

บทความพิเศษ | by ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

# สัญญาเช่า ควบคุม

เริ่มใช้บังคับ

1 พฤษภาคม 2561

กระทบใครบ้าง ? (ภาคแรก)





หลังจาก “ราชกิจจานุเบกษา” ได้ประกาศเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561 เรื่อง “**ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561**” และให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไปนั้น ปรากฏว่ามีคำถามตามมามากมายจาก “ผู้ให้เช่า” บ้าน/หอพัก/อาคาร/โรงงาน/สำนักงาน/ที่ดิน ทั้งที่ “ผู้เช่า” อย่างเปิดเผยเป็นกิจการ และ “แอบให้เช่า” ที่ “คิดไปเอง” ว่ากฎหมายว่าด้วย “สัญญาเช่าควบคุม” ฉบับนี้กระทบต่อ “สัญญาเช่า” ของตน และมีความรับผิดชอบตามกฎหมายตลอดจนโทษอาญาหรือไม่ เลยเกิดไปถึงว่าจะแก้ไขสัญญาเช่าเดิมอย่างไรให้ไม่อยู่ใต้บังคับของ “สัญญาเช่าควบคุม”

ผมจึงขอใช้พื้นที่นี้สร้างความเข้าใจ โดยศึกษาและวิเคราะห์จากกฎหมายและคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้องกับ “สัญญาเช่าควบคุม” เพื่อลดความเข้าใจผิดและนำเสนอ “ทางออก” ใหม่เพื่อให้ “สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” เป็นธรรมมากขึ้น

## ทำไมต้องมี “สัญญาเช่าควบคุม” ?

“สัญญาเช่าควบคุม” เกิดขึ้นตาม “กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค” เพื่อกำหนด “ประเภทธุรกิจ” ที่ควบคุมสัญญาและ “ลักษณะ” ของสัญญาที่ต้องให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในการทำสัญญาที่ถูกละเมิดจากผู้ประกอบการ

สืบเนื่องจากที่ผ่านมา สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยมักจะเป็นสัญญาที่ “ผู้ให้เช่า” ร่างสัญญาที่ได้เปรียบ “ผู้เช่า” และสัญญานั้นมักเป็น “สัญญาฉบับมาตรฐาน” (Standard Form of Contract) ที่ผู้เช่าต้องตกลงยอมตามนั้นโดยไม่ได้รับความเป็นธรรม และไม่สามารถแก้ไขได้ ทั้งมีการกำหนดบังคับให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบมากเกินไปอันเป็นการเอาเปรียบหรือทำให้ผู้เช่าต้องรับภาระเกินกว่าที่คาดหมายตามปกติ เช่น

คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจึงได้ประกาศ “สัญญาเช่าควบคุม” ออกมาเพื่อคุ้มครองให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค (ผู้เช่าอาคารอยู่อาศัย) ในการทำสัญญาเช่า

## สัญญาเช่าอะไรบ้างเป็น “สัญญาเช่าควบคุม” ?

“สัญญาเช่าควบคุม” กำหนดให้ “ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” เป็นธุรกิจที่ถูกลงโทษการทำสัญญาทั้งเนื้อหาข้อความ และข้อตกลงในสัญญาเช่าเพื่อมิให้ผู้ให้เช่าเอาเปรียบผู้เช่ามากเกินไป

เมื่อพิจารณาจากกฎหมายนี้ พบว่า “ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา” เป็นธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งรวมถึงห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนท์ หรือสถานที่พักอาศัย

ที่เรียกชื่ออย่างอื่นที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

ประเด็นที่น่าสนใจ คือ กฎหมายกำหนดให้ “ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” อยู่ในความหมายอย่างแคบเฉพาะที่ “บุคคลธรรมดา” คือ ผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัย รวมถึง “ผู้เช่าช่วง” ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาด้วยโดยไม่คำนึงถึงว่า “ผู้ให้เช่า” จะเป็น “นิติบุคคล” หรือ “บุคคลธรรมดา”

