

ปัญหาการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า



นางสาวปิยนุช ศรีดีพันธ์

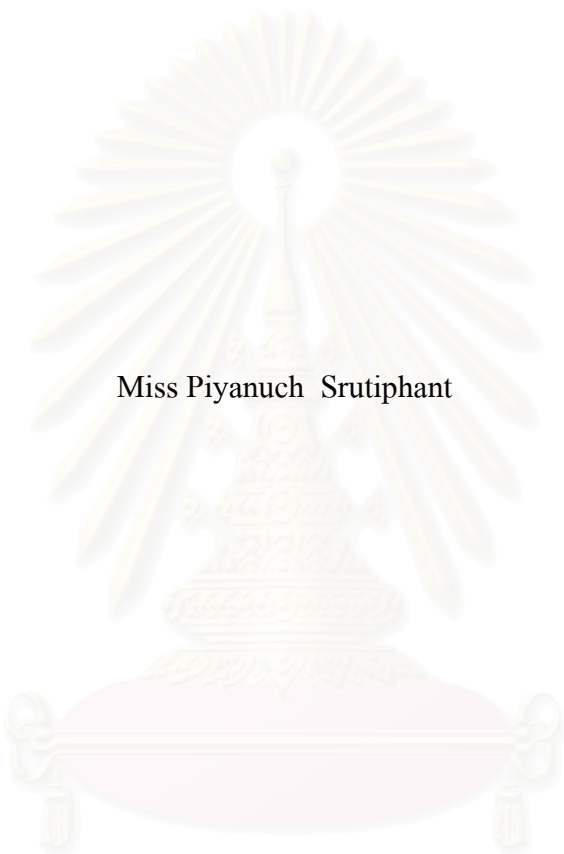
สถาบันวิทยบริการ  
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชานิติศาสตร์  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4713-6

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PROBLEMS CONCERNING AN EVICTION FROM HIRED IMMOVABLE PROPERTY



Miss Piyanuch Srutipphant

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Laws in Laws

Faculty of Law

Chulalongkorn University

Academic Year 2003

ISBN 974-17-4713-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์  
โดย  
ภาควิชา  
อาจารย์ที่ปรึกษา

ปัญหาการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า  
นางสาวปิยนุช ศรีดิพันธ์  
นิติศาสตร์  
รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

..... คณบดีคณะนิติศาสตร์  
( ผู้ช่วยศาสตราจารย์ธิดิพันธ์ เชื้อบุญชัย )

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
( รองศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร )

..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
( รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ )

..... กรรมการ  
( อาจารย์สมชาย จุฬินดี )

..... กรรมการ  
( อาจารย์มานิช สังข์สุวรรณ )

..... กรรมการ  
( รองศาสตราจารย์มานิตย์ จุมปา )

ปิยนุช ศรีดิพันธ์ : ปัญหาการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (PROBLEMS CONCERNING AN EVICTION FROM HIRED IMMOVABLE PROPERTY) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ; 190 หน้า. ISBN 974-17-4713-6.

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าควรจะได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยเร็วที่สุด แต่กระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษาให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ายังมีปัญหา อันก่อให้เกิดความล่าช้าและกระทบถึงสิทธิของผู้ให้เช่าทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มุ่งศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นอันก่อให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาล ภายหลังจากที่ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว แต่จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ผู้เขียนพบว่า ความล่าช้าที่เกิดขึ้นมิได้เกิดจากกระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษาแต่เพียงอย่างเดียว ความล่าช้าส่วนใหญ่เกิดขึ้นในกระบวนการดำเนินคดี โดยเริ่มตั้งแต่มั่นตอนการยื่นฟ้อง การแยกประเภทคดี การส่งหมาย หลักระงับการอุทธรณ์ฎีกา รวมถึงการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี เหล่านี้ล้วนก่อให้เกิดปัญหาความล่าช้าในการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล ทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างรวดเร็ว เมื่อเป็นเช่นนี้ ผู้ให้เช่าจึงได้นำข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเข้ามาบรรจุเป็นข้อสัญญาข้อหนึ่งเพื่อให้อำนาจผู้ให้เช่าในการดำเนินการใด ๆ เพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งบางครั้งอาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาศัยอำนาจตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นการล่วงเกินสิทธิของผู้เช่าเกินความจำเป็น

