

## “ผู้เช่าค้ำชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะอย่างไร”



โดย นายพิชิต ตีลุนชัย  
ตำแหน่ง นิติกรปฏิบัติการ กองกฎหมาย  
สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

การดำรงชีพของมนุษย์จำเป็นต้องมีปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีพอันได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค มนุษย์อาจแสวงหาได้โดยวิธีการต่างกันไปทั้งที่ได้มาโดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทน และทั้งที่ต้องเสียค่าตอบแทนในการจัดหาปัจจัยต่างๆ มนุษย์ทุกคนไม่ได้มีปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีพที่เท่าเทียมกัน บางคนอาจมีปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีพน้อยจึงจำเป็นต้องจัดหาปัจจัยต่างๆมาเพื่อให้ได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ด้วยวิธีการต่างๆเช่นการเช่าทรัพย์สินมาใช้โดยการเสียค่าเช่า ปัจจุบันการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการที่มีทุนทรัพย์น้อย หากต้องการสถานที่ประกอบธุรกิจโดยให้ได้ซึ่งกรรมสิทธิ์ก็จะต้องใช้เงินทุนสูง ดังนั้นผู้ประกอบการหากมีความต้องใช้พื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจก็มีความจำเป็นที่จะต้องเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจอันเป็นการลดต้นทุนในการประกอบธุรกิจด้วย และเมื่อพิจารณาในด้านของบุคคลที่มีทรัพย์สินจำนวนมากหากไม่ได้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินนั้นก็ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆจากทรัพย์สินนั้นเลย อีกทั้งถ้าทิ้งร้างไว้ก็จะเสื่อมสภาพไปโดยเปล่าประโยชน์ซึ่งจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาจึงนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาประโยชน์โดยการให้เช่าอันจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับตนเองดีกว่าปล่อยทรัพย์สินทิ้งร้าง<sup>1</sup>

ปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ภายในประเทศส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจอย่างมหาศาล ปรากฏข้อมูลตามสื่อต่างๆ ที่ได้นำเสนอข่าวสถานประกอบการหลายแห่งต้องปิดกิจการลง มีการเลิกจ้างแรงงาน ส่งผลให้กำลังซื้อภายในประเทศลดลงอย่างมาก ผลกระทบที่ตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ของผู้ให้เช่าคือมีผู้เช่าจำนวนมากที่ค้างชำระค่าเช่า ดังนั้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น ผู้ให้เช่าจะมีวิธีดำเนินการอย่างไรตามที่กฎหมายกำหนด ?

การที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าสามารถใช้สิทธิเรียกร้องเอาค่าเช่าที่ค้างชำระพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาหรือตามที่กฎหมายกำหนดได้ หรือผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าพร้อมเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระก่อนบอกเลิกสัญญาได้ การที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่ากฎหมายได้กำหนดวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าไว้ในมาตรา 560 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือนหรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือน

<sup>1</sup>ไพฑูริย์ เอกจริยกร, (๒๕๕๔), คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, (พิมพ์ครั้งที่ ๑๕), สำนักพิมพ์วิญญูชน.กรุงเทพมหานคร.

ขึ้นไปผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน” กำหนดระยะเวลาในการชำระค่าเช่าหากมีกำหนดระยะเวลาน้อยกว่าการชำระเป็นรายเดือน เช่น ชำระกันทุกวัน หรือชำระเป็นรายสัปดาห์ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าก่อน แต่หากกำหนดระยะเวลาในการชำระค่าเช่า กำหนดไว้ว่าต้องชำระกันทุกเดือนหรือยาวกว่านั้น เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่านำค่าเช่ามาชำระก่อน โดยกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าจะต้องนำค่าเช่ามาชำระ ให้ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ดังนั้นการเช่าซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่ากันเป็นรายเดือน เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทีเดียวไม่ได้ ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าก่อนไม่น้อยกว่า 15 วัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 763/2484) ทั้งนี้หากผู้ให้เช่ายังไม่บอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า แต่บอกเลิกสัญญาเช่า สัญญาเช่ายังไม่ระงับและผู้ให้เช่ายังไม่สิทธิฟ้องผู้เช่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 544/2528 “เมื่อจำเลยค้างชำระค่าเช่าซึ่งตกลงชำระกันเป็นรายเดือน โจทก์ต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าก่อนตามมาตรา 560 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่โจทก์ไม่ได้บอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าก่อน กลับให้ทนายความ มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยทีเดียว การบอกกล่าวเลิกสัญญาของโจทก์ จึงไม่มีผลสัญญาเช่ายังไม่ระงับโจทก์ยังไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลย”

อย่างไรก็ตาม การบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าก่อนที่ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญานั้นไม่ใช่เรื่อง ที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนคู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นอย่างอื่นได้ เช่น ให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที หรือให้สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันหรือให้ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ได้ทันที ดังนั้น หากสัญญาเช่าที่ติงระบุว่าถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองและบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีข้อสัญญานี้สามารถใช้บังคับได้ หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนด ผู้ให้เช่าสามารถเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวตามมาตรา 560 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2421/2520)

ปรึกษาปัญหากฎหมายหรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ กองกฎหมาย สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น เว็บไซต์ <https://lawdivision.kku.ac.th>