

หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง : ศึกษาเปรียบเทียบกฎหมาย ของประเทศไทย เนเธอร์แลนด์และอังกฤษ¹

The Lessor's Duty to Repair Properties in a Common Area: A Comparative Examination of the Law of Thailand, the Netherlands, and England

เฉลิมวุฒิ ศรีพรหม²

Chalermwut Sriporm

(Received: November 10, 2023, Revised: December 13, 2023, Accepted: December 14, 2023)

บทคัดย่อ

ในการเช่าห้องพักในอาคารแนวสูง นอกจากผู้เช่าจะต้องการใช้สอยห้องพักที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลักแล้ว ผู้เช่ายังต้องอาศัยประโยชน์จากการใช้งานทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารอีกด้วย อาทิ ลิฟต์ บันไดหนีไฟ และระบบไฟส่องสว่าง หากทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเกิดความชำรุดบกพร่องจนทำให้ผู้เช่าเกิดความไม่สะดวกหรือไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างปกติสุข ปัญหาทางกฎหมายมีว่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ผู้เช่าสามารถใช้งานได้ตามปกติหรือไม่ อย่างไร

งานวิจัยนี้ศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายของประเทศไทย เนเธอร์แลนด์ และอังกฤษและเสนอว่า ภายใต้ระบบกฎหมายไทย ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางถ้าหากผู้ให้เช่ายินยอมตกลงผูกพันตนภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากไม่มีข้อตกลงดังกล่าว ผู้วิจัยเสนอว่า ผู้ให้เช่าอาจมีหน้าที่เช่นนั้นโดยผลของการปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 550 โดยศาลควรตีความคำว่า “ความชำรุดบกพร่อง” ให้หมายความรวมถึงพฤติกรรมหรือเหตุอื่นใดที่ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายภายใต้สัญญาเช่า และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในแง่หลักกฎหมาย ผู้วิจัยเสนอว่าแนวทางการตีความดังกล่าวควรได้รับการนิยามเพิ่มเติมเข้าไปในบทบัญญัติมาตรา 550 ด้วย

คำสำคัญ: หน้าที่ซ่อมแซมของผู้ให้เช่า, ความชำรุดบกพร่อง, ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง

¹ บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของรายงานวิจัยส่วนบุคคล เรื่อง “หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง : ศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายของไทย เนเธอร์แลนด์และอังกฤษ” 2566

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อาจารย์ประจำ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์ลำปาง), 248 หมู่ 2 ถ.ไฮเวย์ลำปาง-เชียงใหม่ ต.ปงยางคก อ.ห้างฉัตร จ.ลำปาง 52190, sriporm@tu.ac.th

Assistant Professor Dr., Lecturer, Faculty of Law, Thammasat University (Lampang Campus) 248 M. 2, Highway Lampang-Chiangmai Rd., Hang Chat, Lampang 52190, sriporm@tu.ac.th

Abstract

In the case of renting an apartment in a high-rise, a lessee not only needs to enjoy the use of the rented apartment, but the lessee also needs to benefit from certain properties in a common area, such as elevators, fire escape stairs, and the lighting system. Sometimes, these properties appear to be broken, resulting in the inconvenience of being unable to use the rented property peacefully caused to the lessee. Thus, there is a legal question as to whether and to what extent the lessor has the duty to maintain and repair the defective properties in the common area.

This research conducts a comparative legal study of the law of Thailand, the Netherlands, and England. It suggests that the Thai legal system may generate the lessor's duty to repair the properties in a common area in two ways. First, the lessor may agree to be bound by a rental contract to fix or repair properties other than those rented out to the lessee, including those in a common area. Second, the lessor's obligation may be created by section 550 of the Thai Civil and Commercial Code. In this case, courts should interpret the term 'defects' under that provision to include circumstances or incidents that impair the fitness for ordinary purposes or the purposes of the contract. For certainty's sake, this research study proposes that section 550 should be amended to include the definition of the term 'defects' as suggested earlier.

Keywords: The Lessor's Duty to Repair, Defects, Properties in a Common Area

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากรายงานการสำรวจการย้ายถิ่นของประชากร พ.ศ. 2565 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2565 ประเทศไทยมีประชากรที่ย้ายถิ่นฐานเป็นจำนวน 8.09 แสนคนซึ่งคิดเป็นอัตรา 1.2 ของประชากรทั้งประเทศ ที่มีอยู่ราว ๆ 69 ล้านคน สาเหตุหลักที่ประชากรย้ายถิ่นฐาน คือ การย้ายไปหางานทำ ไปรับตำแหน่งหน้าที่ การงาน หรือการเปลี่ยนงาน โดยประชากรที่ต้องย้ายถิ่นฐานด้วยเหตุผลดังกล่าวคิดเป็น 34.8% ของผู้ย้ายถิ่นฐานทั้งหมดในปี พ.ศ. 2565³ ส่วนหนึ่งของประชาชนเหล่านั้นย้ายถิ่นฐานเพื่อไปหางานหรือทำงานในเมืองใหญ่ อาทิ กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ ชลบุรี ภูเก็ต ประชากรที่ย้ายถิ่นฐานเหล่านี้ย่อมมีความต้องการที่อยู่อาศัย ถิ่นอันเป็นที่ตั้งของสถานประกอบการ เมื่อมีความต้องการที่พักอาศัยในเขตเมือง การเช่าห้องพักในอาคาร

³ กองสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ, *การสำรวจการย้ายถิ่นของประชากร พ.ศ. 2565*, สืบค้นวันที่ 15 กรกฎาคม 2566, จาก http://www.nso.go.th/sites/2014/DocLib13/ด้านสังคม/สาขาประชากร/การย้ายถิ่น/2565/Migration_65.pdf

แนวสูงที่มีการตกแต่งภายใน (furnished room) จึงมักเป็นทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับการได้ที่พักอาศัยตลอดระยะเวลาของการหางานหรือการปฏิบัติงาน⁴

หากพิจารณาถึงสภาพโดยทั่วไปของการเช่าที่พักในอาคารแนวสูงอย่างเช่นหอพักหรืออพาร์ทเมนต์ นอกจากผู้เช่าต้องการใช้สอยห้องพักที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลักแล้ว ผู้เช่ายังต้องการใช้สอยหรืออาศัยประโยชน์จากทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารบางประเภท ยกตัวอย่าง ผู้เช่าที่เช่าห้องพักในชั้นที่ 10 ของอาคารชุดสูง 25 ชั้นย่อมต้องอาศัยลิฟต์ขนส่งคนเพื่อเดินทางขึ้นไปยังห้องพัก ผู้เช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์ที่ต้องทำงานในกะกลางคืนย่อมต้องอาศัยระบบไฟส่องสว่างในโถงทางเดินของตัวอาคารเพื่อเดินทางกลับไปยังห้องพักอย่างปลอดภัย หรือหากเกิดเหตุอัคคีภัย ผู้เช่าย่อมต้องใช้บันไดหนีไฟในการหนีภัยออกจากตัวอาคารในหลาย ๆ กรณี ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางดังที่กล่าวมาเมื่อถูกใช้งานเป็นเวลานานย่อมเกิดความชำรุดบกพร่องได้ เช่น เสื่อมสภาพ เสียหาย แตกหัก หรือระบบใช้งานไม่ได้ตามปกติ

เหตุทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางชำรุดบกพร่องดังที่กล่าวมาข้างต้นย่อมทำให้ผู้เช่าในอาคารแนวสูงได้รับความไม่สะดวกหรือไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างปกติสุข ยกตัวอย่าง นาย A เช่าห้องพักในชั้นที่ 10 ของอาคาร หากต่อมาลิฟต์ส่วนกลางที่มีอยู่ตัวเดียวเกิดชำรุดใช้งานไม่ได้ นาย A ย่อมต้องใช้บันไดหนีไฟในการขึ้นลงห้องพักที่เช่าซึ่งก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่นาย A ในการใช้งานห้องพักอย่างมาก สภาพข้อเท็จจริงดังกล่าวนำมาสู่ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าห้องพักในอาคารแนวสูงในการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง โดยในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยมีความสนใจศึกษาว่า “ผู้ให้เช่าห้องพักในอาคารแนวสูงมีหน้าที่ตามสัญญาหรือตามกฎหมายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ผู้เช่าสามารถใช้งานได้ตามปกติหรือไม่ อย่างไร”