ในตอนท้ายของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้สรุปและวิเคราะห์ถึงสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมทั้งปัญหาความล่าช้าในการดำเนินคดีและการบังคับคดีขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า พร้อมเสนอแนะวิธีการที่เหมาะสมสำหรับการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นข้างต้น

สาขาวิชา ..... นิติศาสตร์ ..... ลายมือชื่อนิสิต .....

ปีการศึกษา ..... 2546 ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

## 4486086734 : MAJOR LAW

KEY WORD : EVICTION/ HIRED PROPERTY

PIYANUCH SRUTIPHANT : PROBLEMS CONCERNING AN EVICTION FROM HIRED IMMOVABLE PROPERTY. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. PAITON KONGSOMBOON, 190 pp. ISBN 974-17-4713-6.

When lessees serve the sentence to out of the hired immovable property, lessors have right to occupy and take the advantage in those properties as soon as possible. However, there are some problems in the process of execution of the judgement to evict the lessees out of the property. The barriers cause delay and effect on the right of lessor in which ravage the lessor.

This thesis emphasises on the examining of those problems caused from the delay of execution of the judgement after the lessees were sentenced to out of the hired immovable property. From the study and analysis, however, I found that the appearance delay does not cause from the process of execution of the judgement only. It happens in the process of lawsuit start from taking legal action against lessees, dividing case features, sending a summons, considering the fundamental of submitting a petition, and the complaint considering to decrease the execution. Those causes delay the prosecution in the court and bar the lessor to occupy the real property rapidly. Therefore, lessor bring the agreement that gives the right for lessor to reoccupy the real property in the contract rapidly. In this point of the agreement, the lessor sometimes exploits the agreement to do any excess action to reoccupy the hired immovable property that might violate the rights of lessees.

In the furthest part of this thesis, I concluded and analysed about the compulsory state of the agreement to reoccupy the hired immovable property including the problems of the delay in the process of lawsuit and process of execution of the judgement to out the lessees of the rent properties. The part offered the appropriated methods to solve those problems.

Field of study ..... Law ..... Student's signature .....

Academic year ..... 2003 ..... Advisor's signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของท่านรองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ที่กรุณาได้รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ซึ่งจุดประกายความคิดในการเขียน วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้แก่ผู้เขียน รวมทั้งได้ให้ความช่วยเหลืออนุเคราะห์แก่ผู้เขียน โดยได้สละเวลาอันมีค่าของท่านในการตรวจแก้ แนะนำ ให้ข้อคิด ข้อสังเกต และแนวทางในการทำวิทยานิพนธ์ด้วยเมตตาจิตตลอดมา

และด้วยความกรุณาของท่านรองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร ที่กรุณาได้รับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ท่านอาจารย์สมชาย จุณินดี ท่านอาจารย์มาโนช สังข์สุวรรณ และท่านรองศาสตราจารย์มานิตย์ จุมปา ที่กรุณาได้รับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งได้ให้คำแนะนำ แนวคิด ข้อสังเกต ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ตลอดจนตรวจสอบแก้ไขให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทั้งห้าด้วยความเคารพอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

