



รายงานการวิเคราะห์

ความเสี่ยง ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น

จัดทำโดย :
นายวีระศักดิ์ แสนสะอาด
นิติกร ระดับปฏิบัติการ
กองกฎหมาย สำนักงานอธิการบดี

คำนำ

รายงานการวิเคราะห์ เรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น เล่มนี้ได้จัดทำขึ้น เนื่องจากได้เล็งเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อการทำงานของผู้ปฏิบัติงานในตำแหน่งนิติกร และรวมถึงบุคลากรในตำแหน่งอื่นๆ ที่ปฏิบัติงานด้านจัดทำสัญญาและการบริหารสัญญาเช่า ซึ่งจะช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงข้อควรระวังและข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติในการจัดทำสัญญาและบริหารสัญญาเช่าภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น หากทราบถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นก็จะสามารถนำความเสี่ยงไปปรับใช้ในการจัดทำสัญญาเช่าหรือการบริหารสัญญาเช่า ทั้งเป็นป้องกันการเกิดปัญหาที่จะเกิดขึ้นซ้ำซากในอนาคตได้และส่งผลให้การนำคดีขึ้นสู่ศาลลดลง ทำให้มหาวิทยาลัยลดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินคดี เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าธรรมเนียมศาล รวมทั้งลดภาระงานที่ไม่เกิดประโยชน์กับมหาวิทยาลัยขอนแก่น และลดขั้นตอนการปฏิบัติงานลงได้

งานรายงานการวิเคราะห์เรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่นเล่มนี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีเพราะได้รับความช่วยเหลือจาก นางละอองดาว สมดีวีระเดช ผู้อำนวยการกองกฎหมาย และนายณรงค์ศักดิ์ เฉิดฉาย หัวหน้างานคดีและนิติกรรม ที่ให้คำปรึกษาและคำแนะนำในสิ่งที่เป็นประโยชน์ รวมทั้งช่วยตรวจสอบเนื้อหาให้สมบูรณ์และช่วยตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องสนับสนุนให้กำลังใจด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างดี ผู้วิเคราะห์งานขอขอบคุณ นางละอองดาว สมดีวีระเดช ผู้อำนวยการกองกฎหมาย สำนักงานอธิการบดีมหาวิทยาลัยขอนแก่น นายณรงค์ศักดิ์ เฉิดฉาย หัวหน้างานคดีและนิติกรรม และขอบคุณคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่ให้คำปรึกษาและการสนับสนุนในการจัดทำวิเคราะห์งานเล่มนี้จนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

วีระศักดิ์ แสนสะอาด

มีนาคม 2567

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและสภาพปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์	4
1.3 ขอบเขตของการวิเคราะห์	4
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	4
บทที่ 2 กรอบแนวคิด สัญญาทางกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 กรอบแนวคิด	6
2.2 สัญญาทางกฎหมาย	6
2.2.1 ความสัมพันธ์แห่งนิติกรรม	6
2.2.2 หลักเกณฑ์ที่ควรคำนึงในการก่อให้เกิดสัญญา	7
2.2.3 องค์ประกอบของสัญญา	7
2.2.4 องค์ประกอบเสริมของสัญญา	8
2.2.5 ประเภทของสัญญา	8
2.2.6 ความสมบูรณ์ของสัญญา	10
2.2.7 สัญญาแพ่ง	11
2.2.8 ตัวอย่างคำพิพากษาซึ่งเป็นประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่า	14
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	25
2.3.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	25
2.3.2 พระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยขอนแก่น พ.ศ. 2558	29
บทที่ 3 หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติงาน	31
3.1 แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา	31
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล	31
3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	31
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	32

บทที่ 4 ผลการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล	33
4.1 ผลการศึกษา	33
4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล	35
4.3 ข้อเปรียบเทียบระหว่างสัญญาเช่าของมหาวิทยาลัยและสัญญาเช่าทั่วไป	36
บทที่ 5 สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ	45
5.1 สรุปผลการวิเคราะห์	45
5.2 ข้อเสนอแนะ	47
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ข้อเปรียบเทียบระหว่างสัญญาเช่าของมหาวิทยาลัยและสัญญาเช่าทั่วไป	34
ตารางที่ 2	
ตารางที่ 3	

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสภาพปัญหา

มหาวิทยาลัยขอนแก่น จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยขอนแก่น พ.ศ. 2508 ที่ตั้งเป็นที่ราชพัสดุ มีหลักฐานเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) รวม 3 ฉบับ ดังนี้ 1. น.ส.ล. เลขที่ 384/2499 เนื้อที่ 3,116-3-32 5/10 ไร่ ออกเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2499 (เดิมใช้ในราชการกรมอนามัยเป็นที่ตั้งโรงพยาบาลโรคเรื้อนภาคอีสาน) 2. น.ส.ล. เลขที่ 4320 เนื้อที่ 1,04-1-24 ไร่ ออกเมื่อวันที่ 5 กันยายน พ.ศ.1517 และ 3. ที่ราชพัสดุแปลงพิพาทซึ่งตั้งอยู่ด้านทิศเหนือมีหลักฐาน น.ส.ล. เลขที่ 6340 เนื้อที่ 2,382-1-95 8/10 ไร่ ออกเมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ.2520 รวมเนื้อที่ 5,623-3-70 3/10 ไร่ และต่อมาได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยขอนแก่น เมื่อ พ.ศ.2521 พ.ศ.2541 และ พ.ศ. 2558 ตามลำดับ ซึ่งก่อนตราพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยขอนแก่น พ.ศ.2558 เดิมมหาวิทยาลัยขอนแก่นเป็นส่วนราชการต่อมาได้เปลี่ยนสถานะเป็นหน่วยงานในกำกับของรัฐ ไม่เป็นส่วนราชการ ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน กฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการกระทรวงศึกษาธิการ และกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม และไม่เป็นรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและกฎหมายอื่น มีการบริหารจัดการที่เป็นอิสระและมีความคล่องตัว สามารถจัดการศึกษาในระดับอุดมศึกษาได้อย่างมีคุณภาพมากยิ่งขึ้นและมีความเป็นเลิศทางวิชาการ มีวัตถุประสงค์ให้การศึกษา ส่งเสริม ประยุกต์ และพัฒนาวิชาการและวิชาชีพชั้นสูง ทำการสอน วิจัย พัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยี ให้บริการทางวิชาการและวิชาชีพแก่สังคม และทะนุบำรุงศิลปและวัฒนธรรม โดยให้คำนึงถึงความเสมอภาคในโอกาสทางการศึกษา ความมีเสรีภาพและความเป็นเลิศทางวิชาการ ควบคู่ไปกับคุณธรรมและจริยธรรม มาตรฐานและคุณภาพทางวิชาการอันเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ ความโปร่งใส ความถูกต้อง การตรวจสอบได้ และความรับผิดชอบต่อรัฐและสังคม ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารจัดการ และการบริหารแบบมีส่วนร่วมของผู้ปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัย รวมถึงการแบ่งส่วนงานออกเป็น สำนักงานสภามหาวิทยาลัย สำนักงานอธิการบดี สำนักงานวิทยาเขต คณะ วิทยาลัย สถาบัน และสำนัก โดยสภามหาวิทยาลัยมีอำนาจหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการทั่วไปของมหาวิทยาลัย ดังนี้

1. กำหนดทิศทางเป้าหมายของมหาวิทยาลัย และวางนโยบาย รวมทั้งอนุมัติแผนพัฒนาของมหาวิทยาลัยที่เกี่ยวกับการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัย

2. ออกข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ และคำสั่งของมหาวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติงานของมหาวิทยาลัย และอาจมอบหมายให้มหาวิทยาลัยหรือส่วนงานใดในมหาวิทยาลัยเป็นผู้ออกข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ และคำสั่งสำหรับส่วนงานนั้นเป็นเรื่องๆ ไปได้
3. ออกข้อบังคับว่าด้วยการบริหารงานบุคคลของมหาวิทยาลัย
4. ออกข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหาร การเงิน การพัสดุ และทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย
5. อนุมัติการจัดตั้ง การรวม และการยุบเลิกส่วนงานของมหาวิทยาลัย รวมทั้งการแบ่งหน่วยงานภายในของส่วนงานดังกล่าว
6. อนุมัติการจัดตั้งองค์กรที่เป็นนิติบุคคล ตลอดจนกำหนดนโยบายขององค์กร
7. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการเกี่ยวกับการจัดหารายได้ จัดหาแหล่งทุน และทรัพยากรอื่น
8. อนุมัติการตั้งงบประมาณรายรับและงบประมาณรายจ่ายของมหาวิทยาลัย
9. อนุมัติหลักสูตรการศึกษาและการเปิดสอน รวมทั้งการปรับปรุง การยุบรวม หรือการยกเลิกหลักสูตรการศึกษา
10. อนุมัติการรับเข้าสมทบหรือการยกเลิกการสมทบกับสถานศึกษาชั้นสูงหรือสถาบันอื่น
11. อนุมัติการจัดการศึกษาร่วมและยกเลิกการจัดการศึกษาร่วมกับสถานศึกษาชั้นสูง หรือสถาบันวิจัยอื่น
12. อนุมัติการให้ปริญญา อนุปริญญา และประกาศนียบัตร ทั้งของมหาวิทยาลัย และที่มหาวิทยาลัย จัดการศึกษาร่วมกับสถานศึกษาชั้นสูงหรือสถาบันวิจัยอื่น รวมทั้งอนุมัติการให้ปริญญากิตติมศักดิ์
13. แต่งตั้งและถอดถอนประธานและกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัย และประธาน และกรรมการสภาวิชาการ
14. แต่งตั้งคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเพื่อกระทำการใด ๆ อันอยู่ในอำนาจหน้าที่ของสภามหาวิทยาลัย รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลดังกล่าวทำการแทน แล้วรายงานให้สภามหาวิทยาลัยทราบ
15. พิจารณาดำเนินการเพื่อทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ แต่งตั้ง และพิจารณาถอดถอน นายสภามหาวิทยาลัย กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ อธิการบดี ศาสตราจารย์ และศาสตราจารย์พิเศษ
16. แต่งตั้งและถอดถอนรองอธิการบดี และหัวหน้าส่วนงาน
17. แต่งตั้งและถอดถอนรองศาสตราจารย์ รองศาสตราจารย์พิเศษ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิเศษ และผู้ดำรงตำแหน่งทางวิชาการที่เรียกชื่ออย่างอื่น
18. ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของอธิการบดีและหัวหน้าส่วนงาน

19. รับรองรายงานประจำปีของมหาวิทยาลัยและเสนอรายงานนั้นต่อรัฐมนตรีเพื่อทราบ

20. ปฏิบัติหน้าที่อื่นเกี่ยวกับกิจการของมหาวิทยาลัยที่มีได้ระบุให้เป็นหน้าที่ของส่วนงานใด หรือของผู้ใดโดยเฉพาะ

จากอำนาจหน้าที่ของสภามหาวิทยาลัยซึ่งมีหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการทั่วไปของมหาวิทยาลัยดังกล่าวแล้วในการบริหารให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัยตามที่สภามหาวิทยาลัยกำหนดไว้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิการบดี คณบดี และคณะกรรมการบริหารงานบุคคล คณะกรรมการบริหารการเงินและทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย คณะกรรมการต่าง ๆ คณะ และหน่วยงานต่างๆ ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งการดำเนินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัยย่อมมีการกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพต่อบุคลากร นักเรียน นักศึกษา และบุคคลภายนอก ไม่ว่าจะเป็นการออกข้อบังคับระเบียบ และประกาศของมหาวิทยาลัยขอนแก่นเพื่อเป็นหลัก กรอบ แนวทางในการปฏิบัติงานของมหาวิทยาลัย ในด้านการบริหารงานบุคคล การศึกษา การบริหาร การเงิน การพัสดุ และทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย รวมถึงการทำสัญญาต่าง ๆ กับผู้ใช้พื้นที่ภายในมหาวิทยาลัย แต่อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่ามหาวิทยาลัยจะได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่จำนวนมากตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งที่ผ่านมาพบปัญหาอุปสรรคในภาพรวมของการจัดทำสัญญาเช่าในแต่ละครั้ง หรือในแต่ละฉบับ กล่าวคือ

1. ไม่เป็นในทิศทางเดียวกันฉบับ
2. มีเนื้อหาไม่ครอบคลุม ไม่ชัดเจน
3. การใช้ภาษาที่ตีความหมายได้หลากหลายไม่สอดคล้องกับหลักกฎหมาย
4. ไม่มีหลักเกณฑ์การตรวจสอบในการจัดทำสัญญา
5. ประสบการณ์ในการทำสัญญาน้อย มองภาพองค์รวมของการบังคับใช้กฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่ครบถ้วน
6. ไม่มีคู่มือการปฏิบัติงานไว้อ้างอิง
7. ขาดการพัฒนาเจ้าหน้าที่
8. ไม่มีเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้ หรือการบริหารจัดการความรู้
9. มีแนวทางปฏิบัติเฉพาะนิติกรแต่ไม่ได้เผยแพร่

จากความเป็นมา และสภาพปัญหาดังกล่าว ในฐานะที่ดำรงตำแหน่งนิติกรปฏิบัติการ กองกฎหมาย มหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งรับผิดชอบภาระงานการตรวจร่างสัญญาเช่าของมหาวิทยาลัยขอนแก่นโดยตรง ด้วยเหตุนี้ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่จัดทำขึ้นภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น เพื่อนำมาใช้เป็นมาตรฐานในการปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัยขอนแก่น

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์

- 2.1 เพื่อศึกษาสัญญาเช่าที่จัดทำขึ้นภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น
- 2.2 ศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับสัญญาเช่า
- 2.3 เพื่อสรุปและเสนอแนะ
- 2.4 เพื่อนำผลการวิเคราะห์งานไปประกอบใช้เป็นแนวทางการปรับปรุงแก้ไขสัญญาเช่าภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่นให้มีความชัดเจน ถูกต้อง สอดคล้องกับกฎหมายมากยิ่งขึ้น

1.3 ขอบเขตของการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ เรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่นเล่มนี้ผู้ศึกษาได้ศึกษาขั้นตอน รายละเอียด และกระบวนการต่าง ๆ ในการดำเนินงาน เกี่ยวกับการจัดทำสัญญาเช่า ประกอบกับตัวอย่างสัญญาทั่วไป แนวคำพิพากษาของศาลฎีกา ตลอดจนบทความทางวิชาการที่เกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าของส่วนราชการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานด้านการจัดทำสัญญาเช่า

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.4.1 มหาวิทยาลัยขอนแก่นทราบถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดทำสัญญาและสามารถปรับปรุงสัญญาเช่าให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น
- 1.4.2 ลดปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า
- 1.4.3 ลดระยะเวลาในการจัดทำสัญญาเช่า

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.5.1 สัญญา หมายถึง ข้อตกลงระหว่างบุคคลสองฝ่าย (หรือหลายฝ่าย) ที่จะกระทำการหรืองดเว้นกระทำการ สัญญามักจะเป็นรูปแบบเอกสารลายลักษณ์อักษร ซึ่งระบุเงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ ลงท้ายด้วยลายมือชื่อของทั้งสองฝ่าย และอาจมีของพยานด้วยก็ได้¹

1.5.2 สัญญาเช่า หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใดชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้เช่าเช่าเพื่อการนั้น²

1.5.3 สัญญาทางปกครอง หมายถึง สัญญาที่คู่สัญญาอย่างน้อยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นหน่วยงานทางปกครองหรือเป็นบุคคลซึ่งกระทำการแทนรัฐ และมีลักษณะเป็นสัญญาสัมปทาน สัญญาที่ให้จัดทำ

¹ <https://th.wikipedia.org>

² หนังสือกฎหมายแพ่งพิศดาร เล่ม 2 Jurisprudence Group โดยวิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์ ผู้พิพากษา หน้า

บริการสาธารณะ หรือจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภคหรือแสวงประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ (มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง)

1.5.4 สัญญาทางแพ่ง หมายถึง สัญญาที่ทำขึ้นระหว่างเอกชนด้วยกันเองหรือเอกชนกับหน่วยงานของรัฐโดยทั้งสองฝ่ายสมัครใจเข้าร่วมบนพื้นฐานแห่งความเสมอภาค ซึ่งจะเป็นสัญญาตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งหรือพาณิชย์ เช่นสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาจ้างทำของ สัญญา ยืม สัญญาค้ำประกัน หรือสัญญาจ้างนอ เป็นต้น