2. วัตถุประสงค์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์สามประการ ได้แก่

2.1 ศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางในการใช้การตีความกฎหมายแก่ศาลไทยเพื่อสร้างความชัดเจนในแง่สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าในประเด็นที่เกี่ยวกับหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง

2.2 ศึกษาเปรียบเทียบระบบกฎหมายไทยและระบบกฎหมายของต่างประเทศเพื่อแสดงให้เห็นถึงมุมมองการแก้ปัญหาทางกฎหมายในสังคม (socio-legal problem) ที่มีความหลากหลายอันจะนำมาซึ่งประโยชน์ในการใช้การตีความกฎหมายและการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายไทยในอนาคต

2.3 ศึกษาเพื่อสังเคราะห์องค์ความรู้สำหรับใช้เป็นวัตถุประสงค์การศึกษาในรายวิชาที่เกี่ยวกับกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินหรือกฎหมายแพ่งเปรียบเทียบของคณะนิติศาสตร์

⁴ Pat Phanunan, บ้านแพง ค่าแรงต่ำ คนรุ่นใหม่เป็น Generation Rent เน้นเช่า มากกว่าซื้อ?, สืบค้นวันที่ 26 กันยายน 2566, จาก <https://workpointtoday.com/generation-rent-houses/>

3. สมมติฐาน

สมมติฐานของงานวิจัยนี้ คือ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินควรมีหน้าที่เอื้ออำนวยให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างปกติสุข ฉะนั้น ผู้ให้เช่าทรัพย์สินจึงควรบำรุงรักษาและซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ผู้เช่าสามารถใช้งานได้ตามปกติ แต่ทรัพย์สินนั้นจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าจำเป็นต้องใช้เพื่อให้การใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างปกติสุข

4. ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตของงานวิจัยนี้มีสองประการ ได้แก่

4.1 ผู้วิจัยมุ่งศึกษาเฉพาะหน้าที่ในทางสัญญาของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น กล่าวอีกนัยหนึ่ง ผู้วิจัยมิได้มุ่งศึกษาหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งอาจมีได้ภายใต้กฎหมายมหาชน อาทิ หน้าที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

4.2 ผู้วิจัยมุ่งหมายให้คำว่า “ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง” หมายถึง ทรัพย์สินซึ่งผู้เช่าในอาคารแนวสูงจำเป็นต้องใช้สอยเพื่อความสะดวกในการเข้าถึงหรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า เช่น ลิฟต์โดยสาร บันไดหนีไฟ ระบบไฟส่องสว่าง ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ

5. ระเบียบวิธีการวิจัย

ผู้วิจัยเลือกใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบการศึกษาหลักกฎหมาย (legal-dogmatic research) ซึ่งเป็นการศึกษาหลักการ กฎเกณฑ์และแนวคิดทางกฎหมายในปัจจุบันอย่างเป็นระบบเพื่อแก้ปัญหาทางกฎหมายอย่างใดอย่างหนึ่งโดยเฉพาะเจาะจง⁵ ภายใต้ระเบียบวิธีวิจัยเช่นนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้วิธีการศึกษากฎหมายเชิงเปรียบเทียบซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการศึกษาหลักกฎหมาย⁶ โดยงานวิจัยนี้เป็นการศึกษากฎหมายเชิงเปรียบเทียบในระดับจุลภาค (micro comparison) อันมีลักษณะเป็นการศึกษาการปรับใช้หลักกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันกับปัญหาข้อเท็จจริงหรือข้อพิพาทในสังคม⁷ ผู้วิจัยเลือกศึกษากฎหมายของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศเนเธอร์แลนด์และอังกฤษเพื่อสกัดมุมมองภายนอก (external perspective) ในการแก้ปัญหาทางกฎหมายจากระบบกฎหมายในตระกูลซีวิลลอว์และคอมมอนลอว์และให้ได้แนวทางแก้ปัญหาที่หลากหลายและสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในระบบกฎหมายไทยได้

⁵ Jan M. Smits, What is legal doctrine?: On the aims and methods of legal-dogmatic research, In Rob van Gestel, Hans-W Micklitz, and Edward L. Rubin (Eds.), *Rethinking Legal Scholarship: A Transatlantic Dialogue*, (Cambridge: Cambridge University Press, 2017), pp. 210.

⁶ Jan M. Smits, *The mind and method of the legal academic*, (UK: Edward Elgar Publishing, 2012), pp. 21-22, 25-28.

⁷ Konrad Zweigert and Hein Kötz, *Introduction to comparative law*, Trans. Tony Weir., 3rd ed., (Oxford: Oxford University Press, 1998), pp. 2-5.

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัยนี้มีสามประการ ได้แก่

6.1 ศาลซึ่งเป็นองค์กรที่ใช้และตีความกฎหมายสามารถวินิจฉัยข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ให้เข้าในการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางโดยมีหลักวิชาการรองรับผ่านงานวิจัยนี้

6.2 รัฐสภาซึ่งเป็นองค์กรนิติบัญญัติสามารถใช้งานวิจัยนี้เพื่อประกอบการพิจารณาแก้ไขปรับปรุงหลักกฎหมายเข้าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายในโอกาสที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ฉบับปัจจุบันประกาศใช้มาครบหนึ่งศตวรรษ (ถ้าหากมี)

6.3 คณะนิติศาสตร์ที่มีการจัดการเรียนการสอนในรายวิชากฎหมายลักษณะเข้าทรัพย์สินหรือกฎหมายแพ่งเปรียบเทียบสามารถใช้งานวิจัยนี้ประกอบการเรียนการสอนได้

7. บรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อนี้รวบรวมแนวคิดและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำเป็นสำหรับการตอบคำถามวิจัยในระบบกฎหมายไทย เนเธอร์แลนด์และอังกฤษตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และนำเสนอแนวทางแก้ปัญหาวิจัยผ่านมุมมองกฎหมายเชิงเปรียบเทียบในหัวข้อต่อไป

7.1 หน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางของผู้ให้เข้าในระบบกฎหมายไทย

ภายใต้ระบบกฎหมายไทย หลักกฎหมายเอกเทศสัญญาในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 4 ว่าด้วยเข้าทรัพย์สินวางหลักกำกับกับหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เข้าโดยผู้ให้เข้าอยู่สองช่วงเวลาด้วยกัน⁸ กล่าวคือ

7.1.1 ช่วงเวลาก่อนส่งมอบทรัพย์สินที่เข้า

ผู้ให้เข้ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าก่อนการส่งมอบเนื่องจาก มาตรา 546 วางหลักว่า ผู้ให้เข้าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าในสภาพที่ “ซ่อมแซมดีแล้ว” ซึ่งหมายความว่า ผู้ให้เข้าจะต้องทำการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่เกิดแก่ทรัพย์สินที่เข้าก่อนการส่งมอบเพื่อให้ทรัพย์สินที่เข้าอยู่ในสภาพที่สมบูรณ์พร้อมให้ผู้เข้าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นตามที่มุ่งหมายเมื่อเข้าทำสัญญา ส่วนการซ่อมแซมที่ดีแล้วจะมีลักษณะอย่างไรนั้น เสนีย์ ปราโมชเสนอให้พิจารณาจากประเภท ชนิด สถานที่ ช่วงเวลา จาริต ประเพณีและพฤติการณ์เป็นรายกรณีไป⁹ อาทิ ก่อนการส่งมอบห้องพักที่เข้า ผู้ให้เข้าย่อมต้องซ่อมแซมแก้ไข

⁸ ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นหมายถึงความชำรุดบกพร่องทางกายภาพ เช่น การแตก หัก พัง ผุ บุกสลาย ฯลฯ โปรดดู เสนีย์ ปราโมช, คำสอนว่าด้วยเข้าทรัพย์สิน เข้าชื่อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ผากทรัพย์สิน เก็บของในคลังสินค้า, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2476), น. 33; เชื้อ คงคากุล, กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเข้าทรัพย์สิน เข้าชื่อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และการเมือง, 2494), น. 31; สัญชัย สัจจวานิช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเข้าทรัพย์สิน เข้าชื่อจ้าง แรงงาน จ้างทำของ รับขน, พิมพ์ครั้งที่ 3, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2515), น. 96.

⁹ เสนีย์ ปราโมช, เรื่องเดิม, น. 29.