นอกจากนี้ หากปราศจากเสียซึ่งกำลังใจและความเอื้ออาทรจากบุคคลในครอบครัวของผู้เขียน คุณตาคุณยาย คุณน้าศิริกุล ลิมล์ฉุยจร รวมถึงคุณเฉลิมโชค ณ พัทลุง ที่ได้มอบโอกาสและประสบการณ์ที่ดีในการทำงานแก่ผู้เขียน คุณชไมพร กำจรจรุงวิทย์ ที่ให้ความช่วยเหลือในการทำรายงาน คุณชูรัตน์ มณีศาสตร์ ที่ให้ความช่วยเหลือในการแปลภาษาต่างประเทศ และเจ้าพนักงานกรมบังคับคดี ที่ให้ความช่วยเหลือในการให้ข้อมูลและค้นคว้าหาเอกสาร วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ก็จะสำเร็จลงได้ ผู้เขียนจึงขอขอบพระคุณท่านทั้งหลายเหล่านี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่ออุดมศักดิ์ และคุณแม่ชวนกุล ศรุตพันธ์ บิดา และมารดาของผู้เขียนที่ได้ให้การอบรมสั่งสอนและปลูกฝังจิตใจให้ผู้เขียนเป็นผู้ใฝ่ศึกษาและให้กำลังใจผู้เขียนเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา วิทยานิพนธ์ฉบับนี้หากมีคุณค่าและเป็นประโยชน์ในการศึกษาอยู่บ้าง ผู้เขียนขอมอบเป็นกตเวทิตาคุณแก่บิดา มารดา ครู อาจารย์ของผู้เขียน และบุคคลซึ่งผู้เขียน ได้อาศัยข้อมูลอ้างอิงไว้ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วย

ปิยนุช ศรุตพันธ์

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย .....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย .....	3
1.4 วิธีการดำเนินการศึกษาวิจัย .....	3
1.5 สมมติฐานของการศึกษาวิจัย .....	4
1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษาวิจัย .....	4
บทที่ 2 การบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ตามกฎหมายไทย .....	5
2.1 วิวัฒนาการของกระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ตามกฎหมายไทย .....	5
2.1.1 การดำเนินการ โดยการฟ้องคดีต่อศาล เพื่อบังคับให้ออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	5
(1) กระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนการแก้ไข ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2527 .....	6
(2) กระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายหลังการแก้ไข ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2527 .....	7

## สารบัญ (ต่อ)

หน้า

2.1.2 การดำเนินการโดยอาศัยข้อตกลงตามสัญญาเช่า เพื่อบังคับให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	9
(1) ความเป็นมาของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	9
(2) หลักการวินิจฉัยและแนวทางกฎหมายที่เกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	15
(ก) พิจารณาตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ( Freedom of contract ) และความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ( Sanctity of Will ) .....	15
(ข) พิจารณาตามทฤษฎีการใช้สิทธิทางศาล .....	17
(ค) พิจารณาตามหลักความยินยอม .....	19
(ง) พิจารณาตามหลักความเท่าเทียมกันของคู่สัญญาในการทำสัญญาและตามพระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 .....	24
(จ) พิจารณาตามหลักการใช้สิทธิโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 .....	27
(3) ผลของการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	32
(ก) ผลในส่วนที่เกี่ยวกับคดีอาญา .....	32
(ข) ผลในส่วนที่เกี่ยวกับคดีแพ่ง .....	36
2.2 การดำเนินคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	38
2.2.1 เหตุในการฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	38
(1) โดยสัญญา .....	39
(ก) เมื่อผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่า .....	39
(ข) เมื่อผู้เช่าอาศัยอยู่ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง .....	40
(2) โดยบทบัญญัติของกฎหมาย .....	41
(ก) สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไป .....	41
(ข) สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย .....	41
(ค) กรณีผู้เช่าตกเป็นผู้ที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย .....	42



