเข้าไปตรวจสอบอาคารในเขตพื้นที่ส่วนกลาง หรือในเขตอาคารพื้นที่อื่นที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครอง หรือได้มีการกำหนดยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่น

3.6 กฎหมายให้ความคุ้มครองสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทุกฉบับ

เมื่อพิจารณากฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) เครือรัฐออสเตรเลีย อย่างละเอียดจะพบว่าในส่วนท้ายของบทบัญญัติของแต่ละมาตรามีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายด้วยประโยคที่มีข้อความเดียวกันคือ เพื่อเป็นข้อกำหนดของข้อตกลงการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทุกฉบับ[107] ตั้งแต่ section 55 ถึง section 58 ไม่ว่าจะเป็นการทำสัญญาเช่ากันในรูปแบบใด แต่หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีเจตนาทำสัญญาเช่าเพื่อการอยู่อาศัย กฎหมายฉบับนี้ย่อมให้ความคุ้มครองอย่างครอบคลุมไปยังการทำสัญญาเช่าของผู้บริโภคทุกฉบับ ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่าเป็นผลดีต่อการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาเช่า

---

[105] Residential Tenancies Act 2010, section 58 (1)

[106] Residential Tenancies Act 2010, section 55 (3)

[107] Residential Tenancies Act 2010, section 55(4), 56(2), 57(4), and 58(2)

บทที่ 4
วิเคราะห์ปัญหากฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศประเด็นปัญหาการใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารและการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดในสัญญาเช่า

ปัจจุบันประเทศไทยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมายแม่บทที่บัญญัติให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคในการใช้บริการจากผู้ประกอบการ ซึ่งโดยหลักถือได้ว่าผู้บริโภคมีสถานะและอำนาจการต่อรองที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการ กฎหมายฉบับนี้จึงถูกบัญญัติและประกาศใช้เพื่อให้ความคุ้มครองผู้บริโภคที่อาจถูกเอารัดเอาเปรียบจากการกำหนดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมของผู้ประกอบการจากสัญญาเช่าที่ทำขึ้น ต่อมามีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2561 ฉบับที่ 1 และประกาศฯ 2562 ฉบับที่ 2 ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้เช่าเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าสำเร็จรูปเพื่อให้ผู้เช่าได้รับความเป็นธรรมในการเข้าทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย กฎหมายทั้งสองฉบับมีเจตนารมณ์เดียวกันคือการให้ความคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่า

หากแต่กฎหมายทั้งสองฉบับนี้ยังไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเหตุฉุกเฉิน เงื่อนไขและกรณีตัวอย่างเพื่อยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าและตัวแทนฯ หรือบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่ามอบอำนาจไว้ ในการใช้สิทธิเพื่อการเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าด้วยความจำเป็น หรือมีกรณีฉุกเฉินจำเป็นที่ต้องเข้าไปตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าหรือในบ้านเช่าอย่างเร่งด่วน หรือการเข้าไปตามสิทธิที่กฎหมายบัญญัติขึ้น ซึ่งถือได้ว่าเป็นมาตรการเชิงป้องกันมิให้มีการโต้แย้งหรือมีข้อพิพาทกันภายหลัง ซึ่งส่งผลดีทั้งต่อผู้ให้เช่าและผู้เช่า

และเมื่อพิจารณากฎหมายแม่บทของไทยเพื่อการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 5 หน้าที่ของรัฐ มาตรา 61 รัฐต้องจัดให้มีมาตรการหรือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภคด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านการรู้ข้อมูลที่เป็นจริง ด้านความปลอดภัย ด้านความเป็นธรรมในการทำสัญญา หรือด้านอื่นใดอันเป็น

ประโยชน์ต่อผู้บริโภค[108] บัญญัติดังกล่าวเห็นได้ชัดเจนว่ากฎหมายรัฐธรรมนูญมีบทบัญญัติที่แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญของการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคด้านต่างๆ และการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ดังนั้น การที่กฎหมายที่มีศักดิ์ลำดับรอง ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจกระทำการที่ต้องห้ามตามกฎหมายในลักษณะที่สำคัญๆ ได้แก่ การห้ามมิให้มีการกำหนดข้อตกลง ประกาศ หรือคำแจ้งความที่ได้ทำไว้ล่วงหน้า เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดไว้ในข้อสัญญา การห้ามมิให้กำหนดข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ให้เช่า และการห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เป็นการกำหนดมาตรการเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคอันสอดคล้องกับกฎหมายแม่บท หากแต่เนื้อหาของกฎหมายอาจยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ ประเด็นปัญหาดังกล่าวข้างต้นผู้ศึกษาแยกวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ พิจารณาได้ดังนี้

1. วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าในการทำสัญญาให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

หลักการทำสัญญาเช่าระหว่างเอกชนอาศัยหลักเสรีภาพแห่งการแสดงเจตนา รัฐจะไม่แทรกแซงการทำสัญญาระหว่างเอกชน เว้นแต่นิติกรรมสัญญานั้นจะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่โดยปกติกฎหมายไทยห้ามมิให้มีการกำหนดให้ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ ข้อตกลง ประกาศ หรือคำแจ้งความที่ได้ทำไว้ล่วงหน้า เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด และหรือการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำในทางละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ เพื่อให้เพียงพอต่อการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค แต่ในปัจจุบันผู้ประกอบการในฐานะผู้ให้เช่ามีอำนาจการต่อรองที่เหนือกว่ายังมีการเอาเปรียบผู้บริโภคโดยการกำหนดข้อสัญญาบางประการซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย เช่นการกำหนดข้อยกเว้น หรือการจำกัดความรับผิดทางละเมิดของผู้ให้เช่าไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งอาจรวมถึงการกำหนดข้อสัญญาไว้โดยพละการเพื่อจำกัดความผิดในทางอาญาในบางฐานความผิด เช่น ความผิดฐานบุกรุก อีกทั้งการยกเอากฎหมายตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ขึ้นอ้างเพื่อการเข้าไปยัง

[108] มาตรา 61 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560

สถานที่เช่าได้ โดยอาจอ้างเอาเรื่องเหตุผลสมควรเพียงพอ และกรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเฉพาะกรณีมีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดกรอบไว้ในลักษณะกว้างๆดังกล่าว โดยมิได้กำหนดองค์ประกอบหรือหลักเกณฑ์และกรณีตัวอย่างให้มีความชัดเจน อาจก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องการตีความ และยกเอาประเด็นเกี่ยวกับเหตุฉุกเฉิน และเหตุผลสมควรเพียงพอเข้าไปยังสถานที่เช่าของผู้เช่า หรือกระทำการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยพละการ โดยมิได้เกรงกลัวถึงความผิดที่ได้กระทำไปเพราะสามารถอ้างถึงข้อยกเว้นหรือข้อจำกัดความรับผิดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อนหน้านั้น และอ้างเอาเหตุช่องว่างทางกฎหมายซึ่งทำให้ผู้เช่าเสียเปรียบอาจก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสิทธิผู้บริโภคของผู้เช่า

การห้ามผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิด[109]ของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ โดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 แม้จะมีบทห้ามการกระทำดังกล่าว แต่ปรากฏว่ายังมีข้อขัดแย้งกันระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า เช่น การกระทำของผู้ประกอบธุรกิจที่ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ไม่ปฏิบัติตามประกาศฯ อีกทั้งเงื่อนไขในตัวประกาศฯเองมีการคุ้มครองครองหรือกำหนดเงื่อนไขเป็นคุณกับผู้เช่าน้อยลง เช่น ความสามารถของผู้ให้เช่าในการจำกัดความรับผิดตามสัญญาหรือจากเหตุละเมิดได้หากมีเหตุผลสมควรเพียงพอ เมื่อพิจารณาประกาศฯที่กำหนดห้ามมิให้กำหนดข้อยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดไว้ในสัญญาให้เช่าอาคาร เว้นแต่หากมีเหตุผลเพียงพอก็สามารถที่จะกำหนดข้อยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิดไว้ในสัญญาใด้ แต่ประกาศฯ ก็มิได้กำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของฉุกเฉินเอาไว้ ในกรณีที่หากผู้ให้เช่ามีเหตุผลสมควรเพียงพอ ซึ่งคำว่าเหตุผลเพียงพออาจเกิดปัญหาการตีความในทางปฏิบัติเพราะไม่มีบทนิยามหรือกฎหมายลายลักษณ์อักษรที่ชัดเจน ทำให้มีการโต้แย้งและเกิดปัญหาเกิดขึ้นตามมาภายหลังระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ทำให้ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในสถานที่ให้เช่าอันเป็นเคหะสถานโดยพละการได้ เปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมฯ ที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ห้ามผู้ให้เช่ามีการทำข้อ ตกลง ประกาศ หรือคำแจ้งความไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด หรือผิดสัญญาในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่น อันเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของคู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะนำเอาข้อตกลงดังกล่าวมาอ้างเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อต่อสู้ผู้เช่าไม่ได้ แม้กฎหมายใหม่ถูกประกาศใช้ออกมาเหมือนกับเป็นบทผ่อนคลาย แต่เนื้อหาภายในกฎหมาย

[109] ประกาศฯ เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562, ข้อ 5(1)

ยังไม่มีความละเอียด และยังไม่มีความคลอบคลุมเพียงพอต่อการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะเป็นฝ่ายผู้รับสัญญา

เปรียบเทียบกับกฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลีย (แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์) ได้แก่ Residental Tenancies Act 2010 หรือพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 มิได้มีการสร้างบทบัญญัติห้ามการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าในการทำสัญญาให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย หากแต่มีการสร้างบทบัญญัติของกฎหมายไว้โดยตรงเพื่อการเข้าไปยังอสังหาริมทรัพย์หรือสถานที่ให้เช่าได้โดยชอบด้วยกฎหมายและไม่เป็นละเมิด หากผู้ให้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด เมื่อมีกฎหมายบัญญัติถึงสิทธิและหลักเกณฑ์ในการเข้าไปในสถานที่เช่าของผู้ให้เช่าและตัวแทน การกำหนดรายละเอียดในสัญญาเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าในการทำสัญญาให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยจึงอาจไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป เพราะโดยมากการที่ผู้ให้เช่าจะเขียนรายละเอียดเพื่อจำกัดความผิดมักจะเกี่ยวเนื่องกับการใช้สิทธิเพื่อการเข้าไปในสถานที่ให้เช่า แต่อาจมีประเด็นอื่นๆ เช่น ไม่จ่ายค่าน้ำค่าไฟ ผู้ให้เช่าจะทำการติดน้ำตัดไฟ หรือผู้ให้เช่าอาจเข้าไปเคลื่อนย้ายทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เป็นต้น

2. วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า

ปัญหาตามกฎหมายไทยตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ข้อ 5 (5) ห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนฯเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า คือ กฎหมายบัญญัติกำหนดข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ให้เช่าทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมาย ในลักษณะทำนองข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า[110] เว้นแต่ มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อ ผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

ซึ่งการห้ามมิให้ผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้าฯ ถือว่ายังเป็นคุณกับฝ่ายผู้เช่า แต่เป็นคุณกับผู้ให้เช่าน้อยลง เนื่องจากการที่ประกาศฯกำหนดห้ามผู้ให้เช่าว่า ก่อนผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการแจ้งผู้เช่าก่อนล่วงหน้า เว้นแต่จะมีเหตุฉุกเฉิน

[110] ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาพุทธศักราช 2562, ข้อ 5 (5)

จำเป็นเร่งด่วนที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯสามารถเข้าไปในสถานที่เช่าได้โดยพละการโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ เนื้อหาของประกาศฯเป็นการออกกฎหมายเพื่อการคุ้มครองผู้เช่าในลักษณะที่ห้ามมิให้ผู้ให้เช่ากระทำการที่เป็นการตัดสิทธิหรือลดทอนสิทธิการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสถานที่เช่าของผู้เช่า เป็นการป้องกันการทำละเมิดในทางแพ่งของผู้ให้เช่า ซึ่งในทางกลับกันโดยทั่วไปผู้ให้เช่ามักเข้าใจว่าการที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปล่อยทรัพย์สินออกให้เช่า ตนเองยังคงมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นบริบูรณ์มากกว่าผู้เช่า จึงมีสิทธิและสามารถเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าได้โดยพละการหรือไม่ต้องขออนุญาตจากผู้เช่าก่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการอ้างเอาเหตุที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ในทางกฎหมายผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะเข้าไปภายในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า ไม่มีสิทธิเคลื่อนย้ายทรัพย์สินหรือนำออกจำหน่าย แม้การเข้าไปนั้นเป็นการเข้าไปเพื่อการตรวจตราหรือเข้าไปด้วยเหตุจำเป็นอื่นใด หากไม่ได้รับความยินยอมหรือได้รับอนุญาตจากผู้เช่าก่อน ผู้เช่ายังคงมีสิทธิครอบครองสถานที่เช่าอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่าให้กับผู้เช่าแล้วตามสัญญา แม้ว่าภายหลังผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าล่าช้าก็ตาม ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงพักอาศัยอยู่ต่อไป หรือกรณีที่ครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วแต่ผู้เช่าไม่ยอมย้ายออก ผู้ให้เช่าต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อขับไล่ให้ผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่า

ดังที่กล่าวมาข้างต้น การเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยแม้ผู้เช่าจะยังไม่ได้ชำระค่าเช่า แต่ผู้เช่ายังคงมีสิทธิในห้องเช่า ซึ่งต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ซึ่งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าและผู้เช่าโดยตรง กฎหมายห้ามมิให้ผู้ให้เช่าดำเนินการเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าโดยพละการ เพราะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าในทางแพ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 และอาจเข้าข่ายรบกวนการครอบครองในความผิดฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 มีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากบทบัญญัติของกฎหมายที่วางหลักเกณฑ์ไว้อย่างชัดเจนแล้ว ยังมีตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่พิพากษาให้ผู้ให้เช่ามีความผิดอาญาฐานบุกรุก โดยอาจแยกลักษณะของการกระทำความผิดได้ 2 ลักษณะ คือ การที่ผู้ให้เช่าเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อการครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เช่น การที่ผู้ให้เช่าเข้าไปขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากห้องเช่าเนื่องจากไม่จ่ายค่าเช่าหรือไม่ต้องการให้ผู้เช่าทำการเช่าห้องอีกต่อไป และกรณีการที่ผู้ให้เช่ากระทำการอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า แม้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนจะมิได้มีการเข้าไปยังสถานที่เช่าโดยตรงแต่ถือได้ว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการรบกวนการครองครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าโดยปกติสุขแล้ว เช่น กรณีผู้ให้เช่าใช้ไม้กระดานตีขวางประตูหรือใช้โซ่คล้องปิดกั้นเพื่อล็อคประตูทำให้ผู้เช่าไม่สามารถเข้าไปยังห้องเช่าได้ ดังตัวอย่างคำพิพากษาฎีกา ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกา 1/2512 แม้ห้องพิพาทจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ของจำเลย แต่เมื่อโจทก์ยังครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นและยังโต้แย้งสิทธิตามสัญญาเช่าอยู่ ถ้าจำเลยเข้าไปกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุข จำเลยก็มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ได้

การที่จำเลยใช้ไม้กระดานตีขวางทับประตูห้องที่โจทก์ครอบครองในขณะที่โจทก์ไม่อยู่และปิดห้องไว้ ทำให้โจทก์เข้าอยู่ในห้องไม่ได้ เป็นการล่วงล้ำเข้าไปในอำนาจการครอบครองของโจทก์ ถือได้ว่าเข้าไปกระทำการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุขตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 แล้ว (คำพิพากษาศาลฎีกาประชุมใหญ่ครั้งที่ 29/2511)

ตามนัยคำพิพากษาดังกล่าว จำเลยเป็นเจ้าของห้องแถว โจทก์เช่าห้องแถวของจำเลยอยู่อาศัย ต่อมาจำเลยไม่ต้องการให้โจทก์เช่าอีกต่อไปจึงขับไล่โจทก์ออกจากห้องแถว โจทก์ไม่ยอมย้ายออก ขณะที่โจทก์ออกไปธุระข้างนอก จำเลยได้ปิดประตูและใช้ไม้กระดานตีขวางทับประตูห้องแถวที่โจทก์ครอบครองอยู่ โจทก์จึงเข้าห้องแถวไม่ได้ การตีไม้กระดานปิดประตูถือได้ว่าจำเลยได้เข้าไปกระทำการรบกวนการครองครองของโจทก์โดยปกติสุขมีความผิดฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362

ข้อสังเกต การที่ผู้ให้เช่าจะมีความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 362 ได้นั้น ผู้เช่าจะต้องมีสิทธิครอบครองบ้านเช่านั้นอยู่โดยตลอด ถ้าผู้เช่าหรือผู้ครอบครองไม่มีสิทธิครอบครองสถานที่เช่านั้นแล้ว การที่ผู้ให้เช่าเข้าไปกระทำการใดๆในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าย่อมไม่ถือว่าเป็นการรบกวนการครอบครอง เพราะผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองเหนือสถานที่เช่านั้นแล้ว หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือคู่สัญญามีการตกลงเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นพิเศษ เช่น หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยชอบและใช้สิทธิกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าได้ทันที เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือกระทำการอันผิดสัญญา ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในบ้านเช่าและปิดล็อคกุญแจได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการบุกรุก ดังตัวอย่างตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา 4854/2537, 3025/2541 และ 5396/2549 ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกา 4854/2537 ตามหนังสือสัญญาเช่าห้องพัก ข้อ 3 ระบุว่า "ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 30 ของเดือนทุกๆเดือน ถ้าไม่ชำระตามกำหนดนี้ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินประกันของผู้เช่าได้ และใส่กุญแจห้องผู้เช่าก็ได้หรือผู้เช่ายินยอมอนุญาตให้ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากห้องเช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบ " ข้อ 9 ระบุว่า " ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดล่วงละเมิดสัญญาแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่และสิ่งที่เช่าได้โดยพลันและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที"

และข้อ 10 ระบุว่า "เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าก็ดี หรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าก็ดีผู้เช่ายอมให้ถือว่าผู้เช่ายอมออกจากที่เช่า" ข้อสัญญาดังกล่าวนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี

ของประชาชนจึงใช้บังคับได้ บ. ผู้เช่าและจำเลยที่ 1 ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามสัญญานี้ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาและจำเลยที่ 1ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่ บ. ด้วยแล้ว บ. และผู้เสียหายไม่มีสิทธิอยู่ในห้องพิพาทต่อไป

เมื่อ บ. ไม่ยอมออกไปจากห้องพิพาท จำเลยที่ 1 จึงใช้สิทธิตามหนังสือสัญญาเช่าห้องพักดังกล่าวได้ การที่จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นภริยาจำเลยที่ 1 ได้เข้าไปในห้องพิพาทแล้วใช้คีมหนีบกุญแจลูกบิดประตูบานพับหน้าต่าง ถอดเอาสะพานไฟฟ้า และเครื่องรับโทรศัพท์ในห้องพิพาทออกไป จึงไม่มีมูลความผิดทางอาญาฐานบุกรุก