1.5.5 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หมายถึง สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ชนิดหนึ่งที่มีผู้เช่า ต้องจ่ายค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่านอกเหนือไปจากค่าเช่าตามปกติ เช่น การเช่าอาคารโดยผู้เช่าจะต้องปลูกสร้างอาคารขึ้นมาแล้ว ยกกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นให้แก่เจ้าของที่ดิน

บทที่ 2

กรอบแนวความคิด สัญญาทางกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการทำผลงานเชิงวิเคราะห์ เรื่องงานรายงานการวิเคราะห์ข้อพึงระวังในการทำสัญญาเช่า ผู้วิเคราะห์ได้ศึกษาสัญญาเช่าที่อยู่ในความรับผิดชอบของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สินมหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยมีกรอบแนวคิดและได้ศึกษาสัญญาทางกฎหมาย รวมทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 2.1 กรอบแนวความคิด
- 2.2 สัญญาทางกฎหมาย
- 2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.1 กรอบแนวความคิด

กรอบแนวความคิดในการวิเคราะห์ เรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น เนื่องมาจากมหาวิทยาลัยขอนแก่นได้มีพื้นที่ให้เช่าเพื่อสวัสดิการนักศึกษาและบุคลากรจำนวนมาก และที่ผ่านมามีปัญหาเกี่ยวกับสัญญาเช่าขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนไม่น้อย ซึ่งคดีส่วนมากมหาวิทยาลัยขอนแก่นจะมีข้อต่อสู้ที่ต่อยกว่าอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาการในขณะที่ทำสัญญาเช่า ผู้จัดทำขาดความรู้ และทักษะไม่ทราบประเด็นปัญหาที่ควรระวังในขณะที่ทำสัญญาเช่า

2.2 สัญญาทางกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีได้บัญญัติกำหนดนิยามของสัญญาว่าหมายถึงอะไร แต่อย่างไรก็ตามเมื่อได้พิจารณาจากตำราทั่วไป และความหมายของนิติกรรมแล้วพอสรุปได้ว่า สัญญาหมายถึง ข้อตกลงระหว่างบุคคลสองฝ่าย (หรือหลายฝ่าย) ที่จะกระทำการหรืองดเว้นกระทำการ สัญญามักจะเป็นรูปแบบเอกสารลายลักษณ์อักษร ซึ่งระบุเงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ ลงท้ายด้วยลายมือชื่อของทั้งสองฝ่าย และอาจมีของพยานด้วยก็ได้

2.2.1 ความสัมพันธ์แห่งนิติกรรมและสัญญา

นิติกรรม หมายถึง การกระทำของบุคคลโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ ในนิติกรรมนั้นสามารถแบ่งเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวและนิติกรรมหลายฝ่าย สัญญาก็ถือเป็นนิติกรรมเช่นเดียวกัน แต่เป็นนิติกรรมสองฝ่ายหรือหลายฝ่าย ในการศึกษากฎหมายต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์และหลักกฎหมายนิติกรรมประกอบ นอกจากกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติเรื่องสัญญาไว้เฉพาะ สัญญาจะเป็นนิติกรรมเสมอ แต่นิติกรรมบางประเภทอาจไม่ใช่สัญญาก็ได้

2.2.2 หลักที่ควรคำนึงในการก่อให้เกิดสัญญา

2.2.2.1 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา อันเป็นหลักการพื้นฐานที่สำคัญในการทำสัญญาที่ใช้กันมานานและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปว่าผู้ที่เข้าทำสัญญาจะตกลงทำสัญญาอย่างไร กับใครเพียงใดก็ได้ แต่ต้องอยู่ในกรอบของมาตรา 151³ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

2.2.2.2 หลักสุจริตเป็นหลักการพื้นฐานที่กฎหมายได้บัญญัติในมาตรา 5⁴ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การใช้สิทธิและการชำระหนี้ต้องกระทำโดยสุจริต

2.2.2.3 หลักความไว้นับเชื่อใจ เป็นหลักการพื้นฐานของการแสดงเจตนา ทำสัญญาที่ผู้แสดงเจตนาจะต้องคำนึงถึงด้วยเพราะหลักนี้กฎหมายให้ความคุ้มครอง

2.2.2.4 หลักความยุติธรรม เป็นหลักที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องคำนึง เพราะหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่คำนึงแล้ว โดยเฉพาะคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจมากกว่าไม่ว่าจะเป็นอำนาจทางเศรษฐกิจหรืออำนาจทางสังคม อาจกำหนดด้วยสัญญาที่ให้ตนได้เปรียบแล้วก็ยอมทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายเสียเปรียบ กรณีเช่นนี้นอกจากที่จะต้องมีการเสรีภาพในการทำสัญญา เพราะหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องเข้าทำสัญญาโดยฝืนใจหรือจำยอมแล้วนั้น หมายความว่า เสรีภาพของเขาก็ไม่มีเพราะฉะนั้นในการทำสัญญาทุกครั้ง คู่สัญญาต้องคำนึงถึงหลักความยุติธรรมด้วย

2.2.2.5 หลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา เป็นหลักที่คู่สัญญาควรคำนึงถึงในช่วงของการก่อให้เกิดสัญญา คู่สัญญาควรระลึกในขั้นนี้ว่าหากจงใจหรือประมาททำให้คู่กรณีได้รับความเสียหายแล้ว ก็ต้องมีความรับผิดชอบในการเยียวยาความเสียหายต่อประโยชน์ที่อีกฝ่ายไม่ควรเสียเวลา เสียโอกาส หรือเสียค่าใช้จ่ายเข้ามาทำสัญญาที่ผลสุดท้ายแล้ว สัญญาไม่เกิดหรือเกิดแต่ไม่สมบูรณ์

2.2.3 องค์ประกอบของสัญญา

ในเรื่องสัญญามีองค์ประกอบที่เข้ามาเกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดเป็นสัญญาได้ ในเรื่ององค์ประกอบนั้นสามารถแยกองค์ประกอบได้เป็น 2 ส่วน คือ องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา ซึ่งประกอบด้วยบุคคล วัตถุประสงค์ เจตนา และแบบ ซึ่งเป็นเช่นเดียวกันกับองค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของนิติกรรม องค์ประกอบส่วนที่สอง คือ องค์ประกอบเสริมของสัญญา ซึ่งได้แก่ เงื่อนไข เงื่อนไขเวลา มัดจำ เบี้ยปรับ ซึ่งขออธิบายองค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาในแต่ละส่วนดังนี้

2.2.3.1 บุคคล หรือเรียกว่า คู่สัญญา ซึ่งเป็นผู้ทำสัญญาและสร้างนิติสัมพันธ์ให้ผลของสัญญาที่เกิดขึ้นนั้นตกแก่ตน ซึ่งโดยหลักแล้วบุคคลใดเป็นผู้ทำสัญญา บุคคลนั้นก็จะเป็นเจ้าของ

³ มาตรา 151 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามีใช้กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ”

⁴ มาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดีบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”

ความสัมพันธ์ทางสัญญาแต่ในบางกรณี ผู้ลงมือทำสัญญาอาจมีผู้ใช้ที่รับผลสัญญากันได้ เช่น ในกรณีตัวแทนที่กระทำแทนตัวการ กรณีเช่นนี้ตัวแทนเป็นผู้ลงมือทำสัญญาแต่ทำในนามตัวการและเพื่อประโยชน์ของตัวการ

2.2.3.2 วัตถุประสงค์ คือ เป้าหมายหรือประโยชน์สุดท้ายที่จะได้จากสัญญา วัตถุประสงค์ของสัญญาจะต้องเป็นเป้าหมายที่คู่สัญญามีร่วมกัน ไม่ใช่เป้าหมายของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว ในการทำสัญญาทุกครั้งและสัญญาทุกชนิดจะต้องมีวัตถุประสงค์เสมอ ตัวอย่างวัตถุประสงค์ เช่น สัญญาซื้อขาย วัตถุประสงค์ก็คือ กรรมสิทธิ์กับราคา สัญญาเช่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์ก็คือ การได้ครอบครองและได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เป็นต้น

2.2.3.3 เจตนา เจตนาในการทำสัญญาต้องเป็นเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา และวิธีการในการแสดงเจตนาที่ต้องเป็นเช่นเดียวกับเจตนาในการทำนิติกรรม มิใช่เป็นเจตนาที่วิปริต เช่น เพราะความสำคัญผิด เพราะถูกฉ้อฉล หรือเพราะการข่มขู่ เป็นต้น การแสดงเจตนาอาจแสดงด้วยวาจา หรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ และเจตนาที่แสดงออกมาต้องเป็นเจตนาที่ตรงกับในใจจริง ในการก่อเจตนาทำคำเสนอ หรือคำสนองจะต้องเกิดจากกระบวนการที่สมบูรณ์

2.2.3.4 แบบ หรือวิธีการในการแสดงเจตนา อาจเป็นวิธีใดก็ได้ เช่น วาจา กิริยาอาการ หรือลายลักษณ์อักษรที่ชัดเจน แต่กรณีที่กฎหมายกำหนดให้สัญญาบางประเภท ต้องทำตามแบบเฉพาะ ก็ต้องปฏิบัติไปตามนั้น เพราะถ้าไม่ปฏิบัติตามนั้นสัญญาก็จะเป็นโมฆะ

2.2.4 องค์ประกอบเสริมของสัญญา

องค์ประกอบเสริมของสัญญาเป็นองค์ประกอบที่คู่สัญญาได้กำหนดเพิ่มเติมในการทำสัญญาซึ่งถ้าสัญญาขาดองค์ประกอบเสริมดังกล่าวก็จะไม่ทำให้สัญญานั้นเสีย เพราะเป็นองค์ประกอบที่ไม่จำเป็นสำหรับความมีอยู่ของสัญญา องค์ประกอบเสริมของสัญญาที่คู่สัญญาสามารถกำหนดได้ เช่น เงื่อนไข เงื่อนไข ซึ่งเป็นกรณีเดียวกันกับเงื่อนไข เงื่อนไข ในเรื่องนิติกรรม นอกจากนี้ยังมี มัดจำ เบี้ยปรับ ที่สามารถกำหนดเข้ามาเป็นองค์ประกอบเสริมได้ ซึ่งจะกล่าวอธิบายรายละเอียดในตอนท้าย

2.2.5 ประเภทของสัญญา

การแบ่งประเภทของสัญญาจัดแบ่งประเภทเป็น 2 เรื่องใหญ่ ๆ คือ การจัดแบ่งประเภทสัญญาตามแบบดั้งเดิม และการจัดแบ่งประเภทสัญญาใหม่ในปัจจุบัน

2.2.5.1 การจัดแบ่งประเภทของสัญญาตามแบบดั้งเดิม การจัดแบ่งประเภทของสัญญาตามแบบดั้งเดิมสามารถแยกออกเป็น 4 กรณี คือ

ก. สัญญาต่างตอบแทนกับสัญญาไม่ต่างตอบแทน (Signallagmatic or bilateral and unitateral contract) สัญญาต่างตอบแทนเป็นสัญญาที่คู่สัญญาเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ใน

ขณะเดียวกัน สัญญาไม่ต่างตอบแทนเป็นสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของและอีกฝ่ายหนึ่งเป็นลูกหนี้เท่านั้น

ข. สัญญามีค่าตอบแทนกับสัญญาไม่มีค่าตอบแทน (onerous and gratuitous contracts) สัญญามีค่าตอบแทน คือ สัญญาที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องเสียค่าตอบแทนเพื่อแลกกับประโยชน์ที่จะได้รับในลักษณะเดียวกัน เช่น ราคาแลกเปลี่ยนสินค้าในสัญญาซื้อขาย ส่วนสัญญาไม่มีค่าตอบแทน คือ สัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวที่ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินโดยที่ไม่ต้องเสียอะไรเลย เช่น สัญญาเืม สัญญาให้โดยเสนหา เป็นต้น

ค. สัญญาที่กำหนดการชำระหนี้แน่นอนกับสัญญาที่กำหนดการชำระหนี้ยังไม่แน่นอน(commutative and aleatory contract) สัญญาที่กำหนดการชำระหนี้แน่นอน ตัวอย่างเช่น สัญญาซื้อขายในราคาที่กำหนดไว้สัญญาที่กำหนดการชำระหนี้ไม่แน่นอน เช่น สัญญาประกันภัย

ง. สัญญาแบ่งตามชื่อของสินค้า คือสัญญาที่มีชื่อกับสัญญาที่ไม่มีชื่อ (nominate and innominate contract)สัญญาที่มีชื่อ หรือเอกเทศสัญญา คือสัญญาที่กฎหมายได้กำหนดกฎเกณฑ์ในสัญญาไว้โดยเฉพาะแล้ว คือสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน สัญญาฝากทรัพย์ เป็นต้นสัญญาที่ไม่มีชื่อ คือสัญญาที่กฎหมายไม่ได้กำหนดกฎเกณฑ์ในสัญญาไว้โดยเฉพาะ เป็นสัญญาที่คู่สัญญาทำขึ้นเองตามหลักอิสระ หรือเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งสัญญาประเภทนี้จะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบทั่วไปของสัญญา ซึ่งศาลฎีกาได้วางแนวคำพิพากษาของฎีกาที่ 3421/2545 โจทก์เป็นภริยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของ บ. หลังจากที่ บ. ตาย โจทก์ก็ได้ครอบครองที่พิพาทมาตลอดอย่างเป็นเจ้าของ แต่ไม่สามารถถือสิทธิทางทะเบียนให้ถูกต้องได้ จึงได้ดำเนินการให้จำเลยซึ่งเป็นพี่สาวเข้ามาเป็นผู้รับมรดก แล้วโอนให้โจทก์ภายหลัง การที่จำเลยทำสัญญาจะให้ที่ดินโจทก์ก่อนไปจดทะเบียนโอนมรดกนั้นศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ไม่ใช่สัญญาจะให้ที่ดิน แต่เป็นสัญญาที่ไม่มีชื่ออย่างหนึ่งที่ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 526 จำเลยต้องโอนที่ดินให้โจทก์ตามสัญญา

2.5.2 การจัดแบ่งประเภทสัญญาใหม่ในปัจจุบัน

การจัดแบ่งประเภทสัญญาใหม่ในปัจจุบันสามารถแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ

ก. สัญญาตามกฎหมายเอกชน และสัญญาทางกฎหมายมหาชน (private Law contract and Public Law contract) สัญญาตามกฎหมายเอกชน คือ สัญญาที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นเอกชนที่เข้ามาทำสัญญาผูกพัน ส่วนสัญญาตามกฎหมายมหาชน คือ สัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นรัฐหรือองค์กรของรัฐเข้ามาเป็นคู่สัญญาในฐานะที่เหนือกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เป็นเอกชน

ข. สัญญาระหว่างผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยกันกับสัญญาระหว่างผู้ประกอบการวิชาชีพกับผู้ไม่ประกอบวิชาชีพหรือผู้บริโภค ซึ่งพิจารณาจากสถานะของความไม่เท่าเทียมกันของคู่สัญญา เพื่อคุ้มครองผู้ไม่ประกอบวิชาชีพหรือผู้บริโภค

ค. สัญญาที่มุ่งถึงผลสำเร็จในการชำระหนี้กับสัญญาที่มุ่งถึงการใช้ความระมัดระวังในการชำระหนี้

ง. สัญญาสำเร็จรูปหรือสัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) กับสัญญาลูกผสม (Collective Contracts) สัญญาสำเร็จรูป หรือสัญญาที่เกิดจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นผู้กำหนดล่วงหน้าถึงข้อสัญญาต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น สัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีที่ลูกค้าทำกับธนาคาร สัญญาลูกผสมเป็นสัญญาที่เกิดจากความตกลงของกลุ่มบุคคล เช่น สัญญาจ้างแรงงาน