## สารบัญ (ต่อ)

หน้า

2.2.2	ผู้มีอำนาจฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	43
(1)	กรณีสัญญาเช่ามีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย .....	43
(2)	กรณีสัญญาเช่าเป็นโมฆะ .....	43
(3)	กรณีผู้เช่ายังไม่ได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เนื่องจากมีบุคคลอื่น อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ก่อนแล้ว .....	44
(4)	กรณีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากการขายทอดตลาด .....	44
2.2.3	กระบวนการฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	47
(1)	การยื่นฟ้อง .....	47
(2)	วิธีพิจารณาคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	51
(ก)	การดำเนินกระบวนการพิจารณาแบบคดีมโนสำเนา (Petty cases , Small claims) .....	52
(ข)	การดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีไม่มีข้อยุ่งยาก .....	53
(ค)	การดำเนินกระบวนการพิจารณาแบบคดีแพ่งสามัญ .....	54
(3)	คำพิพากษาให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	55
(ก)	ข้อความและผลแห่งคำพิพากษา .....	55
(ข)	ประเภทของคำพิพากษา .....	55
(4)	การอุทธรณ์ฎีกาคำพิพากษาศาลและการขอทุเลาการบังคับคดี .....	57
(ก)	การอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง .....	57
(ข)	การอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อกฎหมาย .....	58
(ค)	การขอทุเลาการบังคับคดี .....	59
(5)	การบังคับคดีตามคำพิพากษาศาล .....	64
(ก)	การออกคำบังคับ .....	64
(ข)	การขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี .....	65
(ค)	การดำเนินการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี .....	65

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.3 การดำเนินการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	66
2.3.1 การดำเนินการบังคับคดีกรณีการขับไล่ .....	67
(1) กรณีทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลไม่มีบุคคลใดอาศัยอยู่ .....	67
(2) กรณีทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลไม่มีบุคคลอาศัยอยู่ แต่มีสิ่งของ ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือของบุคคลใดอยู่ .....	68
(3) กรณีทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาล ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวารยังไม่ออกไปตามคำบังคับของศาล .....	69
2.3.2 การดำเนินการบังคับคดีกรณีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง .....	71
(1) การดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง .....	73
(2) การดำเนินการกับวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน และสิ่งของที่อยู่ ในสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอน .....	73
2.3.3 การดำเนินการบังคับคดีกรณีการขับไล่และรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง .....	74
(1) การดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีกรณีลูกหนี้ และบริวาร ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ .....	74
(ก) กรณีลูกหนี้และบริวารยินยอมให้ทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	75
(ข) กรณีลูกหนี้และบริวารไม่ยินยอมให้ทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	75
(2) การดำเนินการกับวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน และสิ่งของที่อยู่ ในสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอน .....	76
2.3.4 การดำเนินการบังคับคดีกรณีเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระหรือค่าเสียหาย .....	76
(1) ความรับผิดในค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก .....	77
(2) ความรับผิดในค่าขาดประโยชน์ภายหลังจากสัญญาเช่าเลิกกัน .....	77
2.3.5 การร้องขอให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร .....	78
(1) เหตุแห่งการร้องขอให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร .....	78
(2) ขั้นตอนการร้องขอให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร .....	79

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.4 ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา .....	81
2.4.1 ความรับผิดชอบของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา .....	81
2.4.2 ความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี .....	82
(1) กรณีไม่ดำเนินการตามคำพิพากษาศาล .....	82
(2) กรณีดำเนินการบังคับคดีโดยมีเจตนาร้ายหรือประมาทเลินเล่อ อย่างร้ายแรง .....	83
บทที่ 3 การบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา...	88
3.1 การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ .....	88
3.1.1 การกำหนดข้อตกลงเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	89
3.1.2 เงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit หรือ Damage Deposit) .....	91
3.2 การดำเนินคดีและการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	91
3.2.1 รัฐ California .....	91
(1) การส่งหนังสือบอกกล่าวก่อนเริ่มฟ้องคดี .....	92
(2) กระบวนการฟ้องคดีและพิจารณาคดี .....	94
(3) กระบวนการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	96
(4) การดำเนินการเกี่ยวกับเงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit) .....	101
3.2.2 รัฐ Texas .....	103
(1) การดำเนินการของผู้ให้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	104
(ก) กรณีผู้ให้เช่าดำเนินการ Lockout .....	104
(ข) ผู้ให้เช่าระงับการให้บริการสาธารณูปโภค (Utility Shut Off) .....	106
(ค) การยึดทรัพย์ของผู้เช่าเพื่อชำระหนี้ค่าเช่า .....	110