คำพิพากษาศาลฎีกา 3025/2541 โจทก์เป็นผู้เช่าตึกแถวที่เกิดเหตุจากเจ้าของเดิมเมื่อครบกำหนดแล้วโจทก์ไม่ออกไปจากตึกแถวและไม่ชำระค่าเช่าแก่เจ้าของเดิม บุตรสาวโจทก์ได้ทำบันทึกข้อตกลงยอมชำระค่าเช่าที่ค้างชำระนั้นและจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนต่อๆไป ถ้าผิดข้อตกลงยอมให้เจ้าของเดิมเข้าครอบครองตึกแถวที่เกิดเหตุได้ ซึ่งไม่ปรากฏว่าโจทก์คัดค้านโต้แย้งข้อตกลงนี้ ข้อตกลงดังกล่าวจึงผูกพันโจทก์โดยมิพักต้องคำนึงว่ามีหนังสือมอบอำนาจจากโจทก์ให้บุตรสาวโจทก์ทำบันทึกข้อตกลงนั้นหรือไม่ และข้อตกลงนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนจึงใช้บังคับได้ ต่อมาบุตรสาวโจทก์และโจทก์ผิดข้อตกลง จำเลยทั้งสองยังให้โอกาสแก่ฝ่ายโจทก์ขอเวลาขนย้ายทรัพย์สินโดยไม่ติดใจเรียกร้องเอาค่าเช่าที่ค้างชำระแต่อย่างใด แต่โจทก์และครอบครัวก็มิได้ขนย้ายออกไป การที่จำเลยทั้งสองเปิดกุญแจตึกแถวที่เกิดเหตุ หลังจากนั้นจึงใช้กุญแจของจำเลยปิดตึกแถวที่เกิดเหตุไว้ย่อมเป็นอำนาจของจำเลยทั้งสองที่จะกระทำได้และถือว่าจำเลยทั้งสองได้ใช้สิทธิเข้ายึดถือครอบครองตึกแถวที่เกิดเหตุแล้วโดยชอบตามที่ได้ตกลงกันไว้ การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงไม่เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์หรือบุกรุก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5396/2549 โจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า จำเลยที่ 1 จึงให้จำเลยที่ 2 ไปล็อคกุญแจปิดร้านอาหารเพื่อมิให้โจทก์เช่าต่อไป โดยจำเลยที่ 1 คิดว่าตนเองมีอำนาจกระทำการได้ตามสัญญาเช่าที่ระบุว่าถ้าผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ ผู้ให้เช่าย่อมทรงสิทธิในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้โดยพลัน การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงเป็นการขาดเจตนาที่จะกระทำผิดฐานบุกรุก ทั้งข้อสัญญาดังกล่าวมิได้ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนและมิได้เป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรมจำเลยทั้งสองไม่มีความผิดฐานบุกรุก

ตัวอย่างตามคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวข้างต้น หากผู้ให้เช่ากับผู้เช่ามีการตกลงกำหนดเงื่อนไขไว้ในข้อสัญญาเป็นพิเศษล่วงหน้าว่า “หากผู้เช่าผิดสัญญาโดยไม่ชำระค่าเช่า หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่าย่อมทรงสิทธิสามารถกลับเข้าไปครอบครองสถานที่ให้เช่าได้โดยพลัน และสามารถเคลื่อนย้ายทรัพย์ของผู้เช่าออกจากห้องเช่าได้” ข้อตกลงดังกล่าวศาลฎีกาได้ตัดสินไว้เป็นบรรทัดฐานว่า เป็นข้อตกลงทางแพ่งที่ไม่ขัดต่อความสงบ

เรียบร้อยของประชาชน ผู้ให้เช่าสามารถกำหนดรายละเอียดไว้ในสัญญาได้ หากผู้ให้เช่าเข้าไปในสถานที่ให้เช่าโดยพละการเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าเพราะเหตุไม่จ่ายค่าเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีความผิดฐานบุกรุก เพราะขาดเจตนาที่จะกระทำผิดฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362

ในทางปฏิบัติโดยทั่วไปคู่สัญญาฝ่ายผู้ให้เช่ามิได้ทราบถึงหลักเกณฑ์หรือข้อยกเว้นหลักของกฎหมายตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ตัดสินไว้เป็นบรรทัดฐานตามตัวอย่าง ที่เปิดช่องอนุญาตให้คู่สัญญาสามารถกำหนดเงื่อนไขการสิ้นสุดของสัญญาไว้ด้วยเหตุหรือปัจจัยที่อาจทำให้ฝ่ายผู้ให้เช่าต้องเสียเปรียบ เช่น การไม่จ่ายค่าเช่าหรือการละเมิดกฎระเบียบอันเป็นมาตรฐานการเช่าที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ในสัญญา หลายกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทราบถึงสิทธิในการกำหนดเงื่อนไขในลักษณะดังที่กล่าวมานี้ และมิได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นพิเศษเพื่อการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาและการกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า เมื่อเกิดปัญหาการผิดสัญญาด้วยการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า โดยผู้ให้เช่ามิได้กำหนดเงื่อนไขไว้ในสัญญาเพื่อการบอกเลิกสัญญาและการกลับเข้าไปครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าไว้โดยชัดแจ้ง ผู้ให้เช่าคิดว่าตนมีสิทธิกระทำโดยพละการได้ จึงกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือขัดขวางการครอบครองของผู้เช่าโดยปกติสุข ทำให้ผู้ให้เช่ามีความสุ่มเสี่ยงที่จะกระทำความผิดอาญาฐานบุกรุก

หากพิจารณาจากเหตุการณ์จริงที่มักจะได้เห็นข่าวโทรทัศน์ และสื่อโซเชียลมีเดียต่างๆในประเทศไทย ลักษณะของข่าวที่ถูกนำเสนอว่าผู้เช่าออกไปจากห้องเช่าแล้วแต่ทิ้งความเสียหายเอาไว้หรือทำห้องสกปรกจนผิดปกติวิสัย หรือแม้กระทั่งสะสมขยะเอาไว้ในห้องเช่าเป็นจำนวนมาก เป็นการกระทำที่กระทบสิทธิของผู้ให้เช่าตามกฎหมาย ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย แม้ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องเรียกร้องความเสียหายในทางแพ่ง ซึ่งผู้เช่าต้องรับชอบทางแพ่ง คือต้องชดใช้เงินเป็นค่าเสียหายที่ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสกปรก เสียหาย ชำรุดบกพร่อง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิม แต่ผู้ให้เช่าอาจประสบกับความยากลำบากในชั้นบังคับคดี เพราะการบังคับคดีทางแพ่งเป็นการบังคับเอากับทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งอาจจะมีหรือไม่มีเพียงพอต่อการชดใช้ค่าเสียหายที่ผู้เช่าได้ก่อไว้ ซึ่งปัญหาดังกล่าวนี้เกิดขึ้นจากการที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าไปดำเนินการตรวจสอบยังสถานที่ให้เช่าได้เป็นครั้งคราวในระหว่างการเช่า เมื่อพิจารณาข้อกำหนดและตัวอย่างเหตุการณ์ดังกล่าว เห็นได้ว่าห้ามมิให้มีการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะที่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปภายในอาคารได้โดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อน เว้นแต่หากมีเหตุฉุกเฉิน ซึ่งตัวประกาศฯก็มิได้มีการกำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของเหตุฉุกเฉินไว้ อาจส่งผลกระทบกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เช่น ฝ่ายผู้เช่าอาจทำห้องสกปรกเสียหาย เพราะขยะหรือสิ่งสกปรกอาจไม่เข้าข่ายความหมายของเหตุฉุกเฉินอย่างแท้จริง เป็นการยากต่อการวัดระดับความรุนแรงหรือการตีความในทางปฏิบัติ และฝ่ายผู้ให้เช่าอาจอ้างเอาเหตุฉุกเฉินตามดุลยพินิจของตัวเองและใช้อำนาจและอ้างเอาเหตุฉุกเฉินที่ไร้ขอบเขต เพื่อเข้าไปในตัวอาคารที่ให้เช่าโดยพละการ อาจทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายและไม่ได้รับความเป็นธรรมจาก

การที่ไม่มีนิยามศัพท์และบทบัญญัติของกฎหมายที่ควรกำหนดถึงลักษณะเพื่อเหตุจำเป็นอันสมควรเข้าไปตรวจตราทรัพย์สิน หรือตัวอย่างของเหตุฉุกเฉินตามข้อกำหนดดังกล่าวนี้

เปรียบเทียบกับกฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลีย (แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์) ได้แก่ Residental Tenancies Act 2010 มีการกำหนดหลักเกณฑ์เรื่อง สิทธิในการเข้าไปในอาคารที่ผู้เช่าพักอาศัยไว้อย่างชัดเจน (rights to enter residental premise) โดยหลัก แม้ผู้ให้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า (consent) ก่อนจึงจะสามารถเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยได้ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นในกรณีที่แม้ผู้เช่าไม่ยินยอม แต่ผู้ให้เช่าก็สามารถเข้าไปในอาคารเพื่อตรวจตราที่พักอาศัยได้ โดยข้อความตามพระราชบัญญัตินี้เป็นเงื่อนไขที่ควบคุมการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยทุกฉบับ ยกเว้นเฉพาะพื้นที่อื่นๆของอาคารที่พักอาศัยที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครอง กฎหมายฉบับนี้มีบทบัญญัติเนื้อหาที่สำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าในเรื่องสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับการป้องกันการทำละเมิดต่อผู้เช่า มีการกำหนดหลักเกณฑ์และกรณีฉุกเฉินเอาไว้อย่างชัดเจนส่งผลดีทั้งต่อผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่งการกำหนดกรณีฉุกเฉินและเหตุที่กฎหมายกำหนด หรือกรณีตัวอย่างเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดไว้ในสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทุกฉบับ เป็นการส่งผลดีทั้งต่อผู้ให้เช่าและผู้เช่า เพราะเป็นการกำหนดสิทธิการเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าไว้อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการอ้างหรือใช้สิทธิเข้าไปยังอาคารอย่างไร้ขอบเขตของผู้ให้เช่า ตัวแทน ที่ผู้ให้เช่ามอบอำนาจไว้ มีการกำหนดหลักเกณฑ์และลักษณะของการกำหนดสิทธิเพื่อการเข้าไปยังอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าไว้โดยละเอียด มีรายละเอียดดังนี้

การกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าในการอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นในการใช้สิทธิในการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่า[111] **และการเข้าออกอาคารที่ให้เช่าโดยได้รับอนุญาตจากผู้เช่า**

การเข้าออกอาคารที่ให้เช่าโดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่า[1121] ถือเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการเข้าถึงสถานที่อยู่อาศัย ผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า มีสิทธิเข้าไปภายในอาคารที่พักอาศัยของผู้เช่าระหว่างสัญญาเช่าได้ โดยเจ้าของ บ้าน ตัวแทนเจ้าของบ้านหรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของบ้านสามารถเข้าไปในสถานที่พักอาศัยได้ตลอดเวลาในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยโดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ซึ่งการเข้าไปยังสถานที่ให้เช่า กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการแจ้งแก่ผู้เช่าล่วงหน้า โดยเจ้าของอาคารที่พักอาศัย ตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัย หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยอาจเข้าไปในอาคารที่อยู่อาศัยได้ตลอดเวลาในระหว่างการเช่า หากว่าได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และมีการกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าในการให้เข้าไปในอาคารที่พักอาศัย โดยผู้เช่าต้องอนุญาตให้เจ้าของอาคารที่พักอาศัย ตัวแทนของ

---

[111] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 58(1)

[112] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 56(1)

เจ้าของอาคารที่พักอาศัย หรือบุคคลอื่น ๆ มีสิทธิในการเข้าถึงที่พักอาศัย[113] นั้นเป็นหน้าที่ของผู้เช่าในการเข้าถึงสถานที่อยู่อาศัย ผู้เช่าต้องอนุญาตให้เจ้าของบ้าน ตัวแทน เจ้าของบ้านหรือบุคคลอื่นที่ใช้สิทธิ์ในการเข้าถึงสถานที่อยู่อาศัยตามส่วนนี้เพื่อเข้าถึงอาคารที่ให้เช่า

การใช้สิทธิเข้าไปยังสถานที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดในกรณีที่ไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และกรณีที่แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ซึ่งโดยทั่วไปเจ้าของบ้าน ตัวแทนเจ้าของบ้านหรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของบ้านอาจเข้าไปในสถานที่อยู่อาศัยในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งสามารถแยกความแตกต่างภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่กำหนดไว้สามารถแบ่งออกเป็นข้อย่อยได้ 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 การเข้าไปในบ้านเช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ[114] โดยอาศัยเหตุที่กฎหมายกำหนดได้แก่ กรณีฉุกเฉิน, เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน, หากเจ้าของบ้าน ตัวแทน เจ้าของบ้านหรือบุคคลได้พยายามตามสมควรเพื่อขอความยินยอมและมีเหตุอันสมควรสำหรับความกังวลอย่างร้ายแรงเกี่ยวกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ในเคหะสถาน, หากเจ้าของบ้านเชื่ออย่างสมเหตุสมผลว่าที่อยู่อาศัยถูกทิ้งร้าง และตามคำสั่งของศาล ด้วยเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในที่พักอาศัยโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า โดยไม่ต้องแจ้งผู้เช่าล่วงหน้า หากมีกรณีฉุกเฉินหรือมีเหตุสมควร เจ้าของอาคารที่พักอาศัย ตัวแทนของผู้ให้เช่าที่พักอาศัยหรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในอาคารที่อยู่อาศัยในระหว่างการเช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบได้ หากเข้าเงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนด

กรณีที่ 2 การเข้าไปในบ้านเช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว[115] โดยทั่วไปเจ้าของบ้านจะเข้าถึงที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอม หากแต่เจ้าของ บ้าน ตัวแทนเจ้าของบ้านหรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของบ้านอาจเข้าไปในสถานที่พักอาศัยในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าหลังจากแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ที่สำคัญเพื่อการเข้าไปในสถานที่ให้เช่า ได้แก่ สิทธิของผู้ให้เช่าหรือตัวแทน เข้าไปตรวจสถานที่พักอาศัยไม่เกิน 4 ครั้ง ในระยะเวลา 12 เดือน ถ้าผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันในแต่ละครั้ง, การดำเนินการประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมที่จำเป็น (นอกเหนือจากการซ่อมแซมเร่งด่วน) หรือการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยหากผู้เช่าได้รับแจ้งล่วงหน้า

---

[113] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 58(1)

[114] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 55 (1) (ก) - (จ)

[115] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 55(2) (ก) - (ช)

ไม่น้อยกว่า 2 วันในแต่ละครั้ง, การดำเนินการ ตรวจสอบ หรือประเมินความจำเป็นในการทำงานเพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติ ตามภาระผูกพันตามกฎหมายของ เจ้าของบ้านที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของที่อยู่อาศัยหากผู้เช่าได้รับแจ้งไม่น้อยกว่า 2 วันในแต่ละครั้ง, การดำเนินการตรวจสอบ หรือประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนเครื่องเตือนควันไฟที่ติดตั้งในที่พักอาศัยหากได้รับแจ้งผู้เช่าตามระเบียบ, การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินหนึ่งครั้งในระยะเวลา 12 เดือน หากผู้เช่าได้รับแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันในแต่ละครั้ง, การถ่ายภาพหรือบันทึก ภาพ ภายในสถานที่เพื่อวัตถุประสงค์ในการโฆษณาสถานที่พักอาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าไม่เกินหนึ่งครั้งในช่วง 28 วันก่อนเริ่มทำการตลาดสถานที่พักอาศัยสำหรับการขายหรือให้เช่าหรือการบอกเลิกสัญญา หากผู้เช่าได้รับ คำบอกกล่าวที่สมเหตุสมผล และโอกาสที่เหมาะสมในการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินใด ๆ ของผู้เช่าที่สามารถย้ายออกจากกรอบของภาพถ่ายหรือขอบเขตของการบันทึก ได้ อย่าง สมเหตุสมผล, เพื่อแสดงสถานที่ต่อผู้เช่าที่คาดหวัง จำนวนครั้งที่เหมาะสมในช่วง 14 วันก่อนสิ้นสุดข้อตกลง หากผู้เช่าได้รับแจ้งตามสมควรในแต่ละครั้ง, หากเจ้าของบ้านและผู้เช่าไม่สามารถตกลงกันได้ตามมาตรา 53 ในการแสดงสถานที่ต่อผู้ซื้อที่คาดหวัง ไม่เกินสองครั้งในช่วงเวลาใด ๆ ของสัปดาห์ หากผู้เช่าได้รับแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 48 ชั่วโมงในแต่ละครั้ง

การจำกัดการเข้าถึงสถานที่เช่าของผู้ให้เช่าในกรณีผู้เช่าไม่ยินยอมโดยมีกฎหมายกำหนดเงื่อนไขและเงื่อนเวลาไว้เป็นพิเศษ เป็นกรณีที่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า แต่ผู้ให้เช่ายังสามารถเข้าไปยังบ้านเช่าได้ ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนเวลาที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ซึ่งการจำกัดการเข้าโดยเจ้าของบ้านหรือผู้อื่นโดยไม่ได้รับความยินยอม กฎหมายมีการกำหนดเงื่อนไข และเงื่อนเวลาไว้เป็นพิเศษ โดยสามารถแยกความแตกต่างภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่กำหนดไว้ที่มีความแตกต่างกัน ดังนี้[116] การกำหนดเงื่อนเวลา และเงื่อนไขก่อนและในระหว่างการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย เจ้าของ บ้าน ตัวแทนเจ้าของบ้านหรือบุคคลอื่นที่เข้าไปในที่อยู่อาศัยภายใต้สิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า โดยต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดเงื่อนเวลาและเงื่อนไขไว้เพื่อควบคุมการใช้สิทธิของผู้ให้เช่า[117] กรณีการเข้าถึงอาคารที่พักอาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า[118] การห้ามมิให้ตัวแทน หรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เข้าไปในอาคารที่เช่า เว้นแต่ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าก่อน ดังนี้ [119]

---

[116] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 57

[117] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 57(1) (ก) - (ง)

[118] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 57(2) (ก) - (ข)

[119] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 57(1)

การเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยโดยเจ้าของที่พักอาศัยหรือผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เช่น ผู้ให้เช่าต้องเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยระหว่างเวลา 8.00 นาฬิกา ถึง 20.00 นาฬิกา และต้องไม่เข้าในวันอาทิตย์หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ และต้องไม่อยู่ในสถานที่อยู่อาศัยนานเกินความจำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย และต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบวันและเวลาที่เข้าไปหากทำได้ บุคคลที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยหรือตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัยจะต้องไม่เข้าไปในที่พักอาศัย โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า เว้นแต่บุคคลนั้นได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัยหรือตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัยก่อน และบุคคลนั้นได้แจ้งว่าได้รับความยินยอมต่อผู้เช่าหากผู้เช่าอยู่ในที่พักอาศัยในขณะนั้น[120] เว้นแต่ บุคคลนั้นได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของบ้านหรือ ตัวแทน เจ้าของบ้านก่อน และบุคคลนั้นให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าหากผู้เช่าอยู่ที่สถานที่

การเข้าไปยังอาคารที่พักอาศัยภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติเงื่อนไขไว้เป็นการเฉพาะและข้อยกเว้นการห้ามเข้าไปภายในอาคารที่ให้เช่าไว้เป็นพิเศษ[121] กรณีมีหลักเกณฑ์บัญญัติเงื่อนไขไว้เป็นการเฉพาะ บทบัญญัติยกเว้นไว้ไม่ใช้กับกรณีที่มีข้อตกลงกับผู้เช่ากำหนดไว้เป็นอย่างอื่น หรือในกรณีฉุกเฉิน หรือเพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน หรือหากเจ้าของบ้านมีเหตุอันควรเชื่อว่าผู้เช่าทอดทิ้งอาคารที่พักอาศัย หรือมีคำสั่งศาลให้เข้าไปในอาคารที่ผู้เช่าพักอาศัยได้ และการกำหนดบทบัญญัติข้อยกเว้นการห้ามเข้าไปภายในอาคารที่ให้เช่าไว้เป็นพิเศษ ส่วนนี้ใช้ไม่ได้กับกรณีที่ได้ตกลงไว้กับผู้เช่า หรือในกรณีฉุกเฉิน หรือดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วนหรือ หรือหากเจ้าของบ้านเชื่ออย่างสมเหตุผลว่าสถานที่ถูกละทิ้ง หรือตามคำสั่งศาล

ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างมาตรการเชิงป้องกัน และเพื่อให้ความคุ้มครองทรัพย์สินและสิทธิแก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้ความคุ้มครองคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน ควรเสนอให้มีการปรับปรุงแก้ไขหรือเพิ่มบทบัญญัติแก่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ในเงื่อนไขพิเศษไว้บางประการ เช่น การเข้าไปยังสถานที่เช่าเพื่อตรวจสอบสุขอนามัย ไม่ถือว่าเป็นเรื่องละเมิด หรือการที่ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปตรวจตราห้องเช่าได้เป็นระยะๆ แม้โดยหลักการผู้ให้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนจึงจะสามารถเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยได้ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นในกรณีที่แม้ผู้เช่าไม่ยินยอม หากเกิดปัญหาเกี่ยวกับความสะอาดหรือสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม แต่ผู้ให้เช่าก็สามารถเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยได้ เพื่อป้องกันการสร้างปัญหาให้กับผู้ให้เช่าและผู้เช่าห้องพักใกล้เคียง ให้มีลักษณะทำนอง

---

[120] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 57(2)

[121] พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์, มาตรา 57(3)

เดียวกับกฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 หรือพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 (แห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์) เครือรัฐออสเตรเลีย

3. ตารางเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ว่าด้วยสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศ

พิจารณาหลักเกณฑ์ การกำหนดเงื่อนไข และตัวอย่างกรณีเหตุฉุกเฉินตามกฎหมายของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 และ Residental Tenancies Act 2010 ของเครือรัฐออสเตรเลีย (นิวเซาท์เวลส์) เพื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างของกฎหมายทั้งสองฉบับ ว่าการกำหนดเหตุจำเป็นหรือกรณีฉุกเฉินเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด และการกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยเกี่ยวกับเงื่อนไขและเงื่อนเวลานั้น ส่งผลดีต่อการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาอย่างไร เพื่อให้เห็นช่องโหว่หรือมาตรการทางกฎหมายที่ประเทศไทยอาจนำมาประยุกต์ใช้หรือควรปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติขึ้นในภายหลัง

ตารางที่ 4.1 แสดงตารางเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ว่าด้วยสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศ

ลักษณะการกำหนดเงื่อนไขของกฎหมายเพื่อการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค	(ไทย)	(นิวเซาท์เวลส์)
1. การให้ความคุ้มครองข้อตกลงการเช่าในการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทุกฉบับ	x	/
2. การเข้าออกอาคารที่ให้เช่าโดยความยินยอมหรือได้รับอนุญาตจากผู้เช่า	/	/
3. การใช้สิทธิเข้าถึงอาคารที่พักอาศัยได้โดย ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า	x	/
4. การห้ามมิให้ตัวแทน หรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้าไปในอาคารที่เช่า เว้นแต่ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า	x	/
5. การกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าในการอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใช้สิทธิในการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่าได้	x	/

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลักษณะการกำหนดเงื่อนไขของกฎหมายเพื่อการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค	(ไทย)	(นิวเซาท์เวลส์)
6. การห้ามมิให้กำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของฝ่ายผู้ให้เช่า	/	x
7. การห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า	x	/
8. การใช้สิทธิเข้าถึงอาคารที่พักอาศัยได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าด้วยความสามารถของผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด	x	/
9. การเข้าไปในอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้วและเข้ากรณีเงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนดไว้	x	/
10. การเข้าไปในอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยอาศัยเหตุที่กฎหมายกำหนดไว้	x	/
11. การเข้าไปยังอาคารที่พักอาศัยภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติเงื่อนไขไว้เป็นการเฉพาะ	x	/
12. การเข้าไปในอาคารภายใต้การปฏิบัติตามกำหนดเงื่อนเวลาและเงื่อนไขก่อนและในระหว่างการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย	x	/
13. การกำหนดบทบัญญัติข้อยกเว้นการห้ามเข้าไปภายในอาคารที่ให้เช่าไว้เป็นพิเศษ กรณีตามที่ตกลงกับผู้เช่า หรือในกรณีฉุกเฉินหรือดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน	x	/

กล่าวโดยสรุป เมื่อพิจารณาตารางเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคว่าด้วยสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศ จะเห็นถึงความแตกต่างระหว่างกฎหมายทั้งสองฉบับได้อย่างชัดเจน กล่าวคือ กฎหมายต่างประเทศมิได้กำหนดห้ามเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของฝ่ายผู้ให้เช่า แต่มีการสร้างบทบัญญัติที่ชัดเจนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าในการเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าอย่างมีหลักเกณฑ์เพื่อเป็นการป้องกันการกระทบกระทั่งหรือการละเมิดสิทธิของผู้เช่า เช่น การใช้สิทธิเข้าถึงอาคารที่พักอาศัยได้โดย ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากเป็นลายลักษณ์อักษร

จากผู้ให้เช่า สามารถเข้าไปตรวจตราอาคารที่ให้เช่าได้ และการกำหนดเงื่อนไขไว้เป็นกรณีพิเศษหากผู้ให้เช่าจำเป็นต้องเข้าไปยังสถานที่เช่าเป็นการเฉพาะแม้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้วแต่ไม่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่าก็ตาม แต่กฎหมายบัญญัติรองรับสิทธิของผู้ให้เช่าเพื่อการเข้าไปยังอาคารเพื่อตรวจตราได้ เช่น กรณีมีเหตุฉุกเฉิน, การเข้าไปเพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน, เมื่อมีเหตุอันสมควรสำหรับความกังวลอย่างร้ายแรงเกี่ยวกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่า และกรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถเข้าตรวจสถานที่พักอาศัยไม่เกิน 4 ครั้ง ในระยะเวลา 12 เดือน เพื่อดำเนินการประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมที่จำเป็น (นอกเหนือจากการซ่อมแซมเร่งด่วน) หรือกรณีหากเจ้าของบ้านเชื่ออย่างสมเหตุผลว่าสถานที่ถูกละทิ้ง หรือตามคำสั่งศาล

เห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายต่างประเทศเน้นความชัดเจนในการสร้างหลักเกณฑ์เพื่อเปิดช่องรองรับสิทธิของผู้ให้เช่า แม้ในทางปฏิบัติอาจเป็นคุณกับผู้เช่าน้อยลงก็ตาม แต่ผู้ศึกษาเห็นว่าการกำหนดบทบัญญัติในลักษณะดังกล่าวนี้กลับส่งผลดีต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เพราะไม่ต้องเสียเวลากับการตีความกรณีมีช่องว่างทางกฎหมาย หรือไม่มีกฎหมายบัญญัติของกฎหมายรองรับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญา

มหาวิทยาลัย
สุโขทัยธรรมาธิราช

บทที่ 5
บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

การศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์พิจารณาประกอบกับกฎหมายว่าด้วยประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562

ผลของการศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พุทธศักราช2562 ทำให้ผู้ศึกษาเกิดความเข้าใจเกี่ยวกับ แนวคิด ทฤษฎี ประวัติความเป็นมาเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนั้นมีความเกี่ยวข้องกับแนวคิดทฤษฎีเรื่อง หลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา และหลักสุจริต ซึ่งการเข้าทำสัญญาของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักความศักดิ์สิทธิของการแสดงเจตนา โดยถือเอาความสุจริตและความเสมอภาคของคู่สัญญาในการทำสัญญาต่อกัน แต่ภายใต้ระบบการค้าและเศรษฐกิจแบบเสรีย่อมต้องมีฝ่ายที่ได้เปรียบและเสียเปรียบซึ่งย่อมมีอำนาจต่อรองที่น้อยกว่าในทางเศรษฐกิจ รัฐในฐานะคนกลางย่อมมีสิทธิเข้าควบคุมและแทรกแซงการประกอบธุรกิจของเอกชนได้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นทั้งสองฝ่าย ทั้งฝ่ายผู้บริโภคและฝ่ายผู้ประกอบธุรกิจ รัฐจึงได้ออกกฎหมายว่าด้วยประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 เพื่อเข้ามาควบคุมการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของเอกชนเพื่อป้องกันและแก้ไขการเอารัดเอาเปรียบของคู่สัญญา

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของไทยกฎหมายว่าด้วยประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 วิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศของกฎหมาย Residental Tenancies Act 2010 หรือพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 (นิวเซาท์เวลส์) เครือรัฐออสเตรเลียในหมวดที่สาม ปรากฏว่าการคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้เช่าของกฎหมายไทยยังไม่ครอบคลุมการให้ความคุ้มครองผู้เช่าเท่าที่ควร เนื่องจากยังไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเหตุฉุกเฉิน เงื่อนไข และกรณีตัวอย่างเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้

เช่าและตัวแทน หรือการที่ผู้ประกอบธุรกิจใช้สิทธิเข้าไปตรวจสอบอาคารด้วยตนเอง มอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่ามอบอำนาจไว้เพื่อการใช้สิทธิเพื่อเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าด้วยความจำเป็น หรือมีเหตุฉุกเฉินจำเป็นที่ต้องเข้าไปตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าอย่างเร่งด่วน หรือการเข้าไปตรวจสอบอาคารตามสิทธิที่พึงมี ส่วนนี้ยังไม่มีกฎหมายไทยบัญญัติรองรับสิทธิของเอกชนด้วยเช่นกัน

ผลของการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมาย สามารถสรุปผลของการศึกษาได้ 4 ประเด็น ดังนี้

1.1 ทราบแนวความคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย การใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า การกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดในสัญญาให้เช่า ซึ่งกฎหมายไทยยังไม่มีบทบัญญัติเพื่อให้การคุ้มครองที่ชัดเจนและครอบคลุมเพียงพอ

การห้ามมิให้กำหนดข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ให้เช่าของกฎหมายไทย ซึ่งการห้ามมิให้กำหนดเพื่อยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด กฎหมายมีการกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการทำข้อตกลงเพื่อจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดไว้กับผู้บริโภคไว้อย่างเด็ดขาด ยกเว้นเฉพาะในข้อตกลงประเภทอื่นที่มิใช่ข้อตกลงยกเว้นความรับผิดเพื่อละเมิด ซึ่งหากทำขึ้นแล้วไม่ตกเป็นโมฆะ ก็ย่อมสามารถที่จะกระทำได้ หากแต่มีผลบังคับกับคู่สัญญาเพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น จะต้องพิจารณาข้อตกลงเป็นกรณีหรือเป็นเรื่องๆไป กฎหมายไทยยังขาดนิยามศัพท์และบทบัญญัติอันเกี่ยวกับการควบคุมเรื่องละเมิด จึงอาจเกิดการตีความคลุมเครือและใช้สิทธิโดยมิชอบเกิดขึ้นได้ และ

การห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า การมีกฎหมายห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า ส่งผลให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนไม่สามารถเข้าตรวจสอบอาคารโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า โดยเฉพาะกรณีมีเหตุฉุกเฉิน หากไม่ดำเนินการอย่างเร่งด่วนอาจเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น กฎหมายไทยมิได้มีบทบัญญัติหรือมีตัวอย่างเหตุของการเข้าไปยังสถานที่ให้เช่า หรือกรณีตัวอย่างของการเข้าไปในสถานที่เช่าของผู้ให้เช่ากรณีไม่ได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้เช่า ทำให้มีการโต้แย้งและเกิดปัญหาเกิดขึ้นตามมาภายหลังระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

1.2 กฎหมายไทยยังไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์การเข้าตรวจสอบอาคารและกรณีฉุกเฉิน เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าในการเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่า จึงควรสร้างบทบัญญัติเพื่อป้องกันการเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนโดยปราศจากหลักเกณฑ์ตามกฎหมาย

การกำหนดกรณีฉุกเฉินและเหตุที่กฎหมายกำหนด เพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่าในการเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบของกฎหมายต่างประเทศ กฎหมายต่างประเทศได้มีการกำหนดกรณีฉุกเฉินและเหตุที่กฎหมายกำหนดไว้ และหรือกรณีตัวอย่างเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิด กรณีเข้าไปในบ้านเช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ เช่น มีเหตุฉุกเฉิน, เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน, ความกังวลอย่างร้ายแรงเกี่ยวกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเจ้าของบ้านเชื่อว่าอยู่ในเคหะสถาน, อาคารเช่าถูกทิ้งร้าง หรือตามคำสั่งของศาล ดังนั้น การกำหนดเหตุฉุกเฉิน, เหตุที่กฎหมายกำหนดและกรณีตัวอย่างเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่า เป็นการกำหนดสิทธิการเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่าไว้อย่างชัดเจน ถือว่าเป็นการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคส่วนหนึ่ง เพื่อป้องกันการอ้างเอาเหตุฉุกเฉินที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนอ้างเหตุขึ้นเอง หรือใช้สิทธิเข้าไปยังอาคารที่เช่าโดยพละการโดยปราศจากหลักเกณฑ์ตามกฎหมาย

1.3 ผลของการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ กฎหมายไทยควรเพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขเฉพาะที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นกรณีพิเศษ เพื่อการใช้สิทธิและปฏิบัติตามเงื่อนไขเพื่อการเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่า เพื่อให้สอดคล้องกับการคุ้มครองคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในระดับสากล

การกำหนดเงื่อนไขเฉพาะที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นกรณีพิเศษ เพื่อสิทธิการเข้าไปในอาคารของผู้ให้เช่า กรณีเมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้วและไม่ว่าผู้เช่าจะให้ความยินยอมหรืออนุญาตหรือไม่ การเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว หากเข้าเงื่อนไขตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นกรณีพิเศษในหลายกรณี เช่น การตรวจอาคารที่พักอาศัย, การประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมที่จำเป็น, การประเมินความจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของอาคารที่อยู่อาศัย, การตรวจสอบในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนเครื่องเตือนควันไฟที่ติดตั้งในอาคารที่พักอาศัย, การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน, ถ่ายภาพหรือบันทึกภาพเพื่อการโฆษณาสถานอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายหรือให้เช่า, เพื่อแสดงสถานที่ต่อผู้เช่า ที่คาดหวังจะทำการเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่า เป็นต้น

1.4 กฎหมายไทยยังมีมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าในการอนุญาตหรือให้ความยินยอมแก่ผู้ให้เช่า และการกำหนดเงื่อนไขและเงื่อนเวลา เพื่อจำกัดการเข้าไปในบ้านเช่ากรณีไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า โดยอาศัยสิทธิตามที่กฎหมายกำหนด จึงควรเพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายเพื่อให้การคุ้มครองแก่ผู้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ครอบคลุมยิ่งขึ้น

การกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าในการอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใช้สิทธิในการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่าได้ โดยทั่วไปการเข้าไปยังบ้านเช่าของผู้ให้เช่าเป็นหน้าที่ของผู้เช่าในการให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ผู้ให้เช่าเข้าถึงอาคารที่อยู่อาศัย แต่โดยปกติผู้ให้เช่าต้องอนุญาตผู้เช่าก่อน ก่อนที่จะให้ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นที่ใช้สิทธิในการเข้าถึงอาคารสถานที่เช่า

การกำหนดเงื่อนไขและเงื่อนเวลา เพื่อจำกัดการเข้าไปในอาคารที่ให้เช่ากรณีไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ในส่วนของการกำหนดเงื่อนไข และเงื่อนเวลา เพื่อจำกัดการเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าของผู้ให้เช่า ตัวแทนฯผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า สามารถเข้าไปภายในอาคารบ้านเช่าโดยอาศัยสิทธิตามที่กฎหมายกำหนดเงื่อนไขและเงื่อนเวลาไว้ แม้จะแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้วและไม่ได้รับความยินยอมหรืออนุญาตจากผู้เช่าก็ตาม ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนฯยังสามารถเข้าไปยังอาคารที่พักอาศัยหรือบ้านเช่าได้ ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน และเงื่อนเวลาในระหว่างการเข้าไปภายในสถานที่เช่า ตัวอย่าง เช่น ผู้ให้เช่าต้องเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยระหว่างเวลา 8.00 นาฬิกา ถึง 20.00 นาฬิกา และต้องไม่เข้าในวันอาทิตย์หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ และต้องไม่อยู่ในอาคารสถานที่เช่านานเกินความจำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย และต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบวันและเวลาที่เข้าไปหากทำได้ หรือกรณีกฎหมายกำหนดเงื่อนไขการห้ามมิให้บุคคลภายนอกเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่า เช่น ตัวแทนฯ หรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้าไปในอาคารที่เช่า เว้นแต่ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า โดยกฎหมายไทยว่าด้วยการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านสัญญาเช่ายังไม่มีบัญญัติในลักษณะนี้

2. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

2.1 เพิ่มบทนิยาม และบทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับกรณีที่มีการกำหนดข้อสัญญาเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่า

เนื่องจากกฎหมายในปัจจุบันยังมีช่องว่าง และความไม่ชัดเจนในเรื่องเกี่ยวกับการห้ามมิให้กำหนดข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ให้เช่า เว้นแต่จะมีเหตุผลเพียงพอ ซึ่งการยกเอาเหตุผลเพียงพอขึ้นอ้าง ตามประกาศข้อ 5(1) ที่มิได้กำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของกรณีฉุกเฉินเอาไว้ หากผู้ให้เช่าอ้างเหตุผลสมควรเพียงพอโดยปราศจากหลักเกณฑ์หรือบทบัญญัติของกฎหมายหรือเกินกว่าความคาดหมายของวิญญูชนอาจทำให้ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในสถานที่ให้เช่าได้โดยพละการซึ่งอาจเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าได้ ดังนั้น จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 โดยให้มีบทบัญญัติคำนิยาม ข้อที่ 3 คำว่า

“เหตุฉุกเฉิน” หมายความว่า เหตุการณ์จำเป็นเร่งด่วนเพื่อดำเนินการตรวจสอบหรือประเมินความจำเป็นในการเข้าไปในอาคารที่อยู่อาศัยในระหว่างการเช่าทั้งโดยได้รับความยินยอมและไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า หากไม่ดำเนินการแก้ไขช่วยเหลือโดยด่วนอาจสร้างความเสียหายร้ายแรงต่อรายกาย ชีวิต และทรัพย์สิน ทั้งของผู้เช่าและผู้ให้เช่า

“เหตุผลที่สมควรเพียงพอ” หมายความว่า เหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่ผู้ให้เช่ามีการระบุหรือกำหนดไว้ในสัญญาเช่า อันอาจกระทบสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าในอนาคต หากไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเกินความคาดหมายของวิญญูชน เว้นแต่จะเป็นเหตุฉุกเฉิน

“เงื่อนไข” หมายความว่า ข้อความที่บังคับไว้ให้นิติกรรมเป็นผล หรือสิ้นผลต่อเมื่อมีเหตุการณ์ซึ่งยังไม่แน่นอนว่า จะเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต

“ตัวแทน” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับอนุญาตจากของเจ้าของอาคารที่พักอาศัยโดยมีอำนาจอาจเข้าไปในอาคารที่อยู่อาศัยในระหว่างการเช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ

2.2 เพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉิน

การมีกฎหมายห้ามมิให้ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉิน ตามประกาศฯข้อ 5(5) เห็นได้ว่า ผู้ให้เช่าอาจอ้างเอาเหตุฉุกเฉินเพื่อเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่า โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งตามประกาศฯข้อ 5(5) มิได้มีการกำหนดลักษณะหรือตัวอย่างของกรณีเหตุฉุกเฉินไว้ ซึ่งกฎหมายไทยมิได้มีบทบัญญัติหรือตัวอย่างเหตุของการเข้าไปยังสถานที่ให้เช่า หรือกรณีตัวอย่างของการเข้าไปในสถานที่เช่าของผู้ให้เช่า กรณีไม่ได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้เช่า ฝ่ายผู้ให้เช่าอาจอ้างเหตุฉุกเฉินและเข้าไปในตัวอาคารที่ให้เช่าโดยพละการ ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าเสียเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่ควรกำหนดถึงลักษณะ หรือตัวอย่างของเหตุฉุกเฉินตามประกาศฯดังกล่าวนี้ รวมทั้งการใช้สิทธิประโยชน์ที่พึงมีของฝ่ายผู้ให้เช่าในการบำรุงรักษาบ้านที่ให้เช่า มิให้ผู้เช่าปล่อยทรัพย์ทิ้งร้าง เป็นการป้องกันทรัพย์สินเสียหาย ซึ่งส่งผลดีต่อผู้ให้เช่าอีกทางหนึ่งด้วย

เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครองต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าควรเพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายกรณีผู้ให้เช่า ตัวแทนฯ หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เพื่อใช้สิทธิเข้าไปในสถานที่อยู่อาศัย หรือบ้านเช่าในระหว่างการเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ โดยมีเหตุอันสมควรตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ศึกษาเห็นว่าควรให้มีบทบัญญัติ

ข้อที่ 8 ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอาจเข้าไปใน สถานที่อยู่อาศัยในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ เฉพาะในกรณีต่อไปนี้

(1) ในกรณีมีเหตุฉุกเฉินด้วยเหตุอัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย หรือเหตุภัยพิบัติร้ายแรงอื่นใด ด้วยเหตุที่ผู้เช่าในฐานะวิญญูชนไม่สามารถปกป้องหรือจัดการทรัพย์สินที่เช่าได้ และหากไม่เข้าจัดการอย่างเร่งด่วนจะเกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่ผู้ให้เช่าเชื่อว่าพักอาศัยอยู่ในอาคาร

(2) เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน อันเกี่ยวเนื่องด้วยความปลอดภัยของตัวอาคารหรือความปลอดภัยของผู้เช่า

(3) หากผู้ให้เช่าเชื่ออย่างสมเหตุสมผลว่าที่อยู่อาศัยถูกทิ้งร้าง

(4) ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

2.3 เพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับการที่ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคาร โดยได้ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อขอความยินยอม และมีเหตุอันสมควรตามกฎหมาย

เนื่องจากในบางกรณีผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า อาจมีความจำเป็นต้องเข้าไปในอาคารสถานที่เช่าด้วยเหตุแห่งความจำเป็นอันเกี่ยวเนื่องด้วยสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่า ซึ่งจำต้องขออนุญาตหรือได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน ในกรณีนี้เมื่อผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าได้พยายามขอความยินยอมตามสมควรแล้ว ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก็สามารถเข้าไปยังอาคารสถานที่เช่าได้ ผู้ศึกษาเห็นว่าควรให้มีบทบัญญัติ

ข้อที่ 9 ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าได้พยายามตามสมควรเพื่อขอความยินยอม และมีเหตุอันสมควรสำหรับความกังวลอย่างร้ายแรงเกี่ยวกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า เชื่อว่ามีบุคคลอาศัยอยู่ในอาคารสถานที่เช่า ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก็สามารถเข้าไปยังสถานที่เช่าเพื่อตรวจสอบความปลอดภัยหรือแก้ไขปัญหาอันเนื่องมาจากความกังวลร้ายแรงได้

2.4 เพิ่มบัญญัติของกฎหมายกรณีผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว และเข้าเงื่อนไขเฉพาะที่กฎหมายกำหนดไว้ เพื่อการเข้าไปยังอาคารสถานที่ให้เช่า

กรณีเมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว และข้อเท็จจริงเข้ากรณีเงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนดไว้ดังนี้ ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า สามารถเข้าไปในอาคารสถานที่เช่าในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยได้ ผู้ศึกษาเห็นว่าควรให้มีบทบัญญัติ

ข้อที่ 10 ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอาจเข้าไป ในอาคารสถานที่พักอาศัยในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าหลังจากแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว เฉพาะในกรณีต่อไปนี้เท่านั้น

(1) ตรวจสถานที่พักอาศัยไม่เกิน 3 ครั้ง ในระยะเวลา 12 เดือน ถ้าผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันในแต่ละครั้ง

(2) ดำเนินการหรือประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมที่จำเป็น (นอกเหนือจากการซ่อมแซมเร่งด่วน) หรือการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยหากผู้เช่าได้รับแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันในแต่ละครั้ง

(3) ดำเนินการ ตรวจสอบ หรือประเมินความจำเป็นในการทำงานเพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติ ตามภาระผูกพันตามกฎหมายของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพหรือความปลอดภัยของที่อยู่อาศัยหากผู้เช่าได้รับแจ้งไม่น้อยกว่า 7 วัน ในแต่ละครั้ง

2.5 เพิ่มบัญญัติของกฎหมายเพื่อการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า กรณีที่กฎหมายมีการกำหนดเงื่อนเวลา และเงื่อนไขก่อน และในระหว่างการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย

การเพิ่มบัญญัติของกฎหมาย เพื่อการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า กรณีที่กฎหมายมีการกำหนดเงื่อนเวลา และเงื่อนไขก่อนและในระหว่างการเข้าไปในอาคารที่พักอาศัย ถือว่าเป็นการเพิ่มบทบัญญัติอันเป็นมาตรการเพื่อควบคุมการเข้าไปยังอาคารที่ให้เช่า เป็นการจำกัดการเข้าไปแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า โดยสามารถแยกความแตกต่างภายใต้เงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนดไว้ซึ่งมีความแตกต่างกัน ผู้ศึกษาเห็นว่าควรให้มีบทบัญญัติ

ข้อที่ 11 ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าที่เข้าไปในที่อยู่อาศัยภายใต้สิทธิที่จะเข้าไปในอาคารที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

(1) ต้องเข้าไปในสถานที่ระหว่างเวลา 8.00 - 16.30 นาฬิกา และ

(2) ห้ามเข้าในวันเสาร์อาทิตย์ หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ และ

(3) ต้องไม่อยู่ในที่พักอาศัยนานเกินความจำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเข้าสู่ที่พักอาศัยและ

(4) ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ถึงเวลาและวันที่จะเข้าไปยังสถานที่เช่าหากทำได้

2.6 เพิ่มบัญญัติของกฎหมายการเข้าถึงอาคารที่พักอาศัย โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า กรณีห้ามมิให้ตัวแทน หรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้าไปในอาคารที่เช่า เว้นแต่ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าก่อน

กรณีการห้ามมิให้ตัวแทน หรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เข้าไปในอาคารที่เช่า เว้นแต่ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าที่พักอาศัย หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าที่พักอาศัยจะต้องไม่เข้าไปในที่พักอาศัย โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า เว้นแต่บุคคลนั้นได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าที่พักอาศัยหรือตัวแทนผู้ให้เช่าอาคารที่พักอาศัยก่อน และบุคคลนั้นได้แจ้งว่าได้รับความยินยอมต่อผู้เช่าหากผู้เช่าอยู่ในที่พักอาศัยในขณะนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าควรให้มีบทบัญญัติ

ข้อที่ 12 บุคคลที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า หรือตัวแทนผู้ให้เช่า จะต้องไม่เข้าไปในที่อยู่อาศัยภายใต้สิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเว้นแต่

(1) บุคคลนั้นได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือตัวแทนผู้ให้เช่าก่อน และ

(2) บุคคลนั้นให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าหากผู้เช่าอยู่ที่สถานที่

2.7 เพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายเพื่อการใช้สิทธิเข้าถึงอาคารที่พักอาศัย ด้วยความสามารถของตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า กรณีที่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

โดยปกติการเข้าออกอาคารที่ให้เช่าโดยความยินยอม หรือได้รับอนุญาตจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า มีสิทธิเข้าไปภายในอาคารที่พักอาศัยของผู้เช่าระหว่างสัญญาเช่าได้ ซึ่งเป็นการเข้าออกโดยความยินยอมของผู้เช่า ถือได้ว่าเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าในการอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทน หรือบุคคลอื่นใช้สิทธิในการเข้าถึงอาคารที่ให้เช่าได้ ผู้ศึกษาเห็นว่าควรให้มีบทบัญญัติ

ข้อที่ 13 การใช้สิทธิในการเข้าถึงอาคารที่พักอาศัย ของตัวแทน หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ต้องปฏิบัติดังนี้

(1) การเข้าออกโดยความยินยอมของผู้เช่า ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า อาจเข้าไปในอาคารที่พักอาศัยได้ตลอดเวลาในระหว่างข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยโดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

(2) หน้าที่ของผู้เช่าในการเข้าถึงอาคารที่อยู่อาศัย ผู้เช่าต้องอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ตัวแทนผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นที่ใช้สิทธิ์ในการเข้าถึงอาคารที่อยู่อาศัยตามส่วนนี้เพื่อเข้าถึงอาคารที่ให้เช่า

2.8 เพิ่มบัญญัติของกฎหมาย เพื่อการให้ความคุ้มครองข้อตกลงการเช่าในการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทุกฉบับ

การให้ความคุ้มครองข้อตกลงการเช่าในการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทุกฉบับ ยกเว้นกรณีไม่ใช้กับส่วนใดๆ ของอาคารที่พักอาศัยที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิในการครอบครอง เพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคให้มีความครอบคลุมในทุกลักษณะสัญญาเช่าอาคารเพื่อการพักอาศัย และเพื่อป้องกันความเข้าใจแบบคลุมเคลือ ผู้ศึกษาเห็นว่าควรให้มีบทบัญญัติ

ข้อที่ 14 เพื่อการให้ความคุ้มครองสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทุกฉบับ ดังนั้น

(1) ข้อความส่วนนี้ใช้ไม่ได้กับส่วนใด ๆ ของอาคารที่พักอาศัยที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิในการครอบครอง

(2) ข้อความในบทบัญญัติแห่งกฎหมายลักษณะนี้เป็นเงื่อนไขเพื่อบังคับใช้สัญญาเช่าอาคารที่พักอาศัยทุกฉบับ

พิจารณาจากบทสรุปและข้อเสนอแนะ ผู้ศึกษาเห็นว่า การบังคับใช้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคาร จำเป็นต้องแก้ไขประเด็นเรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์การใช้สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่า โดยกำหนดกรณีที่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม

หรือกรณีฉุกเฉิน ป้องกันการกำหนดข้อจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของผู้ให้เช่า เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายที่ครอบคลุมเพียงพอ

ผลของการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ เมื่อวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าในการเข้าตรวจสอบอาคารและการจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พุทธศักราช 2562 ศึกษาเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายต่างประเทศของเครือรัฐออสเตรเลีย (นิวเซาท์เวลส์) Residental Tenancies Act 2010 หรือพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย พุทธศักราช 2553 ผู้ศึกษาเห็นว่ากฎหมายไทยยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่ชัดเจนเพียงพอต่างกับกฎหมายต่างประเทศที่มีเนื้อหาที่สำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าในเรื่องสัญญาเช่า การกำหนดรายละเอียดของกฎหมายเกี่ยวกับการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าเพื่อการเข้าตรวจสอบอาคาร และการกำหนดเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดของสัญญาเช่าอาคาร เพื่อป้องกันการทำละเมิดต่อผู้เช่าโดยกฎหมายต่างประเทศมีการกำหนดหลักเกณฑ์และกรณีฉุกเฉินไว้อย่างชัดเจน ส่งผลดีทั้งต่อผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยมีสาระสำคัญและหลักเกณฑ์ที่สามารถพิจารณาได้ เช่น การให้สิทธิแก่เจ้าของอาคารที่พักอาศัย มอบอำนาจให้ตัวแทนของเจ้าของอาคารที่พักอาศัย หรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัย มีความสามารถหรือมีอำนาจเข้าไปในอาคารที่ให้เช่าในระหว่างการเช่า ทั้งโดยได้รับความยินยอมและไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบได้หากเข้าเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เช่น ในกรณีฉุกเฉิน, เพื่อดำเนินการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วน, มีเหตุอันสมควรที่เชื่อได้ว่าอาจกระทบต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่พักอาศัย, มีเหตุอันสมควรที่เชื่อได้ว่าผู้เช่าทอดทิ้งที่พักอาศัย หรือมีคำสั่งของศาลให้เข้าไปในอาคารที่ผู้เช่าพักอาศัย

ประกอบกับกฎหมายต่างประเทศมีบทบัญญัติที่มีการกำหนดเงื่อนไขและเงื่อนเวลาของการเข้าตรวจสอบอาคารอย่างชัดเจน เช่น การเข้าไปเพื่อตรวจสอบอาคาร, เพื่อดำเนินการหรือประเมินความจำเป็นในการซ่อมแซมอาคาร, ดำเนินการตรวจสอบปรับปรุงอาคารที่พักอาศัย, ดำเนินการตรวจสอบ ซ่อมแซมหรือเปลี่ยนสัญญาณอัคคีภัยที่ติดตั้งในอาคารที่พักอาศัย, ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือถ่ายภาพหรือบันทึกภาพภายในอาคารเพื่อการโฆษณา การกำหนดบทบัญญัติในลักษณะดังกล่าวนี้จะส่งผลดีแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แม้จะดูเหมือนว่าเป็นการเปิดช่องให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการมากเกินไปหรือกฎหมายเป็นคุณแก่ผู้เช่าน้อยลง หากแต่การบัญญัติกฎหมายไว้ชัดเจนอาจส่งผลดีต่อคู่สัญญามากกว่า ลดปัญหาการโต้แย้งสิทธิหรือข้อพิพาทเรื่องการเข้าถึงที่พักอาศัย ลดปัญหาการฟ้องร้อง เป็นการประหยัดทรัพยากรทั้งเงินและเวลา

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์. (2543). กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

ฐาปนนท์ นิพิฏฐกุล. (2538). *ความจำเป็นของหลักสุจริตในปัญหาการได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ.* (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.

ดาราพร ถิระวัฒน์. (2559). สัญญาผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

นียดา ศิริสัมพันธ์. (2552). *ปัญหากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค : ศึกษากรณีสัญญาเช่าเพื่อพักอาศัย.* (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, กรุงเทพฯ.

บัญญัติ สุชีวะ. (2535). กฎหมายลักษณะทรัพย์. กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมาย เนติบัณฑิตยสภา.

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562

ประชุม โฉมฉาย. (2555). กฎหมายเอกชนเปรียบเทียบเบื้องต้น:จารีตโรมันและแองโกลแซกซอน. กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ไพจิตร ปุญญพันธุ์. (2544). กฎหมายเปรียบเทียบไทยกับประมวลกฎหมายนานาประเทศ. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

แพทริญา อรัญมิ่ง. (2554). *ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม.* (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, กรุงเทพฯ.

พินัย ณ นคร. (2543). กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม แนววิเคราะห์ใหม่เชิงเปรียบเทียบ. *วารสารนิติศาสตร์.* 30(4), 546–588.

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเลคทรอนิกส์ พ.ศ. 2544

ภูริวัฒน์ รักษ์สุวรรณ. (2559). *ปัญหาการบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า : ศึกษากรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ.* (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560

ระพีภัทร คำพิชัย. (2556). การได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์เปรียบเทียบกฎหมายไทยกับกฎหมายสวิสเซอร์แลนด์. กรุงเทพฯ.

วนิดา อินทรอำนวย. (2563). สัญญาเช่าที่อยู่อาศัย (ตอน 1), 1-13.

_____ . (2563). สัญญาเช่าที่อยู่อาศัย (ตอน 2), 1-10.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน (2560). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: พิมพ์ดีการพิมพ์

วรวุฒิ เทพทอง (2557). แนวการศึกษาชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและ ธุรกิจอังหาริมทรัพย์ชั้นสูง. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2541. *วารสารสังคมวิจัยและพัฒนา* ปีที่ 1 ฉบับที่ 4.

วีรวัฒน์ จันทโชติ. (2562). กลไกการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา ตามพระราชบัญญัติ

ศนันท์กรณ์ โสตถิพันธุ์. (2561). คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา. (พิมพ์ครั้งที่ 22 แก้ไขเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

เสนีย์ ปราโมช, หมายเหตุท้ายคำพิพากษาฎีกาที่ 394/2483.

โสภณ พรโชคชัย. (2560). ครอบครองปรปักษ์เลิกกฎหมาย 'ทุเรศ' นี้ได้แล้ว AREA แถลง ฉบับที่ 415/2560.

สุรศักดิ์ บุญเรือง. (2560). ปกิณกะกฎหมาย “หลักกฎหมายครอบครองปรปักษ์ที่ดินขัดต่อหลักประกันสิทธิขั้นพื้นฐานตามรัฐธรรมนูญหรือไม่”. *วารสารนิติศาสตร์* ปีที่ 46 ฉบับที่ 4.

หัสวุฒิ วิฑิตวิริยกุล. การครอบครองปรปักษ์: ข้อความคิดและวิวัฒนาการ. *วารสารนิติศาสตร์* ปีที่ 20 ฉบับที่ 4.

Chantachote, Viravat. (2019). Journal of Multidisciplinary Academic Research and Development (JMARD) วารสารสังคมวิจัยและพัฒนา: Consumer contract protection mechanism Under The Consumer Protection Act, B.E. 2522, Amendment B.E. 2541. สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

DDproperty Editorial Team. (2564). กฎหมายควบคุมสัญญาเช่าฉบับปี 2562 แตกต่างจากกฎหมายเดิมอย่างไร. สืบค้นจาก https://www.ddproperty.com.

Democratic Republic (LPDR) กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษาวิจัยเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายของประเทศไทยและสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

Jirasuda Chaiyatoum, (2021). วารสารดุษฎีบัณฑิตทางสังคมศาสตร์: Consumer Protection Legal Measures Regarding Unfair Life Insurance Contract Terms. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

RESIDENTIAL TENANCIES ACT 2010: New South Wales Consolidated Acts, Australia.

Sareeya Galasintu. (2015). วารสารสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์: Consumer Protection Law : Comparative Study on the Laws of Thailand and Lao People's

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อสกุล นายเสกสรรค์ ทิพย์รัตน์

วัน เดือน ปี เกิด 24 กรกฎาคม 2530

สถานที่เกิด อำเภอชะอวด จังหวัดนครศรีธรรมราช

ที่อยู่ปัจจุบัน โรงเรียนสอนภาษา สมุย ไอ. เอฟ. ดี. เอส. (Samui I. F. D. S. School)
ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ประวัติการศึกษา ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ พ.ศ. 2552
ประกาศนียบัตรบัณฑิตวิชาชีพครู มหาวิทยาลัยสวนดุสิต พ.ศ. 2554
นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ. 2557

ประวัติการทำงาน ผู้บริหาร

มหาวิทยาลัย
สุโขทัยธรรมาธิราช