นอกจากนั้น อาคารเพื่ออยู่อาศัยจำกัดเฉพาะที่ได้จัดแบ่งสำหรับให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป (ไม่ว่าจะแยกอาคารหรือรวมอยู่ในอาคารเดียวกัน)

## ใครบ้างได้รับผลกระทบจาก “สัญญาเช่าควบคุม”

แน่นอนที่สุด กฎหมายใหม่นี้กำหนดให้สัญญาเช่าไม่เอาเปรียบผู้เช่ามากเกินไป ดังนั้น “ผู้ให้เช่า” ที่ปล่อยเช่าที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบริษัทหรือบุคคลธรรมดาจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายนี้ เช่น ผู้ให้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดา บริษัท มูลนิธิ สมาคม สหกรณ์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลอื่น ฯลฯ ทั้งนี้ ไม่ได้จำกัดว่า “ผู้ให้เช่า” อาคารเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีสัญชาติไทย หรือมีสัญชาติต่างประเทศ หรือเป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่มีอาคารให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย

ที่สำคัญ หากผู้ให้เช่าไม่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ กฎหมายนี้ย่อมไม่มีผลไปบังคับถึงสัญญาเช่าที่ตกลงกันด้วยวาจาและไม่ได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษร ในทางปฏิบัติ มีผู้ให้เช่าจำนวนมากให้เช่าที่อยู่อาศัยโดยไม่มีสัญญาเช่าทำเป็นหนังสือ เพราะกฎหมายเรื่องเช่าไม่ได้บังคับกำหนดให้การเช่าต้องทำเป็นสัญญาหรือหนังสือ เพียงแต่กำหนดว่าหากเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วไม่ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ และหากเช่าอสังหาริมทรัพย์กันเกินกว่า 3 ปี และไม่ได้จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมฟ้องร้องบังคับกันได้เพียง 3 ปีเท่านั้น

## ใครบ้างไม่ได้รับผลกระทบจาก “สัญญาเช่าควบคุม”

เมื่อพิจารณาจากกฎหมายฉบับนี้แล้ว พบว่า “ผู้ให้เช่า” ในลักษณะอื่นที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับของ “สัญญาเช่าควบคุม” น่าจะมีผู้ให้เช่าอาคารหลายประเภท ดังนี้

- 1) อาคารสำนักงาน / อาคารพาณิชย์
- 2) อาคารโรงงาน / อาคารคลังสินค้า
- 3) อาคาร Community Mall / อาคารจอดรถ
- 4) อาคารเพื่อให้เช่าประเภทอื่นที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัย
- 5) อาคารเพื่อให้เช่าอยู่อาศัยที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล (มีใช้บุคคลธรรมดา) เช่น บริษัทนายจ้างเช่าห้องพักให้ลูกจ้าง พนักงานหรือคนงานอยู่อาศัย

## หน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าควบคุม

กฎหมายใหม่นี้ยังได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าไว้ ดังนี้

หน้าที่ของผู้ให้เช่า	รายละเอียดของหน้าที่ผู้ให้เช่า
ใบแจ้งหนี้	ต้องส่ง “ใบแจ้งหนี้” ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันกำหนดชำระค่าเช่า / โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลค่าเช่า/ค่าใช้จ่ายต่างๆ
หลักฐานการตรวจรับอาคาร	ต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแบบทำสัญญาเช่าอาคาร / พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารให้แก่ผู้เช่าไว้เป็นหลักฐาน
การคืนเงินประกัน	ต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะตรวจสอบความเสียหาย หากไม่มีความเสียหายต้องคืนเงินประกันภายใน 7 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง
คู่ฉบับสัญญาเช่า	ผู้ให้เช่าต้องจัดทำสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ (ต้นฉบับ / คู่ฉบับ)