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
(2) กระบวนการฟ้องคดีและพิจารณาคดี .....	111
(3) กระบวนการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	113
(4) การดำเนินการเกี่ยวกับเงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit) .....	114
<b>บทที่ 4</b> วิเคราะห์ปัญหาการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและแนวทางในการแก้ไข ..	116
<b>4.1</b> ปัญหาสภาพบังคับและขอบเขตของการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเช่า ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	116
<b>4.1.1</b> ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการปิดประตู เปลี่ยนล็อกกุญแจในขณะที่ผู้เช่า อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่ .....	120
<b>4.1.2</b> ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการตัดน้ำตัดไฟ ในขณะที่ผู้เช่า ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่ .....	121
<b>4.1.3</b> ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวาร ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ได้หรือไม่ .....	123
<b>4.2</b> ปัญหาความล่าช้าของกระบวนการดำเนินคดี .....	125
<b>4.2.1</b> ปัญหาเรื่องการส่งคำคู่ความหรือเอกสาร .....	125
<b>4.2.2</b> ปัญหาเรื่องผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดในระหว่าง พิจารณาคดี .....	127
(1) กรณีผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด .....	128
(2) กรณีผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด .....	128
<b>4.2.3</b> ปัญหาเรื่องการแยกประเภทคดีและวิธีพิจารณาคดี .....	129
<b>4.2.4</b> ปัญหาเรื่องหลักเกณฑ์การอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาล .....	131
(1) การอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง .....	132
(2) การอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อกฎหมาย .....	133
<b>4.2.5</b> ปัญหาเรื่องการขอทุเลาการบังคับคดี .....	133

## สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.3 ปัญหาความล่าช้าของกระบวนการบังคับคดีในกรณีให้ออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า .....	142
4.3.1 ปัญหากรณีผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ในระหว่างบังคับคดี .....	144
4.3.2 ปัญหาการยื่นแสดงอำนาจพิเศษ .....	145
4.3.3 ปัญหาการบังคับคดีของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จากการขายทอดตลาด .....	146
(1) กรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษายึดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจาก สัญญาเช่ามีผลบังคับ .....	146
(2) กรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษายึดอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่ สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ .....	147
4.3.4 ปัญหาในการจับกุม และกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา .....	148
4.4 ปัญหาความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการบังคับคดี ให้เป็นไปตามคำพิพากษา .....	150
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	152
5.1 บทสรุป .....	152
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	160
รายการอ้างอิง .....	162
ภาคผนวก .....	167
ประวัติผู้เขียน .....	190

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินใดอย่างหนึ่งภายในชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และ เพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้ให้เช่าได้ให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่า แก่ผู้ให้เช่า (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537) เมื่อสัญญาเช่าเลิกหรือระงับลงแล้ว ผู้เช่ามี หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยในที่นี่จะกล่าวถึงเฉพาะกรณีสัญญาเช่าอสังหา- ริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า หาก ผู้เช่ามิได้ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีอำนาจบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหา- ริมทรัพย์ที่เช่าได้ ซึ่งในปัจจุบันผู้ให้เช่าสามารถบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ 2 วิธี ดังนี้

