

อยู่อย่างคนไม่มีสิทธิ...มันผิดตรงไหนบ้าง?

ก่อนเช่าบ้านหรือที่พักอาศัย ผู้เช่าควรอ่านข้อสัญญาเช่าและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้ละเอียดรอบคอบ ว่านอกจากค่าเช่าแล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าบริการ เพิ่มเติมอีกหรือไม่ ในประเด็นเรื่องสัญญาเช่าคอนโด อพาร์ทเมนต์ หรือเช่าบ้าน ควรให้ความสนใจเนื้อหาตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 เพื่อคุ้มครองผู้เช่าให้ได้รับความเป็นธรรมจากการเช่าที่อยู่อาศัย โดยประกาศฉบับนี้จะบังคับใช้กับผู้ให้เช่าอาคารหรือที่อยู่อาศัยที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ซึ่งรวมถึงห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ แต่ไม่รวมถึงหอพักและโรงแรม จะต้องจัดทำสัญญาให้ถูกต้องตามประกาศฯ ฉบับดังกล่าว โดยมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน และต้องมีสาระสำคัญและเงื่อนไขที่มิขัดต่อข้อกำหนดฯ พร้อมทำสำเนาฉบับมอบให้แก่ผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยมีประเด็นที่สำคัญดังนี้

ห้ามผู้ให้เช่าเข้าไปในอาคาร บ้าน คอนโด ห้องเช่า โดยไม่ได้รับคำยินยอมจากผู้เช่านั้น จะเข้าข่ายการบุกรุก ตาม (ป.อาญา ม.362) รวมไปถึงความรับผิดตาม (ป.พ.พ. ม. 420)

การที่ผู้ให้เช่าปิดกั้น ใส่อุปกรณ์ไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ เช่น การปิดคีย์กุญแจ การใช้บุคคลมาขัดขวาง ไม่ให้ผู้เช่าสามารถเข้าไปภายในห้องเช่า บ้าน ที่ดิน อาคารพาณิชย์ซึ่งเช่าไว้

การไล่ผู้เช่าออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ทันที ถ้าเป็นการเช่ารายวันผู้ให้เช่าสามารถทำได้ แต่ถ้าเป็นรายเดือนนั้นไม่สามารถทำได้ กฎหมายกำหนดว่าต้องมีการแจ้งล่วงหน้าแก่ผู้เช่าอย่างน้อย 15 วัน

การที่ผู้ให้เช่าตัดน้ำ ตัดไฟ เพื่อให้ผู้เช่า ถือเป็นการละเมิดสิทธิและรบกวนสิทธิของผู้เช่าในการครอบครองและใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ ซึ่งจะมีความผิดตาม (ป.พ.พ. ม.420) เว้นแต่ในสัญญาระบุให้ผู้ให้เช่าสามารถทำได้ ผู้ให้เช่าจะตัดน้ำตัดไฟได้ก็ต่อเมื่อได้มีการแจ้งยกเลิกสัญญาเช่าแล้วและได้ให้เวลาผู้เช่าย้ายออกไปตามระยะเวลาพอสมควรแล้ว หรือฟ้องศาลเพื่อสั่งขับไล่ผู้เช่าแล้ว หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงตามกำหนดเวลา

การเรียกเอาค่าเช่าจากเงินประกันและทรัพย์สินของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าสามารถหักเอาเงินประกันมาเป็นค่าเช่าที่ค้างชำระอยู่ได้ แต่ก็ไม่มีสิทธิที่จะเรียกเอาเงินประกันอีกจากผู้เช่า เนื่องจากเงินประกันนั้นไม่ได้มีไว้เพื่อประกันค่าเช่าแต่เป็นการประกันไว้สำหรับความเสียหายจากการเช่า ส่วนทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะเคลื่อนย้ายหรือนำออกจำหน่ายซึ่งจะมีความผิดฐานบุกรุก (ตาม ป.อาญา ม.362) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