## “สัญญาเช่าควบคุม” ต้องกำหนดเนื้อหาอย่างน้อยอะไรบ้าง ?

สัญญาเช่าควบคุมที่ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป ต้องมีเนื้อหาและข้อความอย่างน้อยตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนี้

ข้อสัญญาเช่าควบคุม	เนื้อหาที่ต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่า
ข้อความ / ตัวอักษร	ต้องมีข้อความภาษาไทยที่อ่านได้ชัดเจน (กำหนดขนาดตัวอักษรขั้นต่ำ)
รายละเอียดคู่สัญญาเช่า	ชื่อ ที่อยู่ผู้ให้เช่า ชื่อ ที่อยู่ผู้เช่า
รายละเอียดอาคาร/ทรัพย์สินที่เช่า	ชื่อ สถานที่ตั้งอาคารให้เช่า รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพอาคารให้เช่า รวมถึงทรัพย์สินอุปกรณ์ของอาคาร
อายุการเช่า	ระยะเวลาการเช่า / วันเริ่มต้นการเช่า / วันสิ้นสุดการเช่า
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่า / วิธีการและกำหนดระยะเวลาจ่ายค่าเช่า
เงินอื่นๆ	อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า / ค่าน้ำประปา / ค่าโทรศัพท์ พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน อัตราค่าใช้จ่ายการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้ไฟฟ้า/น้ำประปา ค่าสูบน้ำ พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน อัตราค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่าที่จ่ายจริงและมีเหตุผลอันสมควร พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน
เงินประกันการเช่า	จำนวนเงินประกัน



## สัญญาเช่ามี “ประเด็นต้องห้าม” อะไรบ้าง ?

สัญญาเช่าควบคุม มีประเด็นเนื้อหาของสัญญาเช่าที่กฎหมายห้ามผู้ให้เช่ากำหนดขึ้นมาเพื่อเป็นการเอาเปรียบผู้เช่า ดังนี้

สัญญาเช่าควบคุม	ประเด็นต้องห้าม
การยกเว้นความรับผิด	ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ให้เช่า
การเรียกเก็บเงินล่วงหน้า	ค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 เดือน เงินประกันเกินกว่า 1 เดือน
การเปลี่ยนแปลงอัตรา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ
การริบเงิน	ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า
การตรวจสอบอาคาร	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารโดยมีต้องแจ้งล่วงหน้า
ค่าไฟฟ้า/น้ำประปา	ผู้ให้เช่ากำหนดค่าไฟฟ้า/น้ำประปาเกินกว่าต้นทุนของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคาร เพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการเช่า
ค่าต่ออายุสัญญา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม
การบอกเลิกสัญญา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา
ความเสียหายของทรัพย์สินตามปกติ	ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สิน/อุปกรณ์ เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ
ความเสียหายของทรัพย์สินอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและด้วยเหตุสุดวิสัย	ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน อุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ อันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และเหตุสุดวิสัย

ฉบับต่อไป ผมจะวิเคราะห์ให้เห็นถึงประเด็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ “สัญญาเช่าควบคุม” ว่า **หากไม่ทำตามกฎหมาย “สัญญาเช่าควบคุม” จะมีความผิดและโทษหรือไม่ ?** และผลภายหลังวันที่ 1 พฤษภาคม 2561 รูปแบบและเนื้อหาของสัญญาเช่าเพื่ออยู่อาศัย จะออกมาหน้าตาเป็นอย่างไร

(อ่านต่อฉบับหน้า)

### แนะนำหลักสูตร

## ปัญหาภาษีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนการทำสัญญา

ผลกระทบจากการควบคุมสัญญาให้เช่าอาคาร บังคับใช้ 1 พ.ค. 2561



วันพุธที่ 20 มิถุนายน 2561 เวลา 09.00-16.30 น.

ณ โรงแรมปทุมวันปริ๊นเซส (ถ.พญาไท) โดย... อาจารย์ยุบพร เสนไสย

โทร. (02) 555-0700 กด 1 www.dst.co.th