วิธีการแรก เป็นวิธีการทั่วไป กล่าวคือ เมื่อระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง หรือ สัญญาเช่าต้อง เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุตามกฎหมาย หรือเหตุตามสัญญา เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือกระทำผิดสัญญาเช่า ในข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญ ส่งผลให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า แต่ผู้ เช่ากลับไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เมื่อผู้ให้เช่าถูกโต้แย้งสิทธิคดีนี้ ก็สามารถฟ้องร้องเป็นคดีต่อ ศาล และเมื่อศาลมีคำพิพากษาขับไล่ให้ผู้เช่าและบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และ/หรือให้รื้อ ถอนสิ่งปลูกสร้างอย่างใดออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากปรากฏว่า ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งภายใน ระยะเวลาตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการขอหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับให้ ผู้เช่าและบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยในการฟ้องคดีรวมถึงการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำ พิพากษาศาลนั้น มีขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการหลายขั้นตอน อันส่งผลให้ระยะเวลาในการดำเนินการล่าช้า ทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเนื่องจากไม่สามารถกลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยเร็ว

ในปี พ.ศ. 2527 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง ฉบับที่ 10 ซึ่งเริ่มมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2527 เป็นต้นมา โดยพระราช บัญญัติฉบับดังกล่าว มีวัตถุประสงค์และสาระสำคัญ คือ เพื่อให้การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของ ศาลมีประสิทธิภาพดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการบังคับคดีเกี่ยวกับการให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดย

ให้ศาลมีอำนาจตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อจัดการให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และ/หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาล รวมทั้งมีอำนาจจับกุมและกักขังผู้เช่า และบริวารที่ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาได้<sup>1</sup> ซึ่งการดำเนินการบังคับเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าว อาจช่วยทำให้ระยะเวลาในการบังคับคดีรวดเร็วกว่าเดิม แต่การกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีเช่นนี้อาจกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลที่เกี่ยวข้อง อันมีผลทำให้เกิดความเสียหายได้

วิธีการที่สอง สำหรับอีกวิธีหนึ่งให้ผู้เช่าสามารถบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ก็คือ ในกรณีที่สัญญาเช่าได้มีข้อตกลงเพื่อให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าก็สามารถดำเนินการตามข้อตกลงดังกล่าวได้ โดยข้อตกลงดังกล่าวทำให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เช่น ให้อำนาจผู้ให้เช่าในการขนย้ายสิ่งของของผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ให้มีอำนาจใส่กุญแจประตู ปิดทางเข้าออก ตัดน้ำตัดไฟได้ และตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาของไทย ก็ปรากฏข้อความในคำพิพากษาคือสัญญาที่ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าที่ดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในข้อหาบุกรุกว่า “ข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้”

การที่ผู้ให้เช่าดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยอาศัยข้อตกลงดังกล่าวนี้ คงมีปัญหาที่ต้องพิจารณาในส่วนที่เกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงในสัญญา ว่าสามารถใช้บังคับกับคู่สัญญาได้แค่ไหน เพียงใด เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการมีข้อตกลงในสัญญาเช่าดังกล่าว ก็เพื่อเป็นการให้อำนาจผู้ให้เช่าในการกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล จึงส่งผลกระทบต่อคู่สัญญา

จากการที่ผู้วิจัยได้ศึกษาบทบัญญัติของกฎหมาย พบว่าเข้ากับข้อเท็จจริงแล้ว ผู้วิจัยพบว่า ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติเกิดขึ้นอีกหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาคดีและกระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเห็นว่าปัญหาต่าง ๆ ควรได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาต่าง ๆ อันอาจเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

<sup>1</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 788/2519 , 2609/2522 , 4854/2537

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

ในการทำวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกิดขึ้นอันก่อให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลที่พิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และปัญหาการดำเนินการบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาเช่า รวมทั้งหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจะได้ปรับปรุงและพัฒนากฎหมาย และแนวทางปฏิบัติให้ดียิ่งขึ้นเพื่อให้การบังคับคดีขັบไล่ รื้อถอน เสร็จไปโดยรวดเร็ว

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

มุ่งวิจัยเฉพาะ ปัญหาของการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยศึกษาถึงสภาพบังคับและผลของข้อตกลงในสัญญาