

กฎหมายน่ารู้: เรื่องของผู้เช่าบ้านที่กฎหมายคุ้มครอง

ที่มา : กระทรวงยุติธรรม

1

### เรื่องสำคัญที่ "ผู้ให้เช่า" ไม่มีสิทธิทำ

**การเข้าไปในอาคาร บ้าน คอนโด ห้องเช่าที่ผู้เช่าได้เช่าอยู่**

ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะเข้าไปภายในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะมีสิทธิในการครอบครองอยู่ในช่วงเวลาที่เช่า แม้ว่าเจ้าของจะส่งค่าเช่าไปแล้วก็ตาม กรณีที่ผู้ให้เช่าเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าครอบครองอยู่โดยไม่ได้รับคำยินยอมจากผู้เช่านั้น จะเข้าข่ายการบุกรุก รบกวนการครอบครองอสังหา ของผู้เช่า

ซึ่งมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา 362 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี

หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

รวมถึงความรับผิดละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่ง

และพาณิชย์ มาตรา 420

2

**การปิดกั้น โสภณแจ่มไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในอสังหา ที่เช่าอยู่**

วิธีการปิดกั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่น การปิดคดียุทธการ การใช้บุคคลมาขัดขวาง ไม่ให้ผู้เช่าสามารถเข้าไปภายในห้องเช่า บ้าน ที่ดิน อาคารพาณิชย์ ซึ่งเช่าไว้ได้ ซึ่งผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะกระทำการเช่นนี้ แม้ว่าผู้เช่าจะติดค้างไม่จ่ายค่าเช่าก็ตาม หากผู้เช่ากระทำเช่นนี้แล้วมีความผิดในลักษณะเดียวกับ ประเด็นก่อนหน้า คือ ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดฐานบุกรุก มาตรา 362 และความรับผิดละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 ซึ่งรบกวนสิทธิการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า ยกเว้นนอกจากมีการระบุในสัญญาเช่า ให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถกระทำได้

3

### การตัดน้ำ ตัดไฟ เพื่อไล่ผู้เช่า

การกระทำนี้ก็ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่า

เป็นการรบกวนสิทธิของผู้เช่าในการครอบครอง

และใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่

ซึ่งจะมีความผิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

เว้นแต่ในสัญญาระบุให้ผู้ให้เช่าสามารถทำได้

ผู้ให้เช่าจะตัดน้ำตัดไฟได้ก็ต่อเมื่อได้มีการแจ้งยกเลิกสัญญาเช่าแล้ว

และได้ให้เวลาผู้เช่าย้ายออกไปตามระยะเวลาพอสมควรแล้ว

หรือฟ้องศาลเพื่อสั่งขับไล่ผู้เช่าแล้ว

หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงตามกำหนดเวลา

4

### ไล่ผู้เช่าออกจากอสังหา ที่เช่าอยู่ทันที

ถ้าเป็นการเช่ารายวัน ผู้ให้เช่าสามารถทำได้

แต่ถ้าเป็นรายเดือนนั้นไม่สามารถทำได้

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 วรรคสอง มีหลักการว่า

แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน

หรือส่งเป็นระยะเวลายาวนานกว่ารายเดือนขึ้นไป

ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด

ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่า 15 วัน

และให้เวลาผู้เช่าในการย้ายไปยังที่อื่น

5

### การเรียกเอาค่าเช่าจากเงินประกัน และทรัพย์สินของผู้เช่า

ผู้ให้เช่าสามารถหักเอาเงินประกันมาเป็นค่าเช่าที่ค้างชำระอยู่ได้ แต่ก็ไม่มีสิทธิที่จะเรียกเอาเงินประกันอีกจากผู้เช่า เนื่องจากเงินประกันนั้นไม่ได้มีไว้เพื่อประกันค่าเช่า แต่เป็นการประกันไว้สำหรับความเสียหายจากการเช่าของผู้เช่าที่อาจเกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ ส่วนทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะเคลื่อนย้ายหรือนำออกจำหน่าย ซึ่งจะมีความผิดฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 แต่ในบางกรณีผู้ให้เช่าสามารถข่มขู่เหนี่ยวเอาไว้จนกว่าจะมีการจ่ายค่าเช่าได้ ถ้าหากมีการระบุให้สิทธิผู้ให้เช่าไว้ในสัญญาเช่า