2.2.6 ความสมบูรณ์ของสัญญา

สัญญาจะมีความสมบูรณ์เป็นสัญญาหรือไม่นั้นต้องเข้าใจก่อนว่าสัญญา คือนิติกรรมอย่างหนึ่ง ในการทำสัญญาก็จะต้องมีองค์ประกอบที่เป็นเช่นเดียวกับในเรื่องการทำนิติกรรม คือต้องมีบุคคลหรือคู่สัญญาในการทำสัญญา มีวัตถุประสงค์ของสัญญา มีแบบหรือวิธีการในการทำสัญญาและจะต้องมีเจตนาในการทำสัญญา เพราะฉะนั้นสัญญาจะสมบูรณ์หรือไม่นั้น (ความสมบูรณ์ในสายตากฎหมาย) จึงต้องพิจารณาองค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา 3 ประการ

2.2.6.1 องค์ประกอบในเรื่องความสามารถของคู่สัญญาว่า คู่สัญญานั้นมีความสามารถเพียงใด ฝ่ายหนึ่งมีความบกพร่องในเรื่องความสามารถหรือไม่ ถ้ามีสัญญานั้นก็จะตกเป็นโมฆะ แต่ถ้าคู่สัญญาไม่บกพร่องหรือมีความสามารถก็ต้องพิจารณาขั้นต่อไป

2.2.6.2 องค์ประกอบในเรื่องวัตถุประสงค์ของสัญญา ในการทำสัญญาให้ถือว่าสัญญานั้นมีวัตถุประสงค์คืออะไร ถ้าวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งตามกฎหมาย วัตถุประสงค์เป็นการพันวิสัย หรือวัตถุประสงค์ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน สัญญานั้นก็จะตกเป็นโมฆะ แต่ถ้าวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่ขัดกับหลักกฎหมายดังกล่าวแล้ว ก็ให้พิจารณาต่อไป

2.2.6.3 องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาในเรื่องแบบหรือวิธีการในการทำนิติกรรม โดยทั่วไปสัญญาที่ทำไม่จำเป็นต้องมีแบบก็ได้ แต่สัญญาบางสัญญากฎหมายกำหนดวิธีการหรือแบบในการปฏิบัติไว้เฉพาะ เช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาที่กฎหมายกำหนดต้องทำตามแบบ ในการทำสัญญาต้องทำตามแบบด้วย เพราะถ้าไม่ปฏิบัติตามก็จะมีผลให้สัญญาตกเป็นโมฆะตามหลักกฎหมายมาตรา 152⁵ หากคู่สัญญาได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว หรือในบางสัญญา กฎหมายมิได้กำหนดแบบคู่สัญญาก็สามารถกำหนดวิธีการในการทำสัญญาเองได้ ผลของสัญญาก็จะสมบูรณ์

เมื่อพิจารณาองค์ประกอบทั้งสามกรณีทีกล่าวนำมาแล้ว ถ้าสัญญานั้นสมบูรณ์ก็จะต้องพิจารณาในส่วนองค์ประกอบที่เกี่ยวกับเจตนาสองประการคือ ประการที่ 1 การทำคำเสนอมีความบกพร่องใน

⁵ มาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “การใดมิได้กระทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ”

กระบวนการก่อเจตนาหรือไม่ เช่น การทำสัญญานั้นมีกลฉ้อฉล การข่มขู่ ความสำคัญผิดมาเป็นปัจจัยในการแสดงเจตนาหรือไม่ ถ้ามีเหตุวิปริตในการแสดงเจตนาดังกล่าวมาเป็นปัจจัยในการแสดงเจตนาแล้ว สัญญานั้นก็จะตกเป็นโมฆียะ หรือประการที่ 2 กระบวนการแสดงเจตนา ไม่ว่าจะเป็ญคู่สัญญาฝ่ายที่ทำคำเสนอได้ทำคำเสนอไปตรงกับเจตนาภายในหรือไม่ หากไม่ตรงเพราะเป็นเจตนาซ่อนเร้น เป็นเจตนาลวง เป็นนิติกรรมอำพราง หรือเป็นความสำคัญผิดในสาระสำคัญของสัญญา สัญญานั้นก็จะตกเป็นโมฆะ ถ้าไม่มีกรณีทั้งสองดังกล่าวก็พิจารณาในส่วนของคำสนองว่าผู้ทำคำสนองได้ก่อเจตนาขึ้นมีเหตุวิปริตหรือไม่ ถ้ามีสัญญาก็จะตกเป็นโมฆียะ หรือโมฆะแล้วแต่กรณี ถ้าไม่มีสัญญาก็สมบูรณ์ ความไม่สมบูรณ์ของสัญญา คือ สัญญาที่ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะซึ่งเหตุที่ทำให้สัญญาเป็นโมฆะและโมฆียะ ก็เป็นเหตุเดียวกันกับเรื่องนิติกรรม คือ สาเหตุที่ทำให้สัญญาเป็นโมฆะ คือ เหตุตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 150 มาตรา 152 มาตรา 154 มาตรา 155 มาตรา 156 เป็นต้น สาเหตุที่ทำให้สัญญาตกเป็นโมฆียะ คือ เหตุตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 153 มาตรา 157 มาตรา 159 มาตรา 164 เป็นต้น⁶

2.2.7 สัญญาทางแพ่ง

สัญญาทางแพ่งคือสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างเอกชนด้วยกันเองหรือเอกชนกับหน่วยงานของรัฐโดยทั้งสองฝ่ายสมัครใจเข้าร่วมบนพื้นฐานแห่งความเสมอภาค ซึ่งจะเป็นสัญญาตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งหรือพาณิชย์ เช่นสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาจ้างทำของ สัญญาเืม สัญญาค้ำประกัน หรือสัญญาจำนอง เป็นต้น

ในการวิเคราะห์ครั้งนี้ผู้วิเคราะห์ขออธิบายเพียงสัญญาเช่าซึ่งตรงตามวัตถุประสงค์ที่ผู้วิเคราะห์ให้ความสนใจโดยขอหยิบยกรายละเอียด ดังนี้

2.2.7.1. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับสัญญาเช่า

สัญญาเช่า หมายถึง สัญญาหรือข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้สินทรัพย์สำหรับช่วงเวลาตกลงกัน เพื่อแลกเปลี่ยนกับค่าตอบแทนซึ่งได้รับชำระในงวดเดียวหรือหลายงวด ซึ่งการเช่าทรัพย์สินเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” แสดงให้เห็นว่าสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินมีอยู่ 4 ประการ ดังนี้

⁶มาจาก <http://www.fsct.com/word-clinic/08.htm> สืบค้นเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2564

2.2.7.1.1 เป็นสัญญาที่มีบุคคล 2 ฝ่าย คือ ผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลที่ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินโดยได้รับค่าเช่าตอบแทน กับผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยตกลงจะชำระค่าเช่า

2.2.7.1.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง สัญญาเช่ามิได้มีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า แต่มีวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เพื่อที่จะได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น โดยหลักแล้วผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าแล้ว จะโต้เถียงว่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจให้เช่าไม่ได้

2.2.7.1.3 ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนเนื่องจากว่าคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายต่างมีหนี้ตอบแทนกัน กล่าวคือ ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน ในทางตรงกันข้ามฝ่ายผู้เช่าซึ่งเมื่อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ก็มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่า หากสัญญาเช่านั้นไม่มีการจ่ายค่าเช่าเป็นการตอบแทน ก็อาจไม่ใช่สัญญาเช่า แต่อาจเป็นสัญญาอื่น เช่น สัญญาเืม หรือหากเป็นการให้อยู่ในอาคารโดยไม่คิดค่าเช่าก็เป็นเรื่องสิทธิอาศัย เป็นต้น

2.2.7.1.4 การเช่านั้นมีกำหนดระยะเวลาจำกัด การเช่าทรัพย์สินจะต้องมีการกำหนดระยะเวลาในการเช่าเสมอ ซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันได้เป็น 2 ลักษณะคือ อาจกำหนดเป็นชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน หรือปี ก็ได้ หรือจะกำหนดระยะเวลาการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่าก็ได้ แต่อย่างไรก็ตาม หากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี ถ้ากำหนดไว้เกินกว่า 30 ปี สัญญาเช่าดังกล่าวมิได้เสียเปล่าหรือตกเป็นโมฆะแต่อย่างใด ยังคงใช้บังคับได้แต่ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี และเมื่อครบกำหนด 30 ปีแล้วคู่สัญญาอาจต่อสัญญาเช่ากันต่อไปอีกก็ได้ แต่กำหนดระยะเวลาที่ต่อออกไปจะต้องไม่เกิน 30 ปี ตามมาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาที่อาจมีได้ เนื่องจากกฎหมายบัญญัติว่า ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่อาจสันนิษฐานได้ คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกกระยะ แสดงให้เห็นได้ว่าการเช่าที่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนเอาไว้ ก็มีเวลาสิ้นสุดเช่นกัน โดยถือว่าเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาจำกัด ตามมาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.2.7.2 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

แบ่งตามประเภททรัพย์สินที่เช่าออกได้เป็น 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

2.2.7.2.1 การเช่าสังหาริมทรัพย์

กฎหมายมิได้กำหนดว่าจะต้องทำตามแบบหรือจะต้องทำตามหลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังนั้น แมตตกลงเช่ากันด้วยวาจาก็สามารถทำได้และมีผลผูกพันคู่สัญญา

2.2.7.2.2 การเช่าสังหาริมทรัพย์

กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์แตกต่างกันออกไปตามกำหนดระยะเวลาของการเช่า กล่าวคือ

(1) กรณีเช่าสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และไม่ได้กำหนดระยะเวลาการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

(2) กรณีเป็นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไป หรือการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี

(3) กรณีเป็นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้ หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลใช้บังคับได้เพียง 3 ปี

2.2.7.2.3 หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดให้มีหน้าที่อื่นๆ อีก เช่น ต้องออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาจำนวนครึ่งหนึ่ง ต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าในการซ่อมแซมใหญ่ แต่อย่างไรก็ตามในส่วนนี้คู่สัญญาสามารถตกลงกันได้ว่าจะให้ฝ่ายไหนรับผิดชอบหรือเป็นภาระของฝ่ายไหน

2.2.7.2.4 หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่ที่ต้องชำระค่าเช่าและกฎหมายยังกำหนดให้มีหน้าที่อื่นๆ อีก เช่น ต้องออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาจำนวนครึ่งหนึ่ง หน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง หน้าที่ในการสงวนรักษาและดูแลทรัพย์สินและซ่อมแซมเล็กน้อย หน้าที่คืนทรัพย์สินที่เช่า

2.2.7.2.5 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาคืออะไร โดยสรุปอาจกล่าวได้ว่าเป็นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ชนิดหนึ่งที่ผู้เช่า ต้องจ่ายค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่า นอกเหนือไปจากค่าเช่าตามปกติ เช่น การเช่าอาคารโดยผู้เช่าจะต้องปลูกสร้างอาคารขึ้นมาแล้วยกกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นให้แก่เจ้าของที่ดิน การออกเงินช่วยเจ้าของที่ดินเพื่อทำการก่อสร้างอาคารและผู้ให้เช่าจึงจะให้เช่าอาคารนั้น การเช่าที่ดินโดยผู้เช่าจะต้องปลูกต้นไม้ลงบนที่ดินนั้นแล้วยกกรรมสิทธิ์ใน ต้นไม้ให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น

ลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีได้ถูกกำหนด หรือ บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด หากแต่เกิดขึ้นเพราะแนวคำพิพากษา ของศาลฎีกาที่กำหนดขึ้นมาด้วยวัตถุประสงค์ ที่จะให้เกิดความเป็นธรรมระหว่างคู่กรณี เพราะใน สัญญาเช่าธรรมดาผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าเท่านั้น แต่ในสัญญาเช่าที่มีข้อกำหนดมีค่าตอบแทนชนิด พิเศษซ่อนอยู่นั้นนอกจากค่าเช่าตามปกติแล้ว ผู้เช่ายังจะต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษอย่างอื่นแก่ผู้ให้เช่า ด้วย ดังนั้น หากจะให้บังคับกันยิ่งสัญญาเช่าธรรมดาก็อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ ผู้เช่าได้ ซึ่งจะพบตามคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นการทั่วไปว่า สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ศาลจะไม่นำบทบัญญัติว่าด้วยสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ เช่น หากเป็น กรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้จะมีได้ทำตามแบบก็มีผลใช้บังคับ ถือเป็นบุคคลสิทธิ แต่ไม่ใช่สิทธิ เฉพาะตัวสามารถตกทอดแก่ทายาทได้เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ค่าตอบแทนพิเศษต่างๆ ในบางกรณีก็ไม่ถือว่าเป็นค่าตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากค่าเช่า เช่น กรณีเงินกินเปล่าหรือเงินแป๊ะเจี๊ยะ เงินค่าน้ำ ดิน เป็นต้น ซึ่งเมื่อไม่เป็นค่าตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากค่าเช่าแล้ว สัญญาเช่าดังกล่าวก็ต้อง บังคับกันเช่นสัญญาเช่าธรรมดาทั่วไปเท่านั้น

2.2.8 ตัวอย่างคำพิพากษาซึ่งเป็นประเด็นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่า กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ให้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15922/2553 การเช่าทรัพย์ไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าผู้ให้เช่าต้องเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ให้เช่า เมื่อจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ ทั้งสองฝ่ายยอม ต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้น การที่จำเลยที่ 1 นำที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างไปให้เช่าเลยที่ 2เช่าช่วง โดยโจทก์ยินยอม จำเลยที่ 2 จึงเป็นผู้เช่าช่วงโดยชอบ และต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงตาม ป.พ.พ. มาตรา 545 จำเลยที่ 2 หาใช่บริวารของจำเลยที่ 1 ไม่ เมื่อสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 สิ้นสุดลงทำให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 สิ้นสุดลงในวันเดียวกันด้วย เพราะ เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิเช่าต่อไปแล้ว จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิให้จำเลยที่ 2เช่าช่วงอีกต่อไป การที่ จำเลยที่ 2 ยังครอบครองทรัพย์ที่เช่าช่วงตลอดมาหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงย่อมเป็นการทำละเมิดต่อ โจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยที่ 2 ได้ จำเลยที่ 2 จะโต้เถียงว่าที่ดิน พิพาทเป็นที่ราชพัสดุ โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ให้เช่าจึงไม่มีอำนาจฟ้องหาได้ไม่

กรณีให้สิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว แต่ต้องรับภาระจ่าย ค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นรายเดือนในรูปของเงินเดือนและเป็นรายปีในรูปของเงินปันผล นิติสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่าที่ดินจึงเข้าเกณฑ์การเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ.มาตรา 537

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 752/2553 ที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้จัดการบริษัทโจทก์ ส. มีวัตถุประสงค์จะตั้งสาขาในการขายประกันและให้บริการแก่ลูกค้าของโจทก์ ในบริเวณท้องที่ที่ดินนั้นถูกเวนคืน ส. จึงให้สิทธิแก่โจทก์ใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบน

ที่ดินดังกล่าว แต่โจทก์ต้องรับภาระจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ ส. เป็นรายเดือนในรูปของเงินเดือนและเป็นรายปีในรูปของเงินปันผล นิติสัมพันธ์ระหว่าง ส. กับโจทก์ดังกล่าวจึงเข้าเกณฑ์การเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 537 ฉะนั้น การที่โจทก์ครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืนจึงเป็นการครอบครองในฐานะผู้เช่า ซึ่งเป็นการครอบครองแทน ส. ผู้ให้เช่า ถ้อยคำไม่ได้ว่าโจทก์ยึดถือที่ดินที่ถูกเวนคืนโดยเจตนายึดถือเพื่อตน โจทก์จึงไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าว ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367 ส่งผลให้โจทก์ไม่มีฐานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายในที่ดินที่ถูกเวนคืนอันจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาตรา 18 (1) โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

กรณีสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาแน่นอน ย่อมสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2153/2552 เมื่อสัญญาเช่าแผงจำหน่ายอาหารครบกำหนดเวลาเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้สัญญาเช่าเป็นอันระงับลงโดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อน จำเลยมีหน้าที่ต้องส่งคืนแผงที่เช่าแก่โจทก์ การที่จำเลยไม่ยอมส่งคืนแผงที่เช่าแก่โจทก์เป็นการผิดสัญญาเช่าและการที่จำเลยยังครอบครองแผงที่เช่าต่อไปโดยโจทก์ไม่ยินยอมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายด้วย โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยได้ทั้งฐานผิดสัญญาและฐานกระทำละเมิด แต่ตามสัญญาเช่าไม่มีข้อความใดกำหนดให้โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาเช่าในกรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดหรือระงับลงเพราะครบกำหนดเวลาเช่า จึงไม่กำหนดค่าเสียหายจากการผิดสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ โจทก์คงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดจากจำเลยนับแต่วันที่จำเลยไม่ยอมออกจากแผงที่เช่า แต่ค่าเสียหายในมูลละเมิดดังกล่าวที่เกิดก่อนวันฟ้องคดีย้อนขึ้นไปเกิน 1 ปี เป็นอันขาดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา 448 วรรคหนึ่ง

กรณีสัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินนั้นด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 454/2552 สัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาท เว้นแต่โจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทจะได้ตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแทนผู้ให้เช่าเดิม ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ไม่ได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามสัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา แม้โจทก์จะทราบว่ามีสัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาระหว่างจำเลยกับบริษัท ม. ในขณะที่รับโอนที่ดินพิพาท สัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาก็ไม่ผูกพันโจทก์ และไม่ถือว่าโจทก์รับโอนที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต

กรณีเปลี่ยนลักษณะการใช้อาคารพิพาทจากร้านขายของเป็นร้านอาหารประเภทบาร์เบียร์ และทำการซ่อมแซมอาคารพิพาทเป็นการกระทำเพื่อความสะดวกสบายใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจาก โจทก์เท่านั้น ไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3005/2551 จำเลยเช่าอาคารจากโจทก์เป็นเวลา 10 ปี การที่จำเลย เปลี่ยนลักษณะการใช้อาคารจากร้านขายของเป็นร้านอาหารประเภทบาร์เบียร์เป็นการกระทำเพื่อความสะดวกสบายในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจากโจทก์เท่านั้น ไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่จะทำให้จำเลยมีสิทธิยิ่งไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้เถียงกันในชั้นฎีกาฟังได้ว่า ตั้งแต่ปี 2530 จำเลยทำสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์สองชั้นเลขที่ 1 และเลขที่ 5 ถนนลอยเคราะห์ ตำบลข้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ จากโจทก์ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี โดยมีการทำสัญญากันใหม่ทุกปี ต่อมาปี 2540 โจทก์และจำเลยทำสัญญาเช่าฉบับสุดท้ายมีกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2540 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2541 อัตราค่าเช่าเดือนละ 8,000 บาท และ 6,000 บาท ตามลำดับ ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข ล.1

ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหรือไม่ จำเลยนำสืบว่า เดิมจำเลยทำสัญญาเช่าอาคารพิพาทเพื่อทำเป็นร้านอาหาร จึงตกลงกับโจทก์ว่า จำเลยจะออกเงินค่าก่อสร้างต่อเติมปรับปรุงอาคารพิพาทจำนวน 500,000 บาท ถึง 600,000 บาท โดยจะให้จำเลยเช่าอาคารพิพาทมีกำหนด 10 ปี แต่ขอให้จำเลยทำสัญญาเช่าปีต่อปีเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ต้องเสียภาษี จำเลยดำเนินการซ่อมแซมอาคารพิพาทโดยเปลี่ยนกระเบื้องหลังคา ทำฝ้าเพดานใหม่ ทำฉิวพื้นชั้นบนใหม่ ทาสีผนังใหม่ เทคอนกรีตพื้นชั้นล่างใหม่ ทำห้องน้ำห้องครัว ฉาบปูนผนังชั้นล่างแล้วทาสี และทำประตูเหล็กชั้นล่าง จำเลยต้องซื้อวัสดุก่อสร้างเป็นเงิน 100,000 บาท และต้องเสียค่าจ้างช่างเป็นเงิน 50,000 บาท หลังจากนั้นได้เปิดเป็นร้านอาหารประเภทบาร์เบียร์ ต่อมาปี 2541 โจทก์ขอขึ้นค่าเช่าอาคารเลขที่ 1 จากเดิมเดือนละ 8,000 บาท เป็นเดือนละ 15,000 บาท อาคารเลขที่ 5 จากเดิมเดือนละ 6,000 บาท เป็นเดือนละ 10,000 บาท แต่จำเลยไม่ยอม โจทก์จึงไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับจำเลยและไม่ยอมรับชำระค่าเช่าสำหรับเดือน มิถุนายน 2541 จำเลยได้ส่งเงินค่าเช่าให้แก่โจทก์ทางไปรษณีย์ธนาณัติตามใบแจ้งความเอกสารหมายเลข จ.1 แต่โจทก์ไม่ไปรับธนาณัติดังกล่าว เห็นว่า ข้ออ้างของจำเลยที่ว่า เมื่อจำเลยออกเงินค่าก่อสร้างต่อเติมปรับปรุงอาคารพิพาทจำนวน 500,000 บาท ถึง 600,000 บาทแล้ว โจทก์จะให้จำเลยเช่าอาคารพิพาทมีกำหนด 10 ปี นั้น คงมีแต่เพียงคำบอกความลอยๆ ของตัวจำเลย โจทก์หาได้ยอมรับข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่ ทั้ง ม. พยานจำเลยซึ่งเป็นผู้ซ่อมแซมอาคารพิพาทเบิกความตอบทนายโจทก์ถามค้านว่าการซ่อมแซมดังกล่าวเป็นเพียงต่อเติมและซ่อมแซมอาคารพิพาทซึ่งชำรุดทรุดโทรมเท่านั้น ไม่ได้เป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ และ ส. พยานจำเลยอีกปากหนึ่งซึ่งร่วมในการซ่อมแซมอาคารพิพาทกัน ม. เบิก

ความตอบคำถามค้านของนายโจทก์ว่า การซ่อมแซมดังกล่าวเป็นการปรับปรุงตกแต่งใหม่เมื่อคำนึงถึงค่าจ้างช่างและค่าวัสดุก่อสร้างที่ใช้ซ่อมอาคารพิพาทเป็นเงิน 150,000 บาท แสดงว่ามีใช่เป็นการซ่อมแซมใหญ่ ประกอบกับสัญญาเช่าอาคารพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยตามเอกสารหมายเลข 1 ไม่มีข้อความตอนใดระบุเงื่อนไขหรือระยะเวลาที่จะให้ทำสัญญาเช่ากันตามที่จำเลยอ้าง พยานหลักฐานของจำเลยจึงไม่มีน้ำหนักให้รับฟังได้ว่า โจทก์และจำเลยมีข้อตกลงเรื่องโจทก์ยอมให้จำเลยซ่อมแซมอาคารพิพาทด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลยเองแล้ว โจทก์จะยอมให้จำเลยเช่าอาคารดังกล่าวเป็นเวลา 10 ปี ดังที่จำเลยอ้าง พฤติการณ์ของจำเลยที่เปลี่ยนลักษณะการใช้อาคารพิพาทจากร้านขายของเป็นร้านอาหารประเภทบาร์เปียร์แสดงให้เห็นว่าการซ่อมแซมอาคารพิพาทเป็นการกระทำเพื่อความสะดวกสบายใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจากโจทก์เท่านั้น ไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่จะทำให้จำเลยมีสิทธิยิ่งไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดแล้วโจทก์ไม่ประสงค์ที่จะให้จำเลยเช่าต่อจำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในอาคารพิพาทอีกต่อไป การที่จำเลยยังคงอยู่ในอาคารพิพาทต่อมาจึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์

กรณีผู้เช่ามีหน้าที่ต้องพัฒนาที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระมากขึ้นจากสัญญาเช่าตามธรรมดา และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าได้ยินยอมให้สวนและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินพิพาทเป็นของผู้ให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 451/2551 เดิมจำเลยเช่าที่ดินโจทก์เพื่อทำสวน โดยเสียค่าเช่ารายปีละ 7,500 บาท มีการทำสัญญาเช่ากันครั้งละ 1 ปี โดยโจทก์ให้จำเลยเช่าตลอดมาเป็นเวลาประมาณ 15 ปี แล้วและในวันที่ 19 พฤษภาคม 2536 โจทก์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับจำเลย ระบุว่าโจทก์อนุญาตให้จำเลยผู้เช่าที่ดินเพื่อทำสวนสามารถพัฒนาที่ดินกลบร่อง ยกร่อง พร้อมทั้งตกแต่งคันล้อมขึ้นมาใหม่เพื่อปรับปรุงทำสวนจนเต็มเนื้อที่ โจทก์ตกลงให้เช่าที่ดินแปลงนี้มีกำหนด 30 ปี ครบกำหนดให้สวนและสิ่งปลูกสร้างเป็นของโจทก์ ต่อมาโจทก์จำเลยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกันอีก เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2542 มีกำหนดเช่า 1 ปี จากนั้นโจทก์ไม่ยอมทำสัญญาให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทอีก ในวันที่ 6 มีนาคม 2544 โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทเห็นว่าจำเลยจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายเป็นเงินจำนวนมาก จึงต้องพิจารณาระยะเวลาเช่าในปี 2536 จำเลยได้ยกร่องสวนและปลูกต้นมะนาวแล้วตั้งแต่ปี 2537 ทั้งโจทก์ยังเบิกความยอมรับว่าในการปรับระดับที่ดินและยกร่องสวนใหม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 50,000 บาท จะเห็นได้ว่าตามข้อตกลงดังกล่าว จำเลยมิได้มีหน้าที่เพียงแต่บำรุงรักษาซ่อมแซมที่ดินที่เช่าตามปกติ แต่จำเลยมีหน้าที่ต้องพัฒนาที่ดินพิพาทให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระแก่จำเลยมากขึ้นจากสัญญาเช่าตามธรรมดา และหากมีระยะเวลาการเช่าเพียง 1 ปี ตามปกติ จักทำให้จำเลยได้รับผลประโยชน์ได้คุ้มกับที่จำเลยได้ลงทุนไปในการพัฒนาที่ดินและทำสวนมะนาว ทั้งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ฝ่ายจำเลยก็ยินยอมให้สวนและสิ่งปลูกสร้างที่

จำเลยปลูกสร้างขึ้นในที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ เป็นประโยชน์แก่โจทก์ด้วย มิใช่ว่าไม่เป็นประโยชน์แก่โจทก์เลย โจทก์เองก็ได้แสดงเจตนาโดยชัดแจ้งตกลงยินยอมให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทเป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นการตอบแทน สัญญาเช่าดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยได้ปฏิบัติตามข้อตกลงคือได้พัฒนาที่ดิน กลบร่องสวนเดิม ยกร่องสวนใหม่ ตบแต่งคันล้อมขึ้นมาใหม่ และปลูกต้นมะนาวแล้ว ข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันโจทก์

กรณี ผู้เช่าลงทุนก่อสร้างโครงสร้างเหล็กบนชั้นดาดฟ้าอาคารที่เช่าเป็นเงิน 1,500,000 บาท เพื่อให้ติดตั้งป้ายโฆษณาสินค้าอันเป็นประโยชน์ของผู้เช่าเอง สัญญาเช่าจึงไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนเป็นพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7717/2550 การที่จำเลยได้ลงทุนก่อสร้างโครงสร้างเหล็กบนชั้นดาดฟ้าอาคารพิพาทเป็นเงิน 1,500,000 บาท นั้น เป็นเรื่องที่จำเลยกระทำเพื่อให้ติดตั้งป้ายโฆษณาสินค้าอันเป็นประโยชน์ของจำเลยเอง โจทก์มิได้เรียกร้องให้จำเลยกระทำแต่อย่างใด ตามสัญญาเช่าพื้นที่และหนังสือสัญญาให้ความยินยอมต่อสัญญาเช่าก็ไม่มีข้อความบ่งบอกว่ามีข้อตกลงพิเศษที่โจทก์จะให้จำเลยเช่าถึง 20 ปี แต่กลับปรากฏว่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีสิทธิรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างกลับคืนไปได้ทั้งหมด ตามพฤติการณ์เห็นได้ว่าโจทก์ไม่ได้รับผลประโยชน์อื่นใดจากจำเลยนอกเหนือไปจากค่าเช่าเท่านั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนเป็นพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

กรณีที่ถือว่าสิทธิของผู้เช่ามีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าก็เป็นอันระงับสิ้นสุดลง และไม่เป็นมรดกตกทอดไปถึงทายาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9201/2551 สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน อันเป็นหนี้เหนือบุคคล หากใช่เป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินหรือเป็นทรัพย์สินสิทธิไม่ และการเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าก็เป็นอันระงับสิ้นสุดลง และไม่เป็นมรดกตกทอดไปถึงทายาททั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงว่ามีข้อตกลงให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือไม่ เพราะหากมีข้อตกลงก็เป็นเรื่องให้ผู้เช่ายอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกในระหว่างที่ ผู้เช่ามีชีวิตอยู่ ซึ่งอาจทำได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 544 เท่านั้น ดังนั้น พินัยกรรมของ ท. ที่ยกสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่โจทก์จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ แก่โจทก์เกี่ยวกับที่ดินที่เช่าและไม่ผูกพันจำเลยที่ 1 จะต้องให้โจทก์เป็นผู้เช่าต่อไป จำเลยที่ 1 ย่อมพิจารณาให้จำเลยที่ 2 และให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 เป็นผู้เช่าที่ดินแต่ละแปลงต่อไปได้

กรณีผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าก็ต้องบอกเลิกตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาหรือตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ มิเช่นนั้น การบอกเลิกสัญญาเช่าย่อมไม่ชอบ มีผลให้สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุด ผู้เช่าจึงยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6239/2551 จำเลยเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารจากโจทก์มีกำหนด 3 ปี โดยสัญญาเช่ามิได้มีข้อความระบุว่า จำเลยจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์เมื่อไรก็ได้ การที่จำเลยจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 ถึง 389

จำเลยเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา จำเลยจึงตกเป็นผิดนัดโดยมิพักต้องเตือนตาม ป.พ.พ. มาตรา 204 วรรคสอง โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าแก่โจทก์ตามมาตรา 213 วรรคหนึ่ง โดยไม่ต้องใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างชำระก่อนสัญญาเช่าครบกำหนดโดยมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ทั้งการที่โจทก์ฟ้องจำเลยก็ไม่ใช่เป็นการบอกเลิกสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าเสียหายเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระ แม้จำเลยได้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าไปก่อนครบกำหนดเวลาการเช่าก็ตาม

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2542 จำเลยทำสัญญาเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารเลขที่ 197-199 ถนนชุมพล ตำบลหน้าเมือง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา กับโจทก์มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2542 ถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2545 โดยตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าแก่โจทก์เป็นรายปี ปีละ 720,000 บาท หลังจากที่จำเลยเช่าพื้นที่ของอาคารดังกล่าวได้ 2 ปี จำเลยมีหนังสือฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2544 บอกเลิกการเช่าไปยังโจทก์และไม่ชำระค่าเช่าปีสุดท้ายให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีหนังสือลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2544 ไปถึงจำเลยและแจ้งให้ทราบว่าโจทก์ไม่ยินยอมให้จำเลยบอกเลิกการเช่า ทั้งยังเตือนให้จำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าปีสุดท้ายเป็นเงิน 720,000 บาท แก่โจทก์ แต่จำเลยเพิกเฉยไม่ยอมชำระค่าเช่า ครั้นต่อมาวันที่ 8 กรกฎาคม 2544 จำเลยขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากสถานที่เช่าของโจทก์

คงมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีสิทธิเรียกให้จำเลยชำระค่าเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารเป็นเงิน 720,000 บาท แก่โจทก์หรือไม่ เห็นว่าสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2542 เอกสารหมายเลข จ.5 ที่จำเลยเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารจากโจทก์มิได้มีข้อความระบุว่าจำเลยจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์เมื่อไรก็ได้ ดังนั้น การที่จำเลยบอกเลิกสัญญาไปยังโจทก์จึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 ถึงมาตรา 389 กล่าวโดยสรุปว่า โจทก์ต้องเป็นฝ่ายผิดนัดไม่สามารถส่งมอบพื้นที่เช่าให้จำเลยเช่าทำประโยชน์ หรือการเช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนนั้นเป็นอันพั่ววิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นความผิดของโจทก์ จำเลยจึงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแก่โจทก์ได้ แต่ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโจทก์ไม่ส่งมอบพื้นที่เช่าให้จำเลยเช่าอยู่อาศัย ตรงกันข้ามกลับได้ความจากโจทก์ว่าหลังจากที่จำเลยมีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังโจทก์แล้ว โจทก์ยัง

มีหนังสือฉบับลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2544 เอกสารหมายเลข จ.8 ไปถึงจำเลย แจ้งให้จำเลยใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าต่อไปและชำระค่าเช่าแก่โจทก์ด้วย โดยส่งหนังสือฉบับดังกล่าวไปยังจำเลยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ซึ่งปรากฏว่าจำเลยได้รับหนังสือฉบับนั้นเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2544 จำเลยมิได้นำสืบหักล้างในข้อนี้ ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า โจทก์ได้หักทวงจำเลยแล้วว่า การบอกเลิกสัญญาเช่าของจำเลยเป็นไปโดยมิชอบทั้งที่ยืนยันให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาเช่าและชำระค่าเช่าที่ค้างชำระแก่โจทก์ด้วย แต่จำเลยยังเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัดโดยมิพักต้องเตือนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 204 วรรคสอง โจทก์มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคหนึ่ง ส่วนที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 เห็นว่าการที่โจทก์นำคดีนี้มาฟ้องก่อนสัญญาเช่าครบกำหนด แสดงว่าโจทก์ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยสัญญาเช่าจึงระงับสิ้นไป โจทก์มีสิทธิเรียกร้องเพียงค่าใช้ทรัพย์สินในระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่ระงับนั้น ศาลฎีกาเห็นว่าคดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาทั้งหนังสือโต้แย้งของโจทก์ เอกสารหมายเลข จ. 8 ยืนยันว่าไม่ยินยอมให้จำเลยเลิกสัญญา การที่โจทก์ฟ้องคดีนี้จึงไม่เป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าและเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้จากจำเลยตั้งที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัย ดังนั้นที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษาให้จำเลยใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่โจทก์โดยคิดคำนวณเป็นค่าใช้สถานที่ในระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่ระงับจึงไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา”

กรณีข้อตกลงให้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินแล้วได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปี มีลักษณะเป็นการเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 537

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7722/2550 การที่โจทก์ทั้งสองยอมให้จำเลยทั้งสองได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในพื้นที่ด้านนอกบริเวณด้านข้างและด้านหน้าของอาคารพาณิชย์ของโจทก์ที่ 1 ในการติดป้ายโฆษณาสินค้าของจำเลยที่ 1 ช่วงระยะเวลาอันมีจำกัดเป็นรายปี และจำเลยทั้งสองตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่โจทก์ทั้งสองเป็นรายปี ปีละ 80,000 บาท ถือว่าจำเลยทั้งสองจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ข้อตกลงระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยทั้งสองดังกล่าวจึงเป็นการเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 537

เมื่ออาคารพาณิชย์ของโจทก์ที่ 1 เป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 139 และทรัพย์สินที่เช่าเป็นพื้นที่ด้านข้างและด้านหน้าของอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นผนังติดติดตรงตราโดยลักษณะถาวรกับอาคารพาณิชย์จึงเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 ซึ่งบัญญัติให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่ เมื่อข้อตกลงการเช่าระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยทั้งสองไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของจำเลยทั้งสอง โจทก์ทั้งสองจึงไม่อาจฟ้องร้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระค่าเช่าตามข้อตกลงการเช่าได้

กรณีพิพาทเกี่ยวกับที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ไม่มีสิทธินำมาให้ผู้ใดเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4437/2550 ส. บิดาโจทก์ทั้งสองได้อุทิศที่ดินพิพาทให้แก่มัสยิดเพื่อใช้ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาอิสลาม ต่อมาได้มีการก่อสร้างมัสยิดลงบนที่ดินดังกล่าวรวมทั้งบางส่วนได้ทำเป็นสุสานฝังศพผู้นับถือศาสนาอิสลาม การอุทิศที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทเป็นการอุทิศเพื่อประโยชน์แก่ชาวบ้านผู้นับถือศาสนาอิสลามหรืออิสลามิกชนโดยทั่วไป มิได้จำกัดแต่เพียงเพื่อประโยชน์แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือคณะบุคคลใดคณะบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะ ถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันนับแต่เวลาที่อุทิศแล้ว แม้โจทก์ทั้งสองจะมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว โจทก์ทั้งสองก็ไม่มีอำนาจนำที่ดินดังกล่าวรวมทั้งที่ดินพิพาทให้จำเลยเช่า

กรณีผู้เช่าที่มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นตามสัญญาเช่าใช้สิทธินั้นปลูกสร้างตึกแถวไว้ในที่ดินนั้น ตึกแถวไม่ใช่ส่วนควบกับที่ดิน ผู้เช่าสามารถนำตึกแถวออกให้เช่าได้ แต่ไม่มีอำนาจให้เช่าห้องพิพาทเกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4260/2550 เดิมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. ต่อมาผู้จัดการมรดกของ ท. ได้ทำสัญญาให้ ธ. เช่าที่ดินมีกำหนด 20 ปี การที่ ธ. ปลูกสร้างตึกแถวลงบนที่ดิน จึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 146 โจทก์ซื้อที่ดินมาจากผู้จัดการมรดกของ ท. ระหว่างอายุสัญญาเช่า โจทก์จึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถว แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดิน ธ. ย่อมหมดสิทธิในที่ดินต้องรื้อถอนตึกแถวออกไป เว้นแต่ ธ. ยินยอมให้ตึกแถวตกเป็นของโจทก์ ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา 144 วรรคสอง เมื่อโจทก์ได้รับมอบสิทธิในตึกแถวแล้ว ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา 144 วรรคสอง แต่ ธ. ซึ่งเป็นเจ้าของตึกแถวไม่มีอำนาจให้เช่าห้องพิพาทเกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดิน เมื่อสัญญาเช่าที่ดินครบกำหนดแล้ว ระยะเวลาเช่าห้องพิพาทส่วนที่เกินกว่านั้นย่อมไม่ตกมายังโจทก์ตามมาตรา 569 เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ที่จะให้จำเลยอยู่ในห้องพิพาทอีกต่อไป แต่จำเลยไม่ยอมออกไป จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

กรณีผู้เช่าต้องผูกพันตามสัญญาเช่า แม้ผู้ให้เช่าจะไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าก็ตาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5387/2549 จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับโจทก์ โจทก์ยอมมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาและจำเลยต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ทำกับโจทก์ไว้ เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญาและโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ ปัญหาที่ว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าจึงไม่เป็นสาระแก่คดี และตามสัญญาเช่าอาคารกำหนด

อัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 17,000 บาท เมื่อครบกำหนดการเช่า 1 ปี จำเลยยังคงอยู่ในตึกแถวพิพาท ต่อมา ตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 ให้ถือว่าโจทก์จำเลยเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาซึ่งหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย และโดยเหตุที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้ ป.พ.พ. มาตรา 538 บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ดังนั้นเมื่อโจทก์จะขอบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาเช่าอาคาร โจทก์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อจำเลยมาแสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าดังที่โจทก์อ้าง การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ 20,000 บาท จึงเป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 จำเลยคงต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเดือนละ 17,000 บาท ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิม⁷

กรณีค้ำประกันจะให้เช่า

ในสัญญาเช่าหากมีการกำหนดถ้อยคำที่มีลักษณะการให้ค้ำประกันจะให้เช่าต่อไป มหาวิทยาลัยขอนแก่นจะอยู่ในฐานะเสียเปรียบที่จะต้องผูกพันตามสัญญาเช่าเมื่อผู้เช่าได้แสดงเจตนาความประสงค์ต่อผู้ให้เช่าแล้วก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการต่อสัญญาเช่าให้ผู้เช่าตามค้ำประกันนั้น

ฎีกาที่ 316/2530 สัญญาเช่าตึกแถวมีข้อความว่า “เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้เช่าจะได้เสนอต่อสัญญาเช่าต่อผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลา 60 วัน หากไม่ได้ขอต่อสัญญาภายในกำหนดเวลานี้ให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิการเช่า...” ดังนี้ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด จำเลยผู้เช่าได้มีหนังสือแสดงความจำนงขอเช่าต่อโจทก์ที่ 1 ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา เท่ากับผู้เช่าสนองรับคำเสนอของผู้ให้เช่าแล้ว ถือได้ว่าสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขและวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยไม่จำเป็นต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก จำเลยอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อมาจึงไม่เป็นการละเมิด

กรณีเมื่อสัญญาสิ้นสุดแล้วผู้เช่าอยู่ในพื้นที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ได้ยึดเงื่อนไขถือว่าสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา

คำพิพากษาศาลฎีกา 1871/2561 โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อจัดสรรผลประโยชน์ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โดยโจทก์มีสิทธินำอาคารพาณิชย์ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ จำเลยทำสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์พิพาทจากโจทก์ ครบกำหนดเวลาเช่าในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2550 เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับการรถไฟแห่งประเทศไทย และระหว่างโจทก์กับจำเลย

⁷ ที่มาจาก https://wichianlaw.blogspot.com/2014/04/blog-post_1164.html สืบค้นเมื่อวันที่

โจทก์ไม่ได้ต่อสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย ขณะเดียวกันจำเลยยังคงอยู่ในอาคารพาณิชย์พิพาท และชำระค่าเช่าให้โจทก์เดือนละ 600 บาท ตลอดมา ต่อมาวันที่ 8 สิงหาคม 2555 โจทก์ต่อสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยมีกำหนด 15 ปี นับแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 ในระหว่างที่โจทก์กล่าวอ้างในคำฟ้องว่า จำเลยทำละเมิดต่อโจทก์ในระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2555 จนถึงวันฟ้อง โจทก์ย่อมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารพาณิชย์พิพาทโดยชอบตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่า การที่จำเลยและจำเลยร่วมยังคงอยู่ในอาคารพาณิชย์ หลังจากโจทก์ต่อสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์พิพาทกับการรถไฟแห่งประเทศไทย และชำระค่าเช่าให้โจทก์ตลอดมา เป็นกรณีที่เมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้ นั้น จำเลยผู้เช่ายังคงครองอาคารพาณิชย์พิพาทอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และโจทก์ผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้ ถือว่าโจทก์และจำเลยเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 เมื่อโจทก์ไม่ยอมรับค่าเช่าและบอกกล่าวเลิกสัญญาแก่จำเลยเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2555 โดยให้จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกมา อาคารพาณิชย์พิพาทภายในระยะเวลา 30 วัน ย่อมเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย ตาม ป.พ.พ. มาตรา 566 ถือว่าโจทก์ได้บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้ว การที่จำเลยและจำเลยร่วมยังคงอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์พิพาทตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2555 จนถึงวันฟ้อง ย่อมเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและจำเลยร่วมได้โดยชอบ

กรณีตัดน้ำประปาเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1523/2535 จำเลยไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาและเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าจำเลยยังคงครอบครองอยู่ที่เช่าโดยไม่มีสิทธิที่จะอ้างได้ตามกฎหมายเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงชอบที่จะตัดไม่ให้จำเลยใช้น้ำประปาเพื่อบรรเทาความเสียหายที่โจทก์ได้รับอยู่ได้ ไม่เป็นการละเมิดต่อจำเลย

กรณีตัดไฟฟ้า ตัดน้ำประปา และใส่กุญแจไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้สถานที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3921/2535 โจทก์เช่าพื้นที่ในโรงแรมของจำเลยที่ 1 เปิดกิจการร้านเสริมสวยและตัดผม แต่ได้เปิดกิจการอาบ อบ นวด ขึ้นนอกเหนือข้อตกลงในสัญญาและโจทก์รู้เห็นยินยอมให้พนักงานนวดของโจทก์ค้าประเวณีกับแขกที่มาพักโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนต่อศีลธรรมอันดีของประชาชนถือได้ว่าโจทก์ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติหรือการดังกำหนดไว้ในสัญญาเช่า เมื่อจำเลยบอกกล่าวแล้วโจทก์ละเลยไม่ปฏิบัติตาม จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554 เมื่อจำเลยที่ 1 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว สัญญาเช่าจึงเป็นอันสิ้นสุดลง โจทก์ไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าอีกต่อไป การที่จำเลยไม่จ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาให้โจทก์และต่อมาจำเลยได้ใส่

กฎหมายไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้สถานที่เช่าเป็นการกระทำภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยได้กำหนดเวลาให้โจทก์พอสมควรแล้ว จึงไม่เป็นการละเมิด โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายที่ขาดรายได้จากกิจการของโจทก์และค่าชดเชยที่จ่ายให้แก่พนักงานของโจทก์นับแต่วันที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง

กรณีเอาลวดหนามมาปิดกั้นทางขึ้นลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 238/2507

จำเลยใช้สถานที่เช่าเพื่อประกอบการค้า ต่อมาจำเลยเปลี่ยนเจตนาใช้สถานที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัย โดยโจทก์มิได้ยินยอมตกลงด้วยเช่นนี้ย่อมไม่ผูกพันโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 552 จำเลยจึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าฯ สัญญาเช่าครบกำหนดตามเวลาที่ตกลงกันไว้ ผู้เช่าได้ไปติดต่อขอเช่าต่อกับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้เช่าแม้ผู้เช่าจะครอบครองสถานที่เช่าอยู่ต่อมา ก็ถือว่าสัญญาเช่าระงับแล้วตามมาตรา 564 การที่ผู้เช่าอยู่ในสถานที่เช่าต่อมา โดยตนไม่มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะอยู่แล้ว ถือเป็นละเมิดต่อผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าเอาลวดหนามมาปิดกั้นทางขึ้นลงทางด้านแม่น้ำเพื่อไม่ให้ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าทางด้านนั้นผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายเพราะเหตุที่ไม่ได้ใช้สถานที่เช่าจากผู้ให้เช่าไม่ได้เพราะความเสียหายนี้เกิดจากผลที่ผู้เช่าละเมิด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3486/2542

โจทก์จะขอให้ศาลพิพากษาตามคำขอของโจทก์ที่ว่าถ้าจำเลยไม่ดำเนินการรื้อถอนให้โจทก์หรือบุคคลภายนอกเป็นผู้รื้อถอนโดยให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดไม่ได้ เพราะเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ทวิ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาจึงนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคสองซึ่งเป็นกฎหมายสารบัญญัติที่มีขอบข่ายบัญญัติในการบังคับคดี มาใช้บังคับแก่กรณีนี้ไม่ได้⁸

กรณีปิดประตูล็อกกุญแจ ห้ามผู้เช่าเข้าใช้อาคาร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4854/2537

หนังสือสัญญาเช่าห้องพักระหว่าง บ.ผู้เช่ากับจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า ข้อ 3 ระบุว่า "ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 30 ของเดือนทุก ๆ เดือน ถ้าไม่ชำระตามกำหนดนี้ ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินประกันของผู้เช่าได้และใส่กุญแจห้องผู้เช่าก็ได้ หรือผู้เช่ายินยอมอนุญาตให้ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากห้องเช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบ" ข้อ 9 ระบุว่า "ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดล่วงละเมิดสัญญาแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่และสิ่งเช่าได้โดยพลันและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที" และข้อ 10 ระบุว่า

⁸ https://www.thanulegal.com/webboard/topic_สืบค้นเมื่อวันที่_10_กุมภาพันธ์_2567

"เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าก็ดีหรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าก็ดี ผู้เช่ายอมให้ถือว่าผู้เช่ายอมออกจากที่เช่า" ข้อสัญญาดังกล่าวนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาและจำเลยที่ 1 ได้บอกเลิกสัญญาเช่าด้วยแล้ว บ.และผู้เสียหายซึ่งอยู่ในห้องพิพาทโดยอาศัยสิทธิ บ. ย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในห้องพิพาทต่อไป เมื่อ บ. ไม่ยอมออกไปจากห้องพิพาทจำเลยที่ 1 จึงใช้สิทธิตามหนังสือสัญญาเช่าห้องพัก โดยเข้าไปในห้องพิพาทแล้วใช้คีมหนีบกุญแจลูกบิดประตูบานพับหน้าต่างถอดเอาสะพานไฟฟ้าและเครื่องรับโทรศัพท์ในห้องพิพาทออกไปจึงไม่มีมูลความผิดฐานบุกรุก⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4207/2551 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดและผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าจำต้องออกไปจากที่เช่า เมื่อสัญญาเช่าเลิกต่อกันแล้วผู้เช่าไม่ยอมออกไปจากที่เช่า ผู้ให้เช่าขอที่จะใช้สิทธิฟ้องร้องทางศาลเนื่องจากผู้เช่ากระทำการอันเป็นการโต้แย้งสิทธิผู้ให้เช่าตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 สิทธิของผู้ให้เช่าที่จะขับไล่ให้ผู้เช่าออกจากที่เช่าต้องกระทำโดยทางศาลให้ศาลเป็นผู้บังคับ ผู้ให้เช่าหาสิทธิที่จะทำการบุกรุกเข้าไปปิดประตูใส่กุญแจห้ามมิให้กรรมการผู้จัดการของผู้เช่าเข้าไปภายในอาคารไม่ ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองเข้าไปในอาคารของโจทก์แล้วทำการปิดประตูใส่กุญแจห้ามมิให้กรรมการผู้จัดการของโจทก์เข้าไปภายในอาคารจึงเป็นการทำละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 420¹⁰

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.3.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่มาตราต่างๆ ต่อไปนี้

มาตรา 537 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

มาตรา 538 เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปหรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

มาตรา 539 ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย

มาตรา 540 อันอสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้น ท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี

⁹ <https://www.advicefpm.com> สืบค้นเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

¹⁰ <https://www.posttoday.com/business/283253> สืบค้นเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567

อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นสุดแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

มาตรา 541 สัญญาเช่านั้นจะทำการเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้

มาตรา 542 บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านว่าทรัพย์ตกไปอยู่ในครอบครองผู้เช่าคนใดก่อนด้วยสัญญาเช่าทรัพย์นั้น คนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น

มาตรา 543 บุคคลหลายคนเรียกร้อยเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(1) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมีได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(2) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันกันอยู่ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว

มาตรา 544 ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา 545 ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่

อนึ่ง บทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า

มาตรา 546 ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว

มาตรา 547 ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

มาตรา 548 ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา 549 การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร

มาตรา 550 ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง

มาตรา 551 ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น

มาตรา 552 อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกล่าวไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่

มาตรา 553 ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

มาตรา 554 ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 552 มาตรา 553 หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้น ๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม ท่านว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา 555 ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร

มาตรา 556 ถ้าในระหว่างเวลาเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นนั้นไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำเช่นนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน ถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพซึ่งต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา 557 ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- (1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรถueผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี
- (2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นก็ดี
- (3) ถ้าบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี

ในเหตุดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนี้ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยซุกซำของเช่านั้น

มาตรา 558 อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าเช่นนั้นไซ้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้อง ผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิม ทั้งจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย

มาตรา 559 ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป กล่าวคือว่าถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน

มาตรา 560 ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน

มาตรา 561 ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ

มาตรา 562 ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง

แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ

มาตรา 563 คดีอันผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 564 อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน

มาตรา 565 การเช่าถือสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง การเช่านั้นก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง

มาตรา 566 ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน

มาตรา 567 ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซ้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย

มาตรา 568 ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ ดังที่ได้มุ่งหมายเช่าทำสัญญาเช่าไว้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา 569 อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย

มาตรา 570 ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้วถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้ ท่านให้ถือว่าผู้เช่าเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา

มาตรา 571 ถ้าสัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลง เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้วไซ้ ท่านว่าผู้เช่าย่อมมีสิทธิที่จะครองนานั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ แต่ต้องเสียค่าเช่า

2.3.2 พระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยขอนแก่น พ.ศ. 2558

มาตรา 7 มหาวิทยาลัยเป็นสถาบันอุดมศึกษาชั้นสูง มีวัตถุประสงค์ให้การศึกษาส่งเสริม ประยุกต์ และพัฒนาวิชาการและวิชาชีพชั้นสูง ทำการสอน วิจัยพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยี ให้บริการทางวิชาการและวิชาชีพแก่สังคม และทะนุบำรุงศิลปะและวัฒนธรรม

มาตรา 8 เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัยตามมาตรา 7 ให้มหาวิทยาลัยคำนึงถึง

- (1) ความเสมอภาคในโอกาสทางการศึกษา
- (2) ความมีเสรีภาพและความเป็นเลิศทางวิชาการ ควบคู่ไปกับคุณธรรมและจริยธรรม
- (3) มาตรฐานและคุณภาพทางวิชาการอันเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ
- (4) ความโปร่งใส ความถูกต้อง การตรวจสอบได้ และความรับผิดชอบต่อรัฐและสังคม
- (5) ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารจัดการ
- (6) การบริหารแบบมีส่วนร่วมของผู้ปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัย

มาตรา 14 มหาวิทยาลัยมีอำนาจหน้าที่กระทำการต่างๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ใน มาตรา 7 อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(1) ซื้อ ขาย จ้าง รับจ้าง สร้าง จัดหา โอน รับโอน เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อแลกเปลี่ยน และจำหน่าย หรือทำนิติกรรมใดๆ เพื่อประโยชน์แก่กิจการของมหาวิทยาลัย ตลอดจนถือกรรมสิทธิ์มี สิทธิครอบครอง มีสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา หรือมีทรัพย์สินสิทธิต่างๆ ในทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย และจำหน่ายทรัพย์สินทั้งภายในและภายนอกราชอาณาจักร ตลอดจนรับเงินหรือทรัพย์สินที่มีผู้ อดหนุนหรืออุทิศให้

การจำหน่ายหรือแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์ของมหาวิทยาลัยขอนแก่น ให้กระทำได้เฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาตามมาตรา 17 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้จำหน่ายหรือแลกเปลี่ยนได้

(2) ดำเนินการวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ กิจการโทรคมนาคม หรือเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อประโยชน์ในการให้การศึกษาและบริการทางวิชาการ

(3) รับค่าธรรมเนียม ค่าบำรุง ค่าตอบแทน เบี้ยปรับ และค่าบริการในการให้บริการภายใน อำนวยการที่ของมหาวิทยาลัย รวมทั้งทำความตกลงและกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการนั้น

(4) กู้ยืมเงินและให้กู้ยืมเงิน โดยมีหลักประกันด้วยบุคคลหรือทรัพย์สิน ถือหุ้นเข้าเป็นหุ้นส่วน และลงทุนหรือร่วมลงทุน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แก่กิจการของมหาวิทยาลัย

การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การถือหุ้น การเข้าเป็นหุ้นส่วน การลงทุน หรือการร่วมลงทุน ถ้า เป็นจำนวนเงินเกินวงเงินที่รัฐมนตรีกำหนดต้องได้รับความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีก่อน

(5) ออกพันธบัตรเพื่อการลงทุนโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

(6) กำหนดค่าตอบแทนหรือค่าตอบแทนพิเศษ รวมทั้งสวัสดิการ สิทธิประโยชน์และ ประโยชน์อย่างอื่นให้แก่ผู้ปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กำหนดในข้อบังคับมหาวิทยาลัย

(7) จัดให้มีกองทุนเพื่อกิจการต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัย โดยการบริหาร กองทุนให้เป็นไปตามข้อบังคับของมหาวิทยาลัย

(8) ปกครอง ดูแล บำรุงรักษา จัดการ ใช้ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของมหาวิทยา และที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ

(9) จัดตั้งหรือร่วมกับบุคคลอื่นในการจัดตั้งองค์ที่เป็นนิติบุคคล รวมตลอดถึงลงทุนหรือร่วม ลงทุนกับบุคคลหรือนิติบุคคลใด เพื่อดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับหรือต่อเนื่องกับกิจการของมหาวิทยาลัย หรือนำผลการค้นคว้าวิจัยไปเผยแพร่หรือหาประโยชน์ เพื่อเป็นรายได้ของมหาวิทยาลัย

บทที่ 3

หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติงาน

การดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์งาน เรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น (Lease of Khonkaen University) เป็นการวิเคราะห์งานเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) โดยทำการศึกษาวิเคราะห์ตีความเอกสาร และข้อมูลที่เก็บรวบรวมอันเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในมหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยเป็นการรวบรวมสัญญาเช่าตั้งแต่ พ.ศ. 2564 – พ.ศ. 2566 กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดทำสัญญาต่าง ๆ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยขอนแก่น พ.ศ. 2558 และพระราชบัญญัติองค์การและพนักงานอัยการ และหนังสือเวียนเกี่ยวกับการส่งร่างสัญญาให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจพิจารณา

3.1 แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษานี้ ผู้วิเคราะห์ใช้เครื่องมือในการศึกษา คือ แหล่งข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบด้านการจัดทำสัญญาเช่า เช่น เจ้าหน้าที่ศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สินประกอบกับข้อมูลจากเว็บไซต์ของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สิน โดยการศึกษาจากการวิเคราะห์ด้วยเอกสารสัญญาเช่า (Documentary Analysis) ได้แก่ ข้อมูลประเภทเอกสารที่เป็นทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดทำสัญญาเช่าภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น รวมถึงแนวคำพิพากษาศาลฎีกาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และสืบค้นจากเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลการจัดทำสัญญา และกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ แนวทางปฏิบัติของมหาวิทยาลัย เกี่ยวข้องกับการจัดทำสัญญา

3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิเคราะห์ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สินการรวบรวมข้อมูลการดำเนินการตรวจร่างสัญญาที่กองกฎหมาย สำนักงานอธิการบดีมหาวิทยาลัยขอนแก่นรับผิดชอบ และสัญญาที่มีการจัดทำโดยศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สิน สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น และกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ แนวทางปฏิบัติของมหาวิทยาลัย เกี่ยวข้องกับการจัดทำสัญญา ประกอบกับแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ตลอดจนบทความวิชาการที่เกี่ยวข้อง

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะดำเนินการโดยการนำข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลมาวิเคราะห์สรุปข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย เรียบเรียงข้อมูลประมวลผลเข้าด้วยกันเพื่อให้เห็นภาพโครงสร้างของสัญญาเช่าและสรุปผลพร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะแนวทางปฏิบัติต่อไป

วิธีการนำเสนอผลการศึกษานำเสนอข้อมูลครั้งนี้แบ่งออกเป็น 5 บท ได้แก่

บทที่ 1 บทนำ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิเคราะห์ขอบเขตการวิเคราะห์ และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับและนิยามศัพท์เฉพาะ

บทที่ 2 นำเสนอกรอบแนวความคิด กฎหมายและเอกสารวิชาการที่เกี่ยวข้องนำมาอธิบายเพื่อเป็นหลักการโดยรวมของเรื่องที่ทำการศึกษา

บทที่ 3 หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติงาน อธิบายเกี่ยวแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาวิเคราะห์เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล

บทที่ 4 เป็นการนำเสนอผลของการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษาเอกสารมานำเสนอและประมวลผลเข้าด้วยกัน โดยวิเคราะห์ให้เห็นภาพโครงสร้างของสัญญา วิเคราะห์ให้เห็นภาพว่าเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติควรคำนึงถึงความเสี่ยงเรื่องใดเป็นสำคัญในการจัดทำสัญญาในแต่ละฉบับ

บทที่ 5 สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ

บทที่ 4

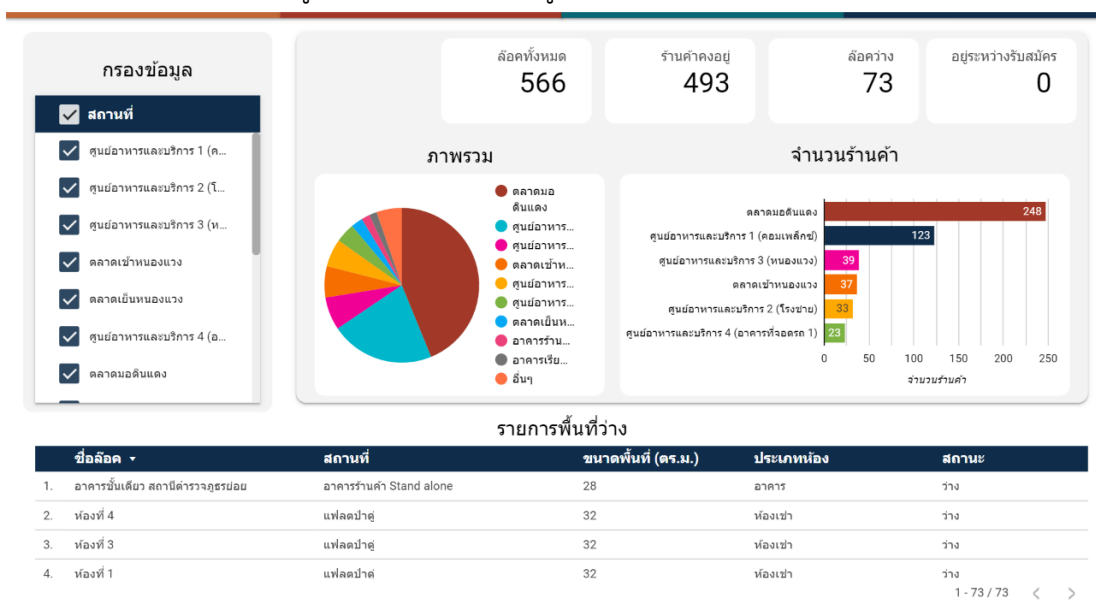
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลและการอภิปรายผล

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์งาน โดยวิเคราะห์ เรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น ที่อยู่ในความรับผิดชอบของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยขอนแก่น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564–2566 ได้ผลการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

4.1 ผลการศึกษา

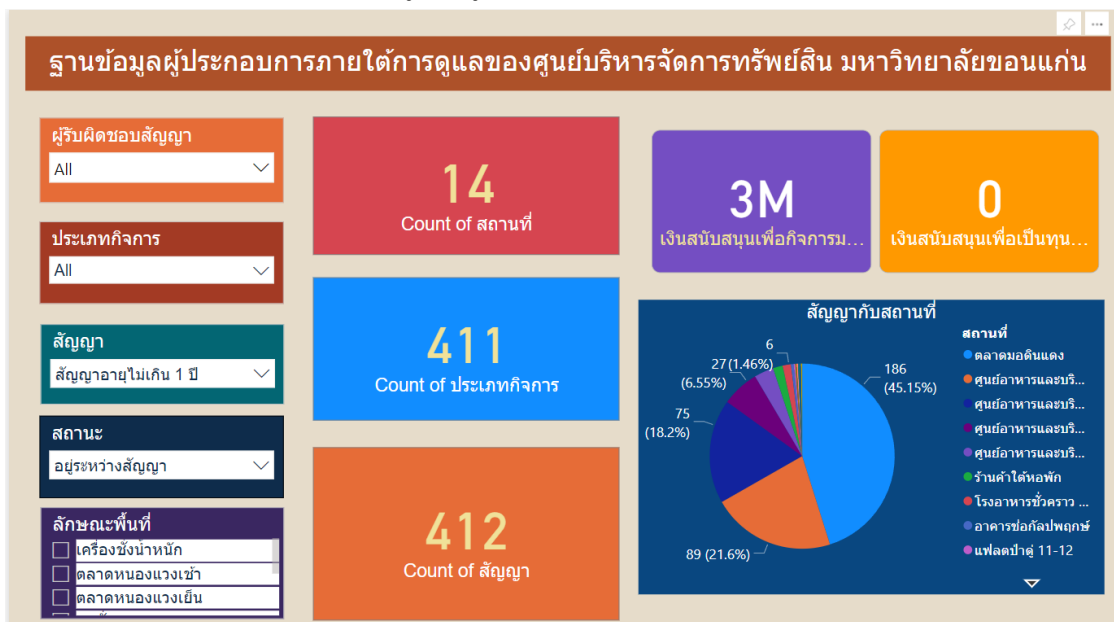
การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่อง เรื่อง ความเสี่ยง ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายใน มหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สินมหาวิทยาลัยขอนแก่น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564–พ.ศ. 2566 ซึ่งมีพื้นที่ในความดูแล ศูนย์อาหารและบริการ แบ่งเป็นร้านค้าแพ และเบเกอร์รี่ 11 ร้าน ร้านอาหารและเครื่องดื่ม 331 ร้าน สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ 5 ร้าน สินค้าและบริการอื่น ๆ 158 ร้าน ตลาด 3 แห่ง สถาบันกวดวิชา 3 สถาบัน ธุรกิจขนส่ง 3 ราย ร้านสะดวกซื้อ 8 แห่ง และ ธนาคาร 3 ธนาคาร และพื้นที่อื่นๆ ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่นซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 566 ล็อค ซึ่งมีการทำสัญญาเช่าแบ่งเป็นสัญญาเช่าประเภท 1 ปี มีจำนวน 412 สัญญา ประเภทสัญญา 3 ปี มีจำนวน 74 สัญญา ประเภทสัญญาเกินกว่า 3 ปี 39 สัญญา ทั้งสิ้นจำนวน 693 สัญญา¹¹