อุปกรณ์เครื่องใช้ในห้อง เช่น ก๊อกน้ำ สายฉีดชำระ หลอดไฟ เครื่องปรับอากาศ ฯลฯ ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ ตามปกติของอุปกรณ์ชนิดนั้น

7.1.2 ช่วงเวลาหลังส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

หลังจากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าไปแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงมีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าอยู่ ตามมาตรา 550 อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติมาตราดังกล่าวกำหนดเงื่อนไขของหน้าที่ซ่อมแซมของผู้ให้เช่าเอาไว้ว่า การซ่อมแซมนั้นจะต้องมิใช่การซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องกระทำเองตามกฎหมายหรือ ตามจารีตประเพณี กล่าวคือ กรณีแรก ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องหากผู้เช่ามีหน้าที่ ซ่อมแซมเองตามกฎหมาย โดยมาตรา 553 วางหลักว่า ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าที่มีลักษณะชำรุด บกพร่องเล็กน้อย อาทิ หากหลอดไฟในห้องพักขาด ผู้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมเปลี่ยนหลอดไฟเอง หรือสายฉีด ชำระอุดตัน ผู้เช่าต้องจัดการแก้ไขปัญหานั้นเอง กรณีที่สอง ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่อง ถ้าหากมีจารีตประเพณีที่ถือปฏิบัติกันมาอย่างต่อเนื่องและเป็นเวลายาวนานชี้ว่าผู้เช่าต้องซ่อมแซมความชำรุด บกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าด้วยตนเอง ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยหรือไม่ อาทิ ในการเช่าบ้าน ผู้เช่ามีหน้าที่ ซ่อมคันนาเองตามจารีตประเพณี¹⁰ แต่กระนั้น จารีตประเพณีในการซ่อมแซมทรัพย์สินจะเป็นเช่นไรนั้น จะต้องพิสูจน์ ช้อเท็จจริงเป็นรายกรณีไป¹¹

อย่างไรก็ดี หน้าที่ซ่อมแซมของผู้ให้เช่าจำกัดเฉพาะการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องที่เกิดแก่ “ทรัพย์สินที่เช่า” ภายหลังทำสัญญาเช่าเท่านั้น ส่วนประเด็นว่า ทรัพย์สินที่เช่าครอบคลุมถึงทรัพย์สินใดบ้างนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าต้องพิจารณาจากข้อตกลงในสัญญาเช่าว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีเจตนาดกลงเช่าทรัพย์สินใด ยกตัวอย่าง ในการเช่าห้องพักในอาคารชุด ผู้เช่าอาจตกลงเช่าแต่เพียงห้องพัก หรืออาจตกลงเช่าห้องพักและ พื้นที่จอดรถในอาคารด้วยก็ได้ หากคู่สัญญาตกลงเช่าทรัพย์สินใดโดยเฉพาะเจาะจงแล้ว ทรัพย์สินนั้นย่อมถือเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องที่เกิดแก่ทรัพย์สินนั้นตามมาตรา 550 ยกตัวอย่าง สัญญาเช่าอาคารระหว่างกรมสรรพากรกับบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเมล จำกัด มีข้อกำหนดในสัญญา ข้อ 10 ที่ระบุว่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดสร้างหรือติดตั้งไว้และความชำรุดบกพร่องนั้นมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า โดยส่วนผนวก 3 ของสัญญาได้กรณีลืพล์ไม่ทำงานเป็นตัวอย่างของความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ ซ่อมแซม โดยมีข้อสังเกตว่าลืพล์ถือเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามนัยของ ข้อกำหนดในสัญญาข้อที่ 1¹²

จากที่กล่าวมา หลักกฎหมายเอกเทศสัญญาว่าด้วยเช่าทรัพย์สินไม่มีบทบัญญัติที่กำกับหน้าที่ของผู้ให้เช่า ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องใน “ทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินที่เช่า” เพื่อประโยชน์ ในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า แต่กระนั้น หน้าที่ของผู้ให้เช่าอาจเกิดขึ้นได้หากมีข้อตกลงในสัญญาเช่า

¹⁰ เสนีย์ ปราโมช, เรื่องเดียวกัน, น. 36.

¹¹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 3, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2563), น. 195.

¹² สำเนาสัญญาเช่าเข้าถึงได้ที่ กรมสรรพากร, สัญญาเช่าอาคาร, สืบค้นวันที่ 15 กรกฎาคม 2566, จาก <https://interapp4.rd.go.th/>

ทรัพย์สินกำหนดเอาไว้อย่างชัดเจน โดยข้อตกลงเช่นนี้อาจทำได้ในหลายลักษณะ อาทิ ผู้ให้เช่าอาจตกลงผูกพันที่จะทำการซ่อมแซมทรัพย์สินเหล่านั้นด้วยตนเอง ยกตัวอย่างสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานของสำนักนโยบายพัฒนาระบบการเงินภาคประชาชน (สพช.) ระหว่างสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ในฐานะผู้เช่ากับมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตในฐานะผู้ให้เช่า¹³ ภายใต้ข้อ 19 ของสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาปลั๊กไฟซึ่งติดตามจุดต่าง ๆ ของสถานที่เช่ารวมถึงเครื่องปรับอากาศที่เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ จากข้อตกลงดังกล่าว แม้ปลั๊กไฟและเครื่องปรับอากาศจะมีใช้ทรัพย์สินที่คู่สัญญาตกลงเช่ากันในสัญญา กล่าวคือ ตามข้อ 1 ของสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงเช่าสถานที่บริเวณชั้น 4 ของอาคารธุรกิจบัณฑิตเท่านั้น แต่ผู้ให้เช่าก็ตกลงผูกพันตนเองในการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ผู้เช่าจะใช้งานได้ตามปกติ

7.2 หน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางของผู้ให้เช่าในระบบกฎหมายต่างประเทศ

ระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์และอังกฤษต่างมีหลักกฎหมายแพ่งที่กำกับการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน หัวข้อนี้จะนำเสนอหลักกฎหมายเช่าทรัพย์สินที่กำกับหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินของผู้ให้เช่าในระบบกฎหมายต่างประเทศทั้งสองระบบกฎหมาย

7.2.1 ระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์

ภายใต้ระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์ การให้เช่าห้องพักในอาคารแนวสูงเกิดได้ด้วยการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งเนเธอร์แลนด์ (Dutch Civil Code, DCC) หลังจากทำสัญญาเช่าแล้ว หากเกิดความชำรุดบกพร่องตามนัยของ DCC มาตรา 7: 204(2) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องนั้นเมื่อมีคำร้องขอจากผู้เช่าตาม DCC มาตรา 7: 206(1)¹⁴ โดยความชำรุดบกพร่อง (*gebrek*) ตามนัยของ DCC มาตรา 7: 204(2) มีสองลักษณะดังต่อไปนี้¹⁵

¹³ ต้นฉบับสัญญาสามารถเข้าถึงได้ที่ สำนักเศรษฐกิจการคลัง, สัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานของสำนักนโยบายพัฒนาระบบการเงินภาคประชาชน (สพช.), สืบค้นวันที่ 15 กรกฎาคม 2566, จาก [https://www.fpo.go.th/main/getattachment/การชี้แจงประเด็นเศรษฐกิจที่สำคัญ-\(1\)/9962/24-2561-เช่าอาคาร-สพช.pdf.aspx](https://www.fpo.go.th/main/getattachment/การชี้แจงประเด็นเศรษฐกิจที่สำคัญ-(1)/9962/24-2561-เช่าอาคาร-สพช.pdf.aspx). ผู้วิจัยมีข้อสังเกตว่า แม้คู่สัญญาอย่างน้อยฝ่ายหนึ่งในสัญญาเช่าจะเป็นหน่วยงานทางปกครอง แต่เมื่อพิจารณาจากเนื้อหาของสัญญาเช่าแล้ว พบว่ามีลักษณะที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสมัครใจผูกพันกันบนพื้นฐานของความเสมอภาค อีกทั้ง ไม่มีลักษณะเป็นสัญญาสัมปทาน สัญญาที่จัดให้ทำบริการสาธารณะ หรือจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภคหรือแสวงประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ สัญญาเช่าดังกล่าวจึงเป็นสัญญาทางแพ่ง มีใช้สัญญาทางปกครอง. โปรดดู สำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล, สรุปแนวคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลในคดีพิพาทเกี่ยวกับสัญญาและคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลกรณีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ถึงที่สุดระหว่างศาลขัดแย้งกันตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. 2543 มาตรา 14 (พ.ศ. 2544-2562), (กรุงเทพมหานคร : บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), ม.ป.ป.), น. 85-99.

¹⁴ บทบัญญัติฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษ บัญญัติว่า “The lessor is obliged to remedy any defects on request by the lessee, unless this is impossible or requires expenses which, under the given circumstances, cannot reasonably be required of the lessor.”. โปรดดู Sascha Hardt and Nicole Kornet (Eds), *The Maastricht Collection : Volume IV: Comparative private law*, 7th ed., (The Netherlands : Europa Law Publishing, 2021), p. 204.

แต่กระนั้น ศาลของเนเธอร์แลนด์วินิจฉัยว่า ภายใต้บังคับของหลักสุจริต ผู้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมหากผู้ให้เช่าได้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้นแล้ว โปรดดู ECLI:NL:RBZWB:2023:3132 (03-05-2023); ECLI:NL:RBROT:2023:313 (06-01-2023).

¹⁵ บทบัญญัติฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษ บัญญัติว่า “A defect is a quality or characteristic of the object or another circumstance not attributable to the lessee, as a result of which the object cannot provide the lessee with the enjoyment

(1) ความชำรุดบกพร่องในทางกายภาพ

ความชำรุดบกพร่องลักษณะแรกตาม DCC มาตรา 7: 204(2) ที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมตาม DCC มาตรา 7: 206(1) คือ สภาพ (*staat*) หรือคุณสมบัติ (*eigenschap*) ของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินได้ตามที่อาจคาดหวังได้ในขณะเช่าทำสัญญาจากทรัพย์สินที่บำรุงรักษาดีแล้ว จากแนวคำพิพากษาของศาลเนเธอร์แลนด์ ตัวอย่างความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า เช่น ประตูบ้านเช่าเปิด-ปิดยากและมีช่องให้อากาศเข้ามาในตัวบ้านได้¹⁶ บานหน้าต่างห้องรับแขกหรือหลังคามีรอยร้าว¹⁷ เป็นต้น

(2) ความชำรุดบกพร่องจากพฤติการณ์

ความชำรุดบกพร่องลักษณะที่สองตาม DCC มาตรา 7: 204(2) ที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมตาม DCC มาตรา 7: 206(1) คือ เกิดพฤติการณ์อื่นใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า (*een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid*) อันเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินได้ตามความมุ่งหมายในขณะเช่าทำสัญญา จากแนวคำพิพากษาของศาลเนเธอร์แลนด์ ความชำรุดบกพร่องในความหมายที่สองนี้มีตัวอย่างเช่น บ้านที่เช่ามีปัญหาการขยายจำนวนของหนู¹⁸ การแพร่กระจายของเชื้อราในบ้านเช่าเนื่องมาจากความชื้น¹⁹ จากบันทึกการตอบข้อซักถาม (*Artikelsgewijze vragen*) ของวุฒิสภา หมายเลข 162 ลงวันที่ 7 ธันวาคม ค.ศ. 2001 (พ.ศ. 2544) หน้า 8-9 อธิบายว่า ความชำรุดบกพร่องตามมาตรา 7: 204(2) มิได้หมายความว่าความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าในทางกายภาพเท่านั้น หากแต่หมายความว่ารวมถึงเหตุใด ๆ ก็ตามที่ขัดขวางผู้เช่าจากการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า อาทิ การซ่อมแซมที่นานเกินสมควร การแพร่กระจายของสัตว์ที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญ ความเดือดร้อนรำคาญที่เกิดจากผู้เช่ารายอื่นของผู้ให้เช่า²⁰ นอกจากนี้ หากพิจารณาจากประวัติการร่างบทบัญญัติดังกล่าว ผู้ร่างมีความประสงค์ให้คำว่าชำรุดบกพร่องมีความหมายอย่างกว้าง กล่าวคือ เหตุจำกัดความสามารถในการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบย่อมอยู่ในความหมายของคำว่าชำรุดบกพร่องตามมาตรา 7: 204(2) ทั้งสิ้น²¹

จากหลักกฎหมายและแนวคำอธิบายกฎหมายของวุฒิสภาที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยเห็นว่า ในระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์ ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางได้ตาม DCC มาตรา 7: 206(1) แม้ทรัพย์สินนั้นจะมีใช้ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในความหมายของความชำรุดบกพร่องตาม DCC มาตรา 7: 204(2) ในแง่ที่เป็นพฤติการณ์อื่นใด

that a lessee, when entering into the rental contract, may expect of a well-maintained object of the kind of that to which the lease agreement relates.”. โปรดดู Sascha Hardt and Nicole Kornet (Eds), Op. cit., p. 204.

¹⁶ ECLI:NL:RBAMS:2023:2041 (04-04-2023).

¹⁷ ECLI:NL:RBROT:2023:1777 (24-02-2023); ECLI:NL:GHSHE:2023:523 (14-02-2023).

¹⁸ ECLI:NL:RBGEL:2023:995 (08-02-2023).

¹⁹ ECLI:NL:RBMNE:2023:265 (18-01-2023).

²⁰ Eerste Kamer der Staten-Generaal, *Artikelsgewijze vragen*, Retrieved November 2, 2023, from <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-20012002-26089-162.pdf>

²¹ ECLI:NL:RBOBR:2023:1980 (20-04-2023).

อันมิใช่ความผิดของผู้เช่าซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินได้ตามความคาดหวัง ในขณะที่เช่าทำสัญญาที่จะได้จากทรัพย์สินนั้น ยกตัวอย่าง การเช่าห้องพักในชั้นที่ 10 ของอาคาร ผู้เช่าย่อมคาดหวังว่าจะสามารถใช้สอยห้องพักได้อย่างสะดวกสบายโดยการลิฟต์โดยสาร หากผู้เช่าต้องใช้ในการเดินทางขึ้นลงตึกโดยบันไดก็คงไม่เช่าทำสัญญาเช่าห้องพักในชั้นที่ 10 ฉะนั้น หากลิฟต์เกิดชำรุดบกพร่องใช้งานไม่ได้ ผู้เช่าย่อมขาดความสะดวกสบายตามที่มุ่งหวังนั้น กรณีนี้จึงเป็นความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมตามที่ผู้เช่าร้องขอ

7.2.2 ระบบกฎหมายอังกฤษ

ภายใต้ระบบกฎหมายอังกฤษ สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าย่อมเป็นไปตามที่ข้อสัญญา (terms) กำหนด โดยข้อสัญญาอาจเกิดขึ้นจากการที่คู่สัญญามาทำความตกลงกันอย่างชัดแจ้ง (express terms) หรือเกิดขึ้นโดยปริยาย (implied terms)²² ในกรณีหลัง คู่สัญญาอาจไม่ได้ตกลงกันในสัญญาไว้อย่างชัดแจ้ง แต่กระนั้น ศาลอาจทำการอุดช่องว่างโดยสร้างข้อสัญญาโดยสันนิษฐานหรือโดยปริยายจากบทบัญญัติกฎหมายลายลักษณ์อักษร (statute) ปกติประเพณี (custom) และจากหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ (common law)²³ ตามหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ ข้อสัญญาอาจถูกสันนิษฐานโดยข้อเท็จจริง (term implied in fact) หรือถูกสันนิษฐานโดยกฎหมาย (terms implied in law) ก็ได้ หากกล่าวเฉพาะหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าอาจมีหน้าที่ตามข้อสัญญาโดยชัดแจ้งหรือข้อสัญญาโดยปริยายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินอื่น ๆ นอกจากทรัพย์สินที่เช่า ดังจะได้อธิบายต่อไปนี้

(1) ความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่า

ในเบื้องต้น หลักกฎหมายคอมมอนลอว์ของอังกฤษไม่มีข้อสันนิษฐาน (implied covenant) เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า²⁴ หลักกฎหมายนี้ได้รับการรับรองโดยศาลสูงสุดของอังกฤษในคดี *Southwark London Borough Council (2001)*²⁵ ฉะนั้น หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าจะมีได้ก็ต่อเมื่อมีการตกลงกันไว้อย่างชัดแจ้งในสัญญาเช่าเท่านั้น อย่างไรก็ตาม หลักกฎหมายคอมมอนลอว์นี้ค่อนข้างแข็งแกร่งและไม่คุ้มครองผู้เช่า ศาลอังกฤษจึงได้สร้างข้อยกเว้นหลักดังกล่าวในบางกรณี อาทิ ในกรณีให้เช่าบ้านหรือห้องพักที่ตกแต่งพร้อมอยู่อาศัย (furnished house or room) ศาลวินิจฉัยว่าหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ว่า สัญญาเช่าย่อมมีข้อสันนิษฐานว่าบ้านหรือห้องพักที่เช่าจะต้องอยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย ณ เวลาเริ่มต้นการเช่า²⁶ แต่กระนั้น หลักกฎหมายคอมมอนลอว์ดังกล่าวก็มิได้ถูกขยายนำไปปรับใช้กับกรณีที่บ้านหรือห้องพักที่เช่าไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยภายหลังที่การเช่าได้เริ่มไปแล้ว

²² Ewan McKendrick, *Contract Law*, 15th ed., (UK: Hart Publishing, 2023), p. 178.

²³ Ewan McKendrick, *Ibid*, p. 201-202.

²⁴ *Hart v Windsor*, (1843) 152 E.R. 1114; *Duke of Westminster v Guild*, [1985] Q.B. 688.

²⁵ *Southwark LBC v Mills*, [2001] 1 A.C. 1.

²⁶ *Smith v Marrable*, (1843) 152 E.R. 693; *Wilson v Finch Hatton*, (1877) 2 Ex. D. 336; *Collins v Hopkins*, [1923] 2 K.B. 617.

เพื่อเป็นการแก้ไขข้อจำกัดของหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ข้างต้น รัฐสภาอังกฤษได้ตรากฎหมายลายลักษณ์อักษรฉบับหนึ่ง คือ Landlord and Tenant Act 1985²⁷ มากำกับหน้าที่ซ่อมแซมของผู้ให้เช่าไว้เป็นพิเศษ ภายใต้กฎหมายดังกล่าว มาตรา 9A(1) วางหลักการทั่วไปว่า สัญญาเช่าที่พักอาศัย (dwelling) ในประเทศอังกฤษย่อมมีข้อสัญญาโดยปริยายที่ผู้ให้เช่ารับประกันว่าทรัพย์สินที่เช่ามีความเหมาะสมแก่การอยู่อาศัยโดยคน (fit for human habitation) ณ เวลาที่การเช่าเริ่มต้นขึ้น รวมไปถึงรับประกันว่าทรัพย์สินที่เช่ามีความเหมาะสมแก่การอยู่อาศัยโดยคนตลอดระยะเวลาการเช่า สภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยโดยคนให้พิจารณาจากปัจจัยที่ตามมาตรา 10(1) กำหนด ยกตัวอย่าง สภาพที่ซ่อมแซมแล้ว (repair) เป็นต้น ฉะนั้น หากที่พักไม่อยู่ในสภาพที่ซ่อมแซมจนถึงขนาดไม่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยโดยคน

นอกจากนี้ Landlord and Tenant Act 1985 ยังกำหนดหน้าที่ซ่อมแซมของผู้ให้เช่าไว้ในมาตรา 11(1) กล่าวคือ สัญญาเช่าย่อมมีข้อสัญญาโดยปริยาย (implied covenant) ว่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่

(1) บำรุงรักษาโครงสร้าง (structure) และสภาพภายนอก (exterior) ของที่อยู่อาศัย (dwelling-house)²⁸ ซึ่งรวมไปถึงท่อระบายน้ำ (drains) รางน้ำ (gutters) และท่อภายนอก (external pipe)

(2) บำรุงรักษาและทำให้ใช้งานได้ตามปกติซึ่งสิ่งติดตั้ง (installations) ที่ใช้สำหรับการส่งน้ำ (water) แก๊ส (gas) และไฟฟ้า (electricity) และใช้สำหรับการสุขอนามัย (sanitation) รวมไปถึงอ่างน้ำ (basins, sinks) อ่างอาบน้ำ (baths) และระบบสุขา (sanitary conveniences) ในที่อยู่อาศัย

(3) บำรุงรักษาและทำให้ใช้งานได้ตามปกติซึ่งสิ่งติดตั้งสำหรับการให้ความร้อน (space heating) และการทำน้ำร้อน (heating water) ในที่อยู่อาศัย

ในกรณีเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้าง (building) หน้าที่ของผู้ให้เช่าในข้อ (1) ให้ใช้บังคับกับส่วนหนึ่งส่วนใดของสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่า²⁹ ส่วนหน้าที่ของผู้ให้เช่าในข้อ (2) และ (3) ให้ใช้บังคับกับสิ่งติดตั้งที่ให้บริการแก่ที่อยู่อาศัยไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม โดยสิ่งติดตั้งนั้นต้องเป็นส่วนหนึ่งส่วนใดของสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่ามีสิทธิควบคุม³⁰ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่กล่าวมาก่อนหน้านี้ เว้นแต่

²⁷ ตัวบทบัญญัติเข้าถึงได้ที่ Legislation.gov.uk, *Landlord and Tenant Act 1985*, Retrieved July 15, 2023, from <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/70>

²⁸ มาตรา 16(b) แห่ง Landlord and Tenant Act 1985 นิยามคำว่า “ที่อยู่อาศัย (dwelling-house)” ว่าหมายถึง สิ่งปลูกสร้าง (building) หรือส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้าง แต่มีข้อสังเกต คำว่า “สิ่งปลูกสร้าง” ไม่ได้รับคำนิยามเป็นพิเศษใน Landlord and Tenant Act 1985 แต่กระนั้น ศาลในคดี *Kumarasamy* ได้อธิบายว่า สิ่งปลูกสร้างมีความหมายตามพจนานุกรมทั่วไปซึ่งหมายถึงโครงสร้างที่มีหลังคาและกำแพง. โปรดดู *Edwards v Kumarasamy* [2015] EWCA Civ 20. ตัวอย่างหนึ่งของสิ่งปลูกสร้าง คือ ห้องชุด (flat) ในอาคาร โปรดดู *Niazi Services Ltd v Van der Loo* [2004] H.L.R. 34.

²⁹ Landlord and Tenant Act 1985, Section 11(1A)(a).

³⁰ Landlord and Tenant Act 1985, Section 11(1A)(b).

ความชำรุดบกพร่องนั้นกระทำการใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่อยู่อาศัยหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง (common parts)³¹ ที่ผู้เช่าที่มีสิทธิ³²

(2) ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินอื่น ๆ นอกจากทรัพย์สินที่เช่า

ในเบื้องต้น สัญญาเช่าทรัพย์สินอาจมีข้อสัญญาที่กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ กระจกส่วนหน้าของอาคาร³³ ลิฟต์โดยสาร³⁴ อย่างไรก็ตาม หากสัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้มีข้อสัญญาที่เกิดจากการตกลงกันโดยชัดแจ้งเช่นนั้น หน้าที่ของผู้ให้เช่าอาจเกิดได้โดยผลของการสร้างข้อสัญญาโดยสันนิษฐาน (implication of contractual terms) โดยเป็นการสร้างข้อสัญญาโดยการสันนิษฐานตามหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ กล่าวคือ ศาลอังกฤษในหลาย ๆ คดีนับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันได้วางแนวคำวินิจฉัยสร้างข้อสัญญาโดยสันนิษฐานในสัญญาเช่า (tenancy agreement) กำหนดหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง ยกตัวอย่างคดี *De Meza v Ve Ri Best Manufacturing Co* ปี ค.ศ. 1952 ศาลอุทธรณ์ (Court of Appeal) วินิจฉัยว่า ในกรณีทรัพย์สินที่เช่ามีการให้บริการลิฟต์ แม้จะไม่มีข้อสัญญาโดยชัดแจ้ง ผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่อันเกิดจากข้อสัญญาโดยสันนิษฐานในการบำรุงรักษาให้ลิฟต์ใช้งานได้ปกติ การที่ผู้ให้เช่าปล่อยปละให้ลิฟต์เสียนานกว่า 3 ปี ถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้เช่า³⁵

ในเวลาต่อมา แนวคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นได้รับการยึดถือตามโดยศาลฎีกาขุนนาง (House of Lords) ในคดี *Liverpool City Council v Irwin* ปี ค.ศ. 1977 ซึ่งผู้เช่าห้องพักในชั้นที่ 9 ของอาคารสูง 15 ชั้นได้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาลิฟต์ บันไดและช่องทิ้งขยะของอาคารให้อยู่ในสภาพดี ในคดีนี้ศาลสูงสุดวินิจฉัยว่า หากไม่มีข้อสัญญาที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าเป็นการเฉพาะ กรณีย่อมต้องสันนิษฐานโดยปริยายว่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องใช้ความพยายามตามสมควร (reasonable care) ในการบำรุงรักษาให้บันไดและไฟส่องสว่าง ลิฟต์ ช่องทิ้งขยะของอาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เหมาะสม เหตุที่ศาลสูงสุดในคดี *Liverpool City Council* กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางก็เนื่องมาจากพฤติการณ์เฉพาะในคดี กล่าวคือ (1) สัญญาเช่าห้องพักในคดีกำหนดหน้าที่แก่ผู้เช่าเพียงฝ่ายเดียว (2) การเข้าใช้งานห้องพักในชั้น 9 ของอาคารสูง 15 ชั้นย่อมไม่สามารถกระทำได้โดยไม่มีบันไดหรือลิฟต์ (3) ผู้เช่ามีสิทธิใช้งานช่องทิ้งขยะอย่างชัดเจน และ (4) ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวอยู่ในความยึดถือครอบครองของผู้ให้เช่า³⁶ แนวคำพิพากษาของศาลสูงสุดในคดี *Liverpool City Council* ได้รับการยึดถือเป็นแนวทางในเวลาต่อมา ยกตัวอย่างคดี *Walham Forest LBC v Lane* ปี ค.ศ. 1980 ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าเนื่องจากลิฟต์เสียใช้งานไม่ได้อยู่เป็นประจำ

³¹ มาตรา 60(1) แห่ง Landlord and Tenant Act 1987 นิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง (common parts)” ของสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ว่า หมายความว่ารวมถึงโครงสร้าง (structure) และสภาพภายนอก (exterior) ของสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือส่วนหนึ่งหรือสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (common facilities) ใด ๆ ของสิ่งปลูกสร้างนั้น

³² Landlord and Tenant Act 1985, Section 11(1B).

³³ *Blue Manchester Ltd v North West Ground Rents Ltd* [2019] 1 WLUK 347.

³⁴ *Anchor Hanover Group v Cox* [2023] 1 WLUK 185.

³⁵ *De Meza v Ve Ri Best Manufacturing Co.* [1952] 1 WLUK 99.

³⁶ *Liverpool City Council v Irwin* [1977] A.C. 239.

ในคดีนี้ ศาลวินิจฉัยว่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่โดยการสันนิษฐานตามหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ในการใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อแก้ไขและซ่อมแซมลิฟต์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้³⁷

จากหลักกฎหมายข้างต้นนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า ระบบกฎหมายอังกฤษเปิดช่องให้ศาลสร้างหน้าที่ของผู้ให้เช่าผ่านการสันนิษฐานโดยหลักกฎหมายคอมมอนลอว์กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ลิฟต์ บันได ไฟส่องสว่าง แต่เฉพาะกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นเป็นสิ่งจำเป็น (necessity) สำหรับผู้เช่าที่จะใช้งานทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างปกติสุข

8. ผลการวิจัย

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาแนวคิดและหลักกฎหมายของไทยและหลักกฎหมายในหัวข้อที่ 7 สามารถนำมาเปรียบเทียบให้เห็นถึงความเหมือนและความแตกต่างระหว่างระบบกฎหมายไทยกับระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์และระบบกฎหมายอังกฤษได้ดังนี้

8.1 ความเหมือน

ระบบกฎหมายไทยมีความเหมือนกับระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์ในแง่ที่ทั้งสองระบบกฎหมายต่างมีหลักกฎหมายสัญญาที่กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า ในระบบกฎหมายไทย ป.พ.พ. มาตรา 550 กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่า หากการซ่อมแซมนั้นเป็นการอันจำเป็นและมีใช้การซ่อมแซมซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมตามกฎหมายหรือตามจารีตประเพณี ส่วนในระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องในสภาพ (*staat*) หรือคุณสมบัติ (*eigenschap*) ของทรัพย์สินที่เช่าตาม DCC มาตรา 7: 204(2) ประกอบมาตรา 7: 206(1) ในระบบกฎหมายอังกฤษ แม้โดยหลัก ผู้ให้เช่าจะไม่มีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า แต่กระนั้น หลักกฎหมายคอมมอนลอว์ก็สร้างข้อยกเว้นหลักขึ้นมาว่า หากเป็นการเช่าบ้านหรือห้องพักที่ตกแต่งพร้อมอยู่อาศัย (*furnished house or room*) ผู้ให้เช่าต้องรับประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะอยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย ณ เวลาเริ่มต้นการเช่า ด้วยเหตุนี้ หากมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นก่อนเริ่มต้นการเช่า ผู้ให้เช่าย่อมต้องทำการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ กฎหมายลายลักษณ์อักษรคือ Landlord and Tenant Act 1985 ยังวางหลักกำกับหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่าในบางกรณีตามที่กฎหมายกำหนดอีกด้วย

8.2 ความแตกต่าง

ระบบกฎหมายไทยแตกต่างจากระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์และอังกฤษ คือ หลักกฎหมายไทยจำกัดหน้าที่ของผู้ให้เช่าเฉพาะการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ดังนั้น หากผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าเฉพาะห้องพักในอาคาร ผู้ให้เช่าย่อมกล่าวอ้างได้ว่า ตนไม่มีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนอื่นของอาคาร อาทิ ลิฟต์ บันไดหนีไฟ หรือระบบไฟส่องสว่าง เนื่องด้วยเหตุผลว่าทรัพย์สินที่กล่าวมานั้นมิใช่ทรัพย์สินที่เช่าต่างจากหลักกฎหมายของเนเธอร์แลนด์และอังกฤษที่กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมความชำรุด

³⁷ *Walham Forest LBC v Lane* [1980] 7 WLUK 322.

บทพร่องในทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นได้แม้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าโดยมีหลักคิดที่คล้ายกันว่า หากผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ผู้เช่าย่อมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างปกติสุขหรือไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่คาดหวังไว้ในขณะเช่าทำสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม ระบบกฎหมายไทยรองรับหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งหมายความว่าผู้ให้เช่าอาจยอมผูกพันที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางตามสัญญาเช่าได้ กรณีนี้ หน้าที่ซ่อมแซมของผู้ให้เช่าย่อมเกิดได้โดยผลของสัญญา

9. สรุปผลและข้อเสนอแนะ

9.1 สรุปผลการศึกษา

ข้อมูลจากการศึกษาเปรียบเทียบแสดงให้เห็นว่าหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ลิฟต์ บันไดหนีไฟ หรือโถส้วมสว่าง ให้อยู่ในสภาพที่ผู้เช่าสามารถใช้งานได้ตามปกติในระบบกฎหมายไทยอาจเกิดขึ้นได้จากข้อตกลงตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและโดยผลของกฎหมาย

9.1.1 หน้าที่อันเกิดจากข้อตกลงตามสัญญา

สัญญาเช่าทรัพย์สินอาจมีข้อตกลงกำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางเอาไว้ แนวปฏิบัติในทางสัญญานี้พบได้ในทางปฏิบัติ อาทิ สัญญาเช่าอาจมีข้อตกลงเกี่ยวกับการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง (common area maintenance clause : CAM)³⁸ ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ (contractual obligation) บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ลิฟต์ขนส่ง บันไดหนีไฟ ให้อยู่ในสภาพที่ผู้เช่าใช้งานได้อย่างปลอดภัย ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในแง่สิทธิและหน้าที่ ผู้วิจัยเสนอแนะว่า ผู้เช่าควรเจรจาให้ผู้ให้เช่าตกลงรับหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ โดยในการเจรจานั้น ผู้เช่าอาจเสนอขอใช้ค่าใช้จ่ายแก่ผู้ให้เช่าในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยคิดตามสัดส่วน (pro-rata share)³⁹ ข้อตกลงขอใช้ค่าใช้จ่ายโดยผู้เช่านี้เป็นข้อตกลงที่พบได้โดยทั่วไปในสัญญาเช่าที่มีข้อตกลง CAM⁴⁰ ผู้วิจัยเห็นว่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถทำความเข้าใจซึ่งกันและกันได้ซึ่งเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาที่เปิดช่องให้ผู้สัญญากำหนดเนื้อหาของสัญญาได้ตราบเท่าที่ไม่ตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 กล่าวคือ ตราบเท่าที่ข้อตกลงดังกล่าวไม่มีวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติ ผู้เช่าห้องพักในอาคารมักมีอำนาจต่อรองและสถานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ทำให้โดยส่วนใหญ่แล้ว ผู้เช่าต้องเช่าทำสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าจัดเตรียมและร่างข้อสัญญาเอาไว้ล่วงหน้าอยู่แล้ว โดยทั่วไปสัญญาดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐาน (adhesion contract) ซึ่งไม่เปิดช่อง

³⁸ แนวปฏิบัติในทางสัญญานี้ปรากฏในคำพิพากษาในประเทศสหรัฐอเมริกา *Kmart Corp. v. Cragmere Associates, LLC*, 2008 WL 305456 (M.D.N.C., 2008) at 2; *Country Club Associates LLC v. Shaw's Supermarkets, Inc.*, 2009 WL 1537952 (D.Conn., 2009) 4.

³⁹ *P.V. Properties, Inc. v. Rock Creek Village Associates Ltd. Partnership*, 549 A.2d 403, 407, 77 Md.App. 77 (Md.App., 1988) 84; *McDonald's Corp. v. Goler*, 560 N.W.2d 458, 461, 251 Neb. 934 (Neb., 1997) 938.

⁴⁰ Marc E. Betesh and Nancy M. Davids, *Negotiating Common Area Maintenance Costs*, *Probate and Property* (ABA), 23 (3) (2009), p. 40.

ให้เจรจาต่อรองเนื้อหาของสัญญาได้ นอกจากนี้ เมื่อผู้ให้เช่ามีอำนาจในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาฝ่ายเดียว ผู้ให้เช่าย่อมกำหนดหน้าที่ตามสัญญาของตนให้น้อยเท่าที่จะเป็นไปได้เพื่อลดภาระทางการเงินที่ผู้ให้เช่าต้องแบกรับ ทำให้ท้ายที่สุด สัญญาเช่าห้องพักในอาคารแนวสูงส่วนหนึ่งอาจไม่มีข้อตกลงกำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปกติ ในกรณีนี้ ผู้เช่าจึงต้องพิสูจน์ว่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

9.1.2 หน้าที่อันเกิดจากกฎหมาย

หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางอาจเกิดโดยผลของกฎหมาย ผู้วิจัยเสนอว่า หากสัญญาเช่าทรัพย์สินไม่มีข้อตกลงโดยชัดแจ้งที่กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปกติ กรณีดังกล่าวถือเป็นช่องว่างของสัญญา (gap) กล่าวคือ เป็นกรณีที่เนื้อหาของสัญญาไม่ครบถ้วนเพราะเหตุที่สัญญาไม่อาจคาดหมายได้ในขณะทำสัญญาว่าจะเกิดประเด็นปัญหาเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานั้นและได้ตกลงวางแนวทางแก้ปัญหาเอาไว้ล่วงหน้า⁴¹ ในกรณีช่องว่างของสัญญาที่เกิดขึ้นนี้ ศาลต้องใช้กระบวนการตีความอุดช่องว่างของสัญญา (supplementation) เพื่อค้นหาเนื้อหาแห่งสิทธิและหน้าที่ในระหว่างคู่สัญญาในประเด็นเกี่ยวกับหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลาง⁴²

ในบริบทของงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยเสนอว่า ผู้ให้เช่าควรมีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ โดยหน้าที่ดังกล่าวเป็นหน้าที่ที่เกิดจากการอุดช่องว่างโดยบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 550 มาตรานี้กำหนดหน้าที่ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากต้องการให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างแท้จริง กล่าวอีกนัยหนึ่ง มาตรา 550 มีวัตถุประสงค์มุ่งคุ้มครองผู้เช่าในการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ในบริบทของการเช่าห้องพักในอาคารแนวสูง ไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนต์ ผู้เช่าย่อมไม่อาจใช้งานห้องพักที่เช่าได้อย่างปกติสุขหรือบรรลุวัตถุประสงค์ที่เช่าทำสัญญาเช่า หากทรัพย์สินส่วนกลางบางประเภทชำรุดไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ เทียบเคียงคดี *Liverpool City Council* ของอังกฤษ ผู้เช่าทำสัญญาเช่าห้องพักในชั้นที่ 9 ของอาคาร 15 ชั้น วิญญูชนโดยทั่วไปย่อมพึงคาดหมายได้ว่า ผู้เช่าต้องอาศัยการเดินทางด้วยลิฟต์เพื่อขึ้นไปยังห้องพักที่เช่า หากลิฟต์ไม่สามารถใช้งานได้ ผู้เช่าย่อมต้องพบอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ห้องพักที่เช่าอย่างมาก หรือผู้เช่าทำสัญญาเช่าห้องพักโดยคาดหวังถึงระบบรักษาความปลอดภัยของทางเข้าออกในตัวอาคาร หากระบบรักษาความปลอดภัยชำรุดเสียหายใช้งานไม่ได้แล้ว ผู้เช่าย่อมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในห้องเช่าได้อย่างปกติสุข

ฉะนั้น เหตุที่ผู้เช่าห้องพักในอาคารไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่มุ่งหมายโดยสัญญา นอกจากจะเกิดจากการที่ห้องพักที่เช่าชำรุดบกพร่องแล้ว ยังอาจเกิดจากการที่ทรัพย์สินส่วนกลางบางประเภทชำรุดเสียหายและทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นสาระสำคัญที่จะทำให้ผู้เช่าใช้งานทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างปกติสุขตามสัญญา ด้วยเหตุนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกฎหมายในบริบทดังกล่าวผู้วิจัยเสนอว่า

⁴¹ Hugh Beale et al, *Cases, Materials and Text on Contract Law*, 3rd ed., (UK: Bloomsbury Publishing, 2019), p. 721.

⁴² โปรดดูคำอธิบายเกี่ยวกับหลักการตีความสัญญาได้ที่ เฉลิมาวุฒิ ศรีพรหม, หลักการตีความสัญญา, *บทบัญญัติ*, 72 (2) (2559), น. 54-82.

“ความชำรุดบกพร่อง” ตามมาตรา 550 ควรได้รับการตีความแบบขยาย (extensive interpretation) ให้หมายความรวมถึง “พฤติกรรมหรือเหตุอื่นใดที่ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายภายใต้สัญญาเช่า” การตีความเช่นนี้จะเห็นได้ว่าสอดคล้องกับกลไกทางกฎหมายในระบบกฎหมายเนเธอร์แลนด์ ตาม DCC มาตรา 7: 204(2) และหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ของอังกฤษที่วางหลักโดยศาลสหราชอาณาจักรในคดี *Liverpool City Council* ซึ่งมีข้อดี คือ เอื้ออำนวยให้ผู้เช่าได้สอยทรัพย์สินที่เช่าได้โดยปกติสุขอย่างแท้จริง อีกทั้งการตีความเช่นนี้ยังสอดคล้องกับหลักสุจริตทั่วไปอันเป็นหลักทั่วไปของกฎหมายที่ยอมรับในระบบกฎหมายไทยผ่าน ป.พ.พ. มาตรา 5 โดยปรีดี เกษมทรัพย์เห็นว่า หลักสุจริตทั่วไปเป็นบทครอบจักรวาลที่มีบทบาทเข้ามาช่วยเสริมให้การปรับใช้กฎหมายมีความสมบูรณ์มากขึ้นได้ โดยกำหนดหน้าที่ข้างเคียงที่สอดคล้องกับหลักความซื่อสัตย์และไว้วางใจระหว่างคู่สัญญาได้⁴³ ภายใต้หลักสุจริต ผู้วิจัยเห็นว่า การกระทำใด ๆ ของผู้ให้เช่าที่เอื้ออำนวยให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามความมุ่งหมายของสัญญาเป็นหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าควรปฏิบัติ

9.2 ข้อเสนอแนะ

หากพิจารณาแนวทางที่ได้จากผลการศึกษา เพื่อให้กฎหมายมีความชัดเจนยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมวรรคสองของ มาตรา 550 ตามข้อความที่ขีดเส้นใต้นี้

“ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า ผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง

ความชำรุดบกพร่องตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า ความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าหรือพฤติกรรมหรือเหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความผิดของผู้เช่าอันทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายภายใต้สัญญาเช่า”

บทบัญญัติวรรคสองของมาตรา 550 ที่ผู้วิจัยเสนอข้างต้นจะทำหน้าที่นิยามความหมายของคำว่า “ความชำรุดบกพร่อง” ตามมาตรา 550 วรรคหนึ่งซึ่งเป็นความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซม หากเป็นการซ่อมแซมอันจำเป็น โดยความชำรุดบกพร่องตามมาตรา 550 วรรคสองแบ่งออกเป็นสองลักษณะ คือ ลักษณะแรกเป็นความชำรุดบกพร่องที่เกิดต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งปรากฏให้เห็นทางกายภาพ อาทิ เพดานห้องพักที่เช่าพังทลายลงมาบางส่วน ประตูห้องน้ำในห้องพักถูกปลวกกัดกินจนผุ ลักษณะที่สองเป็นความชำรุดบกพร่องโดยพฤติกรรม กล่าวคือ ความชำรุดบกพร่องอาจเกิดขึ้นได้หากมีพฤติกรรมอื่นใดที่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบหรือมิใช่ความผิดของผู้เช่าและทำให้เกิดอุปสรรคในการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าถูกจำกัดซึ่งต้องพิจารณาเป็นรายกรณีไป ยกตัวอย่าง นาย A เช่าห้องพักในชั้นที่ 10 ของอาคาร การที่ลิฟต์โดยสารชำรุดโดยไม่ได้เกิดความผิดของนาย A ถือว่าเป็นความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมเพื่อให้ นาย A ใช้ห้องพักที่เช่าได้สมวัตถุประสงค์ ในทางกลับกัน นาย B เช่าห้องพักในชั้น 1 ของอาคาร การที่ลิฟต์โดยสารชำรุด

⁴³ ปรีดี เกษมทรัพย์, หลักสุจริตคือหลักความซื่อสัตย์และไว้วางใจ, ใน *อนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพรองศาสตราจารย์ ดร.สมศักดิ์ สิงห์พันธุ์*, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2526), น. 9.

ไม่ว่าจะเป็นความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมเพราะการใช้ประโยชน์ในห้องพักของนาย B ไม่ได้ถูกจำกัดจากการที่ลิฟต์เสีย

บรรณานุกรม

- กรมสรรพากร. (2566). สัญญาเช่าอาคาร. สืบค้นวันที่ 15 กรกฎาคม 2566, จาก https://interapp4.rd.go.th/TPW/upload/Contract_1898_main.pdf
- กองสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2566). การสำรวจการย้ายถิ่นของประชากร พ.ศ. 2565. สืบค้นวันที่ 15 กรกฎาคม 2566, จาก http://www.nso.go.th/sites/2014/DocLib13/ด้านสังคม/สาขาประชากร/การย้ายถิ่น/2565/Migration_65.pdf
- เฉลิมวุฒิ ศรีพรหม. (2559). หลักการตีความสัญญา. *บทบัญญัติ*, ปีที่ 72 (2), 54-82.
- เชื้อ คงาคกุล. (2494). *กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน*. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และการเมือง.
- ปรีดี เกษมทรัพย์. (2526). หลักสุจริตคือหลักความซื่อสัตย์และไว้วางใจ. ใน *อนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพ รองศาสตราจารย์ ดร.สมศักดิ์ สิงห์พันธุ์*. น. 9. ม.ป.ท. : ม.ป.พ..
- สัญญา สัจจวานิช. (2515). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ.
- สำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล. (ม.ป.ป.). *สรุปแนวคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลในคดีพิพาทเกี่ยวกับสัญญาและคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลกรณีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ถึงที่สุดระหว่างศาลขัดแย้งกันตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. 2543 มาตรา 14 (พ.ศ. 2544-2562)*. กรุงเทพมหานคร : บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).
- สำนักเศรษฐกิจการคลัง. *สัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานของสำนักนโยบายพัฒนาระบบการเงินภาคประชาชน (สพช.)*. สืบค้นวันที่ 15 กรกฎาคม 2566, จาก [https://www.fpo.go.th/main/getattachment/การชี้แจงประเด็นเศรษฐกิจที่สำคัญ-\(1\)/9962/24-2561-เช่าอาคาร-สพช.pdf.aspx](https://www.fpo.go.th/main/getattachment/การชี้แจงประเด็นเศรษฐกิจที่สำคัญ-(1)/9962/24-2561-เช่าอาคาร-สพช.pdf.aspx).
- สำเรียง เมฆเกรียงไกร. (2563). *คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ สีสซิง*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม.
- เสนีย์ ปราโมช. (2476). *คำสอนว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝากทรัพย์ เก็บของในคลังสินค้า*. ม.ป.ท. : ม.ป.พ..
- Anchor Hanover Group v Cox* [2023] 1 WLUK 185.
- Beale, Hugh, et al. (2019). *Cases, Materials and Text on Contract Law*. 3rd ed.. UK: Bloomsbury Publishing.

- Betesh, Marc E., and Davids, Nancy M. (2009) Negotiating Common Area Maintenance Costs. *Probate and Property (ABA)*, 23 (3), 40.
- Blue Manchester Ltd v North West Ground Rents Ltd* [2019] 1 WLUK 347.
- Collins v Hopkins*, [1923] 2 K.B. 617.
- Country Club Associates LLC v. Shaw's Supermarkets, Inc.*, 2009 WL 1537952 (D.Conn., 2009).
- De Meza v Ve Ri Best Manufacturing Co.* [1952] 1 WLUK 99.
- Duke of Westminster v Guild*, [1985] Q.B. 688.
- ECLI:NL:GHSHE:2023:523 (14-02-2023).
- ECLI:NL:RBAMS:2023:2041 (04-04-2023).
- ECLI:NL:RBGEL:2023:995 (08-02-2023).
- ECLI:NL:RBMNE:2023:265 (18-01-2023).
- ECLI:NL:RBOBR:2023:1980 (20-04-2023).
- ECLI:NL:RBROT:2023:313 (06-01-2023).
- ECLI:NL:RBROT:2023:1777 (24-02-2023).
- ECLI:NL:RBZWB:2023:3132 (03-05-2023).
- Edwards v Kumarasamy* [2015] EWCA Civ 20.
- Eerste Kamer der Staten-Generaal. (2001). Artikelsgewijze vragen. Retrieved November 2, 2023, from <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-20012002-26089-162.pdf>
- Hardt, Sascha, and Kornet, Nicole. (Eds). (2021). *The Maastricht Collection: Volume IV: Comparative private law*. 7th ed.. The Netherlands: Europa Law Publishing.
- Hart v Windsor*, (1843) 152 E.R. 1114.
- Kmart Corp. v. Cragmere Associates, LLC*, 2008 WL 305456 (M.D.N.C.,2008) at 2.
- Legislation.gov.uk. *Landlord and Tenant Act 1985*. Retrieved July 15, 2023, from <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/70>
- Liverpool City Council v Irwin* [1977] A.C. 239.
- McDonald's Corp. v. Goler*, 560 N.W.2d 458, 461, 251 Neb. 934 (Neb.,1997) 938.
- McKendrick, Ewan. (2023). *Contract Law*. 15th ed.. UK: Hart Publishing.
- Niazi Services Ltd v Van der Loo* [2004] H.L.R. 34.
- Pat Phanunan. บ้านแพง ค่าแรงต่ำ คนรุ่นใหม่เป็น Generation Rent เน้นเช่า มากกว่าซื้อ?. สืบค้นวันที่ 26 กันยายน 2566, จาก <https://workpointtoday.com/generation-rent-houses/>
- P.V. Properties, Inc. v. Rock Creek Village Associates Ltd. Partnership*, 549 A.2d 403, 407, 77 Md.App. 77 (Md.App.,1988) 84.

Smith v Marrable, (1843) 152 E.R. 693.

Smits, Jan M. (2017). What is legal doctrine?: On The Aims and Methods of Legal-Dogmatic Research.

In Rob van Gestel, Hans-W Micklitz, and Edward L Rubin (Eds.), *Rethinking Legal Scholarship: A Transatlantic Dialogue*, pp. 210. Cambridge: Cambridge University Press.

Smits, Jan M. (2012). The mind and method of the legal academic. UK: Edward Elgar Publishing.

Southwark LBC v Mills, [2001] 1 A.C. 1.

Walham Forest LBC v Lane [1980] 7 WLUK 322.

Wilson v Finch Hatton, (1877) 2 Ex. D. 336.

Zweigert, Konrad, and Kötz, Hein. (1998). Introduction to comparative law. Translated by Tony Weir.

3rd ed.. Oxford: Oxford University Press.