ข้อมูลพื้นที่การให้เช่าของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สิน

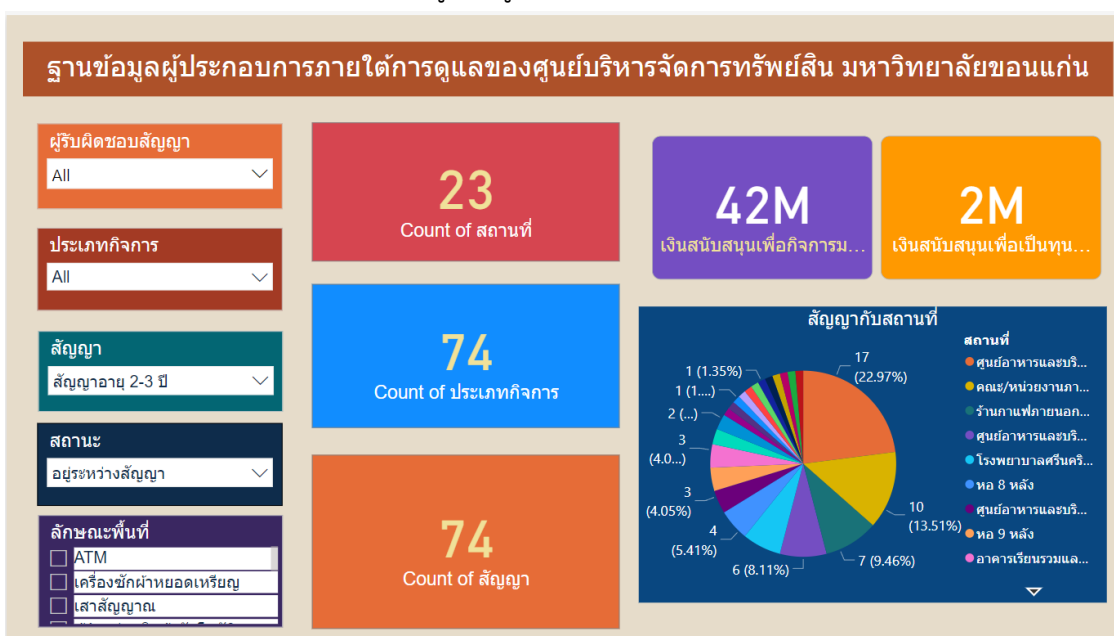


¹¹ <https://asset.kku.ac.th/>

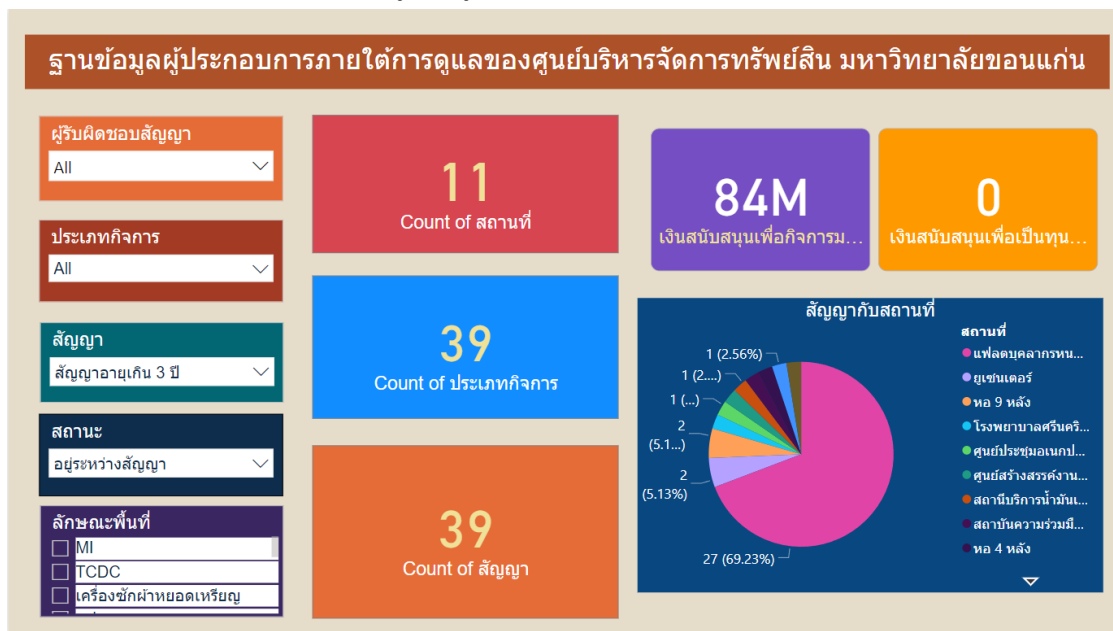
แผนภูมิข้อมูลสัญญาเช่าระยะเวลา 1 ปี



แผนภูมิข้อมูลระยะเวลาเช่า 3 ปี



แผนภูมิข้อมูลระยะเวลาเข้าเกินกว่า 3 ปี



4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ก่อนที่จะมีการวิเคราะห์ข้อมูลก่อนอื่นผู้วิเคราะห์ขอทำความเข้าใจในโครงสร้างของสัญญา ซึ่งสัญญาในแต่ละฉบับนั้นมีโครงสร้างที่คล้ายคลึงกัน โดยโครงสร้างของสัญญาส่วนใหญ่จะมีโครงสร้างสามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วนใหญ่ๆ ดังนี้

ส่วนแรกคือส่วนนำของสัญญา ได้แก่ ข้อกำหนดเกี่ยวกับชื่อสัญญา คู่สัญญา วันทำสัญญา และสถานที่ทำสัญญา

ส่วนที่สองคือส่วนที่เป็นเนื้อหาของสัญญา เป็นส่วนที่ระบุถึงข้อความและเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันแบ่งเป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขเฉพาะซึ่งแตกต่างกันไปในแต่ละสัญญา เช่น วัตถุประสงค์ของสัญญา สิ่งตอบแทนแลกเปลี่ยนในการทำสัญญา และส่วนที่เป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขทั่วไปซึ่งถือว่าเป็นมาตรฐานที่สัญญาทุกสัญญาพึงกำหนดไว้ เช่น การผิดสัญญา การบอกเลิกสัญญา การบอกกล่าว เป็นต้น

ส่วนที่สามคือส่วนลงท้ายของสัญญา เป็นส่วนที่แสดงถึงการรับรู้และเข้าใจของคู่สัญญาถึงข้อสัญญาต่างๆ ว่าตรงกับเจตนาของคู่สัญญาทุกฝ่าย การลงลายมือชื่อของคู่สัญญาหรือตราประทับของคู่สัญญา และการลงลายมือชื่อของพยาน

ดังนั้น เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาจึงมีหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในเรื่องทั้งหมด เพื่อนำมาประกอบเป็นข้อมูลในการร่างสัญญา ซึ่งจะต้องตรวจสอบรายละเอียดจากเอกสารแบ่งได้ ดังนี้

1. ประกาศเชิญชวนที่เกี่ยวข้อง หนังสือยื่นเสนอราคา รายละเอียดการปรับปรุงอาคารสถานที่เช่า (ถ้ามี) เป็นต้น เอกสารดังกล่าวจะเป็นข้อมูลหรือรายละเอียดในการร่างสัญญา เพื่อทราบสถานภาพของคู่สัญญา วัตถุประสงค์ของสัญญา เอกสารแนบท้ายสัญญา จำนวนเงินค่าตอบแทนการเช่า เป็นต้น

2. เอกสารประกอบการทำสัญญา จะประกอบไปด้วยเอกสารดังนี้

2.1 หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรองตราสำคัญของนิติบุคคล หลักฐานการเข้าร่วมกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ใบสำคัญการแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคล

2.2 ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ.20)

2.3 เอกสารเกี่ยวกับการระบุตัวบุคคลที่มีอำนาจลงนามในสัญญา เช่น หนังสือมอบอำนาจ สำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล หรือ ผู้รับมอบอำนาจ (หนังสือมอบอำนาจต้องระบุให้ชัดเจนว่ากรรมการ/หุ้นส่วนผู้จัดการของนิติบุคคลหรือบุคคลอื่นใด มอบอำนาจให้ผู้ใดมาลงนามในสัญญา)

3. หนังสือมอบอำนาจจะต้องติดอากรแสตมป์ให้ถูกต้อง และขีดฆ่าตามประมวลรัษฎากร (ถ้ามอบอำนาจโดยทั่วไปให้ดำเนินการได้หลายอย่างให้ติดอากรแสตมป์ 30 บาท)

4.3 ข้อเปรียบเทียบระหว่างสัญญาเช่าของมหาวิทยาลัยและสัญญาเช่าทั่วไป

เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนในการจัดทำสัญญาเช่าภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่นมีข้อเหมือนหรือแตกต่างจากสัญญาเช่าทั่วไปหรือไม่ ผู้วิเคราะห์จึงขอนำตัวอย่างของสัญญาเช่าทั้งสองฉบับมาเปรียบเทียบดังนี้

ตารางที่ 1 ข้อเปรียบเทียบระหว่างสัญญาเช่าของมหาวิทยาลัยและสัญญาเช่าทั่วไป

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
สัญญานี้ทำขึ้น ณ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	ทำที่.....
เลขที่ถนน.....
ตำบล..... เมื่อวันที่	วันที่เดือน.....
..... เดือน พ.ศ. พ.ศ.....
ระหว่าง.....	สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้น
.....โดย ซึ่งต่อไป	ระหว่าง.....

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
<p>ในสัญญานี้เรียกว่า “ ผู้ให้เช่า “ ฝ่ายหนึ่ง กับ.....ซึ่งจดทะเบียน เป็นนิติบุคคล ณ มีสำนักงาน ใหญ่อยู่ เลขที่ ซอย ถนน ตำบล อำเภอ..... จังหวัด.....โดยซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “ ผู้เช่า “ ฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำ สัญญาขึ้นดังมีข้อความต่อไปนี้</p>	<p>อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....ตำบล/ แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....ซึ่งต่อไปใน สัญญานี้จะเรียกว่า “ ผู้ให้เช่า “ ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี อยู่ บ้านเลขที่..... ถนนตำบล/ แขวง.....อำเภอ/ เขต..... จังหวัด.....ซึ่งต่อไปใน สัญญาจะเรียกว่า “ ผู้เช่า “ อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมี ข้อความกันดังต่อไปนี้</p>
<p>ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลง เช่าอาคาร จำนวนเนื้อที่ตารางเมตร ปรากฏตามรูปแผนที่ แนบท้ายสัญญานี้ เพื่ออยู่อาศัยและประกอบการ ค้า นับตั้งแต่วันที่เดือน พ.ศ. ถึงวันที่เดือน พ.ศ. มี กำหนดปี แผนที่แสดงที่ตั้งของอาคารและ ที่ดินท้ายสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ฉบับนี้ด้วย</p>	<p>ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่า ทรัพย์สินคือเพื่อประโยชน์ที่ผู้เช่าใช้โดยกำหนดระยะเวลา การเช่ากันไว้..... นับแต่วันที่.....ถึง วันที่.....</p>

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
<p>ข้อ 2. เอกสารแนบท้ายบันทึกข้อตกลงต่อ ถือเป็นส่วนหนึ่งของ สัญญานี้คือ</p> <p>ผนวก 1 :จำนวน..... หน้า</p>	<p>ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าให้ผู้ให้เช่า เป็นรายเดือน โดยกำหนดชำระภายในวันที่ ขอแต่ละเดือนทุกเดือน ในอัตราค่า เช่าเดือนละบาท (.....)</p>
<p>ข้อ 3. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าอาคารรวมทั้ง ที่ดินตามข้อ 1. ในอัตราเดือนละ บาท (.....) หรือปีละ บาท (.....)</p>	
<p>ข้อ 4. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่า เช่าสำหรับค่าเช่า ตั้งแต่เดือน.....พ.ศ. ถึงเดือน.....พ.ศ.เป็นเงิน บาท (.....) ให้แก่ผู้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ และผู้ เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่ารายเดือน ในเดือนต่อ ๆไปถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าไว้แล้ว ณภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน</p>	<p>ข้อ 4. ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าได้รับเงิน ล่วงหน้าเป็นประกันการเช่าและค่าเสียหายไว้ จากผู้เช่าเป็นจำนวน.....บาท (.....)</p>
<p>ข้อ 5. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำ หลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอัน เกิดจากที่ ผู้เช่าประพตติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็นเงินสด เป็นจำนวนเงิน บาท (.....) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับใบเสร็จรับเงิน เลขที่เล่มที่ หลักประกัน สัญญานี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตาม สัญญานี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงิน อื่นใดที่ จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอัน เนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหัก จากหลักประกันสัญญาเช่าได้</p>	<p>ข้อ 5. การชำระค่าเช่านั้น ผู้เช่าจะต้องนำเงิน ค่าเช่าไปชำระกับผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้ เช่า และการที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไป เก็บค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่เป็นการลบล้าง หน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 6. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใดตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการ</p>	<p>ข้อ 6. ค่าภาษีโรงเรือน ผู้เช่าเป็นผู้เสียแทน ผู้ให้เช่าตามอัตราที่ให้เช่าในสัญญา หากเจ้า พนักงานประเมินเรียกเก็บเกินอัตราค่าเช่าใน</p>

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
<p>เช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ใช้อยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่า ทั้งสิ้นโดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า ภายใน 15 วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>สัญญานี้ผู้เช่าก็ต้องเป็นผู้เสีย ค่าบำรุงภาษี ท้องที่และภาษี อื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวกับที่ดิน อาคาร เฟอร์นิเจอร์ที่รัฐบาลจะตราขึ้นไว้เป็นกฎหมายต่อไป ในภายภาคหน้า ผู้เช่ายินยอมเสียแทนผู้ให้เช่า ทั้งสิ้นเท่าที่ผู้ให้เช่าได้เสียตามกฎหมาย</p>
<p>ข้อ 7. ผู้เช่าต้องเอาสถานที่เช่าประกันอัคคีภัย ไว้กับบริษัทประกันภัย ที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยมี จำนวนเงินเอาประกันภัย ไม่ต่ำกว่ามูลค่าของ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างรายนี้ ในปีที่เขาประกัน ใน ปีที่เขาประกันในนามเป็นผู้เอาประกันและผู้รับ ประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่า จะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่า ภายใน 60 วัน นับแต่วันทำสัญญาเช่านี้ ส่วน สัญญาประกันภัยฉบับต่อ ๆ ไป จะต้องนำมามอบ ให้ผู้ให้เช่าก่อนสัญญาประกันภัยฉบับเดิมจะสิ้น อายุ</p>	<p>ข้อ 7. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่าง อื่นนอกจากที่จะระบุไว้ในข้อ 1. แห่งสัญญานี้ ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า แต่ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วย กฎหมายนั้นไม่ได้โดยเด็ดขาด</p>
<p>ข้อ 8. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซม เล็กน้อยและซ่อมใหญ่ เพื่อรักษาสถานที่เช่า และ เครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดทั้งนี้โดยผู้เช่า เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น</p>	<p>ข้อ 8. ผู้เช่าต้องรักษาทรัพย์สินที่เช่ามิให้ชำรุด โทรมไปกว่าเดิมและยอมให้ผู้เช่าหรือตัวแทน ของผู้ให้เช่า เข้าตรวจดูห้องเช่าได้เสมอในเวลา อันสมควร หากตึกที่เช่าเกิดชำรุดเสียหายและ ผู้เช่าเพิกเฉยเสีย ไม่ยอมซ่อมแซมให้มีสภาพดี ดังเดิมภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่า ได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าซ่อมแซม ผู้ให้เช่ามีสิทธิ เข้าซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดเสียหายได้ทันที เมื่อ ผู้ให้เช่าได้จ่ายเงินค่าซ่อมแซมไปเท่าใด ผู้เช่า จะต้องชดใช้เงินค่าซ่อมคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น</p>
<p>ข้อ 9. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะตัดแปลงต่อเติม รื้อถอนสถานที่เช่า หรือทำการปลูกสร้างสิ่ง ใด</p>	<p>ข้อ 9. ผู้เช่าจะตัดแปลง หรือต่อเติมทรัพย์สิน ที่เช่า ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลาย</p>

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
<p>ๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงจะทำได้ มิฉะนั้น จะต้องเสียเบี้ยปรับตามระเบียบว่าด้วยที่ราชพัสดุของผู้ให้เช่า บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ตัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่า บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ตัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญา ข้อ 8. ก็คือให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น</p>	<p>ลักษณะอักษรก่อนจึงจะทำได้ ถ้าเกิดการเสียหายใด ๆ ขึ้น ผู้เช่ายอมรับผิดให้ค่าเสียหายทั้งสิ้น</p>
<p>ข้อ 10. ผู้เช่าจะไม่ใช่หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคมหรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>	<p>ข้อ 10. บรรดาสิ่งก่อสร้าง หรือซ่อมแซมลงในบริเวณทรัพย์สินให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าออกจากห้องเช่า ห้อมมิให้รื้อถอนหรือทำลายเป็นอันขาด และสิ่งก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวแล้วนั้นต้องตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้เลย</p>
<p>ข้อ 11. ผู้เช่าจะไม่นำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ 1. ไม่ได้</p>	<p>ข้อ 11. ผู้เช่าต้องจัดการในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า อย่าให้มีสิ่งโสโครกและกลิ่นเหม็นไม่ดำเนินการทำการค้าใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจหรือทำให้เกิดเสียงเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเป็นอันตรายต่อทรัพย์สินที่เช่า หรืออาจเกิดอันตรายได้ง่าย</p>
<p>ข้อ 12. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร</p>	<p>ข้อ 12. ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายหรือบุบสลายใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าเพราะความผิดของผู้เช่าหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือบุคคลที่จัดเข้าเป็นบริวารผู้เช่า</p>

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
<p>ข้อ 13. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้เช่าอีกในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน</p>	<p>ข้อ 13. ถ้าผู้เช่าจะประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินสมบัติ หรือสินค้าของตนภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะประกันอัคคีภัยได้</p>
<p>ข้อ 14. ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น</p>	<p>ข้อ 14. ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่เอาทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และจะไม่ยอมให้ผู้หนึ่งผู้ใดอยู่อาศัย ดำเนินการค้าขายหรือรับใช้ในหน้าที่ใด ๆ ภายในทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้นับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ข้อ 15. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่า เพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ</p>	<p>ข้อ 15. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญา ไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดในข้อ 2. ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง โดยมีต้องบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมทรงสิทธิไว้ในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้โดยพลัน และผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าย้ายบุคคลหรือทรัพย์สินของผู้เช่าออกไปจากทรัพย์สินที่เช่า อีกทั้งยินยอมให้ผู้เช่านำกุญแจมาปิดทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเป็นการเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าได้</p>
<p>ข้อ 16. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัยหรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่สถานที่เช่า โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ 1. ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันทีโดยผู้ให้เช่ามีพักต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่า</p>	<p>ข้อ 16. ผู้ให้เช่ายอมใช้สิทธิบอกกล่าว ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือบอกเลิกสัญญานี้ หรือเรียกค่าเสียหายกับผู้เช่าได้ทันที เมื่อปรากฏว่าผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน</p>

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
จะไม่เรียกร้อยเออค่าเช่าที่ได้ส่งมอบหรือชำระไว้แล้วคืน	
<p>ข้อ 17. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้ชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน (2) วัน เดือน ปีที่รับเงิน (3) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า (4) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ (5) ลายมือชื่อผู้รับเงิน (6) ประทับตราของมหาวิทยาลัยขอนแก่น <p>ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้</p>	<p>ข้อ 17. ผู้เช่ายอมชดใช้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของยอดเงินค่าเช่าที่ค้างชำระ ผู้ให้เช่า หรือค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าเรียกเอาจากผู้เช่าได้ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องเสียไปเพื่อการทวงถามให้ชำระค่าเช่าอีกด้วย</p>
<p>ข้อ 18. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบทบวงมหาวิทยาลัยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ ในราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ</p>	<p>ข้อ 18. ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของผู้เช่า และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพปกติทันทีเมื่อสัญญานี้สิ้นสุดหรือเลิกกัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ผู้เช่าชดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้เลิกกันหรือสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง จนกว่าจะมีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว หรือผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าด้วยตนเอง</p>
<p>ข้อ 19. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า</p>	<p>ข้อ 19. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าแล้ว เห็นว่ามีสภาพปกติดีทุกประการ และผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว</p>

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
<p>ข้อ 20. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง 3 ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้</p>	
<p>ข้อ 21. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ 4. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรและผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย</p>	
<p>ข้อ 22. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมีฉะนั้น ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันหรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี เพื่อเป็นค่าซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าวโดยทั้งนี้ผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากสถานที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่า และส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง</p>	

สัญญาเช่าที่มหาวิทยาลัยจัดทำขึ้น	สัญญาเช่าทั่วไป
<p>สัญญานี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ</p> <p style="text-align: center;">ลงชื่อ ผู้ให้</p> <p>เช่า ผู้เช่า</p> <p>()</p> <p>ลงชื่อ ผู้เช่า</p> <p>()</p> <p>ลงชื่อ พยาน</p> <p>()</p> <p>ลงชื่อ พยาน</p> <p>()</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ทุกประการแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานสำคัญต่อหน้าพยาน</p> <p style="text-align: center;">สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ</p> <p>ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า</p> <p>(.....)</p> <p>ลงชื่อ.....ผู้เช่า</p> <p>(.....)</p> <p>ลงชื่อ.....พยาน</p> <p>(.....)</p> <p>ลงชื่อ.....พยาน</p> <p>(.....)</p>

บทที่ 5

สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ

จากการดำเนินงานและการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ เรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยเป็นการรวบรวมสัญญาเช่าตั้งแต่ พ.ศ. 2564-2566 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์งาน และมีข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ดังต่อไปนี้

5.1 สรุปผลการวิเคราะห์

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่อง ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สินมหาวิทยาลัยขอนแก่น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564-พ.ศ. 2566 ซึ่งมีพื้นที่ในความดูแล ศูนย์อาหารและบริการ แบ่งเป็นร้านกาแฟและเบเกอรี่ 11 ร้าน ร้านอาหารและเครื่องดื่ม 331 ร้าน สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ 5 ร้าน สินค้าและบริการอื่น ๆ 158 ร้าน ตลาด 3 แห่ง สถาบันกวดวิชา 3 สถาบัน ธุรกิจขนส่ง 3 ราย ร้านสะดวกซื้อ 8 แห่ง และ ธนาคาร 3 ธนาคาร และพื้นที่อื่นๆ ภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่นซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 566 ล็อค ซึ่งมีการทำสัญญาเช่าแบ่งเป็นสัญญาเช่าประเภท 1 ปี มีจำนวน 412 สัญญา ประเภทสัญญา 3 ปี มีจำนวน 74 สัญญา ประเภทสัญญาเกินกว่า 3 ปี 39 สัญญา ทั้งสิ้นจำนวน 693 สัญญา ประกอบกับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นกลุ่มเป้าหมาย โดยผู้วิเคราะห์ได้สำรวจจากสัญญาเช่าของมหาวิทยาลัยขอนแก่นซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สิน จึงนำเสนอสรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะออกเป็น 2 หัวข้อดังนี้

5.1.1 สรุปผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าปัจจัยสาเหตุข้อควรระวังในการทำสัญญาเช่า

- 1) ปัจจัยสาเหตุที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่า
- 2) หลักกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า
- 3) แนวทางและมาตรการในการป้องกันมิให้เกิดความเสี่ยง
- 4) สรุปผลการวิเคราะห์

5.1.2 ข้อเสนอแนะ

5.1.1 สรุปผลการวิเคราะห์ความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าปัจจัยสาเหตุข้อควรระวังในการทำสัญญาเช่า

- 1) ปัจจัยสาเหตุที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่า

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าในช่วงปี พ.ศ. 2564 -2566 มีการทำสัญญาสัญญา ทั้งสิ้นจำนวน 693 สัญญาประกอบกับการ

สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และสืบค้นจากเว็บไซต์นำมาประมวลรวมกับแนวคำพิพากษาซึ่งเกี่ยวกับเรื่องสัญญาเช่าแล้ว จะเห็นได้ว่าสัญญาที่มหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นนั้นมีความเสียที่อาจทำให้มหาวิทยาลัยขอนแก่นเสียเปรียบหากมีข้อพิพาทเกิดขึ้นและนำไปสู่การฟ้องร้องคดีต่อศาล เกิดจากปัจจัย ดังนี้

(1) ผู้ปฏิบัติงานยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสัญญาเช่าและการบริหารสัญญาเช่า โดยมีสาเหตุมาจาก ผู้ที่รับผิดชอบในการทำสัญญาเช่าไม่ได้เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงแต่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชาให้ดำเนินการดูแลรับผิดชอบในการจัดทำและบริหารสัญญาเช่า เช่น ผู้รับผิดชอบดำรงตำแหน่งนักโภชนาการแต่ได้รับมอบหมายให้จัดทำและบริหารสัญญาเช่า ซึ่งไม่ตรงต่อตำแหน่งความรู้ความเชี่ยวชาญ

(2) ในสัญญาเช่าไม่มีเนื้อหาการให้สิทธิมหาวิทยาลัยขอนแก่นในการตัดน้ำประปาตัดไฟฟ้า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและหากผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่าอยู่โดยไม่สิทธิที่ที่จะอ้างตามสัญญาและตามกฎหมายได้ ทำให้มหาวิทยาลัยขอนแก่นไม่มีเครื่องมือที่จะบีบบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ นอกจากจะต้องฟ้องต่อศาลเพื่อขับไล่และเรียกค่าเสียหายเท่านั้น

(3) ในสัญญาไม่ได้กำหนดให้มหาวิทยาลัยในฐานะผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้ในทันที เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงจึงทำให้มหาวิทยาลัยขอนแก่นเสียประโยชน์จากการนำพื้นที่ดังกล่าวออกหาประโยชน์และนำคดีไปฟ้องต่อศาล

(4) ในสัญญาไม่ได้กำหนดถิ่นที่อยู่ของคู่สัญญาเพื่อบอกกล่าวหรือแจ้งให้ทราบในการปฏิบัติตามสัญญา จึงทำให้ไม่มีข้อตกลงกันในเรื่องนี้ไว้อย่างชัดเจนและทำให้เป็นการเพิ่มภาระให้แก่มหาวิทยาลัยขอนแก่นในการขอตรวจสอบภูมิลำเนาจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบถึงถิ่นที่อยู่ของผู้เช่า

(5) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการบอกกล่าวไว้อย่างชัดเจน

2) หลักกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า

สัญญาเช่านี้มีกฎหมายได้บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ตั้งแต่มาตรา 537 ถึงมาตรา 571 ซึ่งเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ทั่วไปของการทำสัญญาเช่าว่าสัญญาเช่านี้มีลักษณะอย่างไร ทรัพย์สินที่สามารถนำออกให้เช่าได้นั้นมีที่ประเภทอะไรบ้าง หากมีค่าธรรมเนียมในการเช่าใครเป็นผู้รับผิดชอบ กำหนดระยะเวลาการเช่า การเรียกรื้องสิทธิการเช่าของผู้เช่าต่างราย การห้ามโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า และความระงับแห่งสัญญาเช่า ซึ่งนอกจากจะมีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วยังต้องนำคำพิพากษาที่เกี่ยวกับสัญญาเช่ามาประกอบการศึกษาในครั้งนี้ด้วย เพื่อจะได้ทราบถึงข้อพึงระวังหรือความเสี่ยงที่เกิดจากสัญญาเช่า

3) แนวทางและมาตรการในการป้องกันมิให้เกิดความเสี่ยง

จากการศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงในการจัดทำสัญญาเช่าและการบริหารสัญญาเช่าภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่นนั้น ผู้วิเคราะห์ได้พิจารณาหาแนวทางในการป้องกันมิให้เกิดเสี่ยงแก่สัญญาเช่า ดังนี้

(1) ควรมอบหมายงานให้ผู้ปฏิบัติตรงตามตำแหน่งและให้ความรู้ความเข้าใจถึงข้อพึงระวังเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถนำความรู้ไปปรับใช้กับการปฏิบัติงานได้ หรือหน่วยงานอาจทำเครื่องมือเพื่อใช้ในการตรวจสอบประเด็นที่มีความเสี่ยงหรือข้อควรระวัง (Chek List)

(2) ควรมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าเกี่ยวกับการตัดน้ำประปาตัดไฟฟ้าถือเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบคืนสถานที่เช่าหรือออกจากพื้นที่เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(3) ควรมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่า ให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเช่าครอบครองสถานที่เช่าได้ในทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด

(4) ควรกำหนดถิ่นที่อยู่ของคู่สัญญาเพื่อบอกกล่าวหรือแจ้งให้ทราบในการปฏิบัติตามสัญญา

(5) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการบอกกล่าวไว้อย่างชัดเจน

5.1.2 สรุปผลการวิเคราะห์

เมื่อพิจารณาจากผลการวิเคราะห์ปัจจัยสาเหตุที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าจะเห็นได้ว่า เมื่อปัจจัยและเหตุผลอันจำเป็นในการก่อให้เกิดความเสี่ยงในการทำสัญญาเช่าหรือบริหารสัญญาเช่าย่อมส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์รายได้ของมหาวิทยาลัยขอนแก่น ทั้งยังกระทบต่อการบริหารพื้นที่และการบริหารสัญญาเช่า อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อระยะเวลาและสิ้นเปลืองงบประมาณอีกด้วย ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายขึ้นแก่ส่วนรายการอธิการบดีในฐานะผู้บังคับบัญชาตามพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยขอนแก่น เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำสัญญาเช่าย่อมอาจต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนตามพระราชบัญญัติ ความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 อีกทั้งยังอาจเข้าข่ายเป็นความผิดทางวินัยอีกด้วย จึงถือได้ว่าเป็นความเสี่ยงของผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องอันควรพึงระวังในการดำเนินการด้วยความละเอียดรอบคอบและเคร่งครัด และการดำเนินการจัดทำสัญญาเช่าจะต้องเป็นประโยชน์เพื่อสวัสดิการแก่นักเรียน นักศึกษา บุคลากรและผู้มาติดต่อประสานงานเท่านั้น

5.2 ข้อเสนอแนะ

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเป็นปัจจัยสาเหตุในการจัดทำสัญญาเช่าที่ทำให้มหาวิทยาลัยขอนแก่นเสียเปรียบ และลดผลกระทบจากสัญญาเช่าที่มีความเสี่ยง เช่น การถูกฟ้องร้อง เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี การไม่สามารถนำพื้นที่เช่ากลับคืนเพื่อบริหารจัดการต่อไป เป็นต้น มหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยฝ่ายบริหาร และศูนย์บริหารจัดการทรัพย์สิน และส่วนงานภายใน มหาวิทยาลัยขอนแก่นที่ดำเนินการทำสัญญาเช่าเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่นักศึกษาและบุคลากร ควรนำเอาแนวทางและมาตรการในการป้องกันมิให้เกิดความเสี่ยงในสัญญาเช่าจากงานวิเคราะห์นี้ ไปกำหนดเป็นแนวทาง มาตรฐานไว้เป็นข้อพึงระวังในการจัดทำสัญญาเช่า (Check List) เป็นแนวทางในการตรวจสอบการจัดทำสัญญาเช่าต่อไป ซึ่งเป็นเครื่องมือช่วยตรวจสอบอย่างหนึ่ง

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	วีระศักดิ์ แสนสะอาด
การศึกษา	พ.ศ.๒๕๕๔ ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
การทำงาน	พ.ศ.๒๕๕๘ ปฏิบัติงานในตำแหน่งนิติกรปฏิบัติการ กองกฎหมาย สำนักงาน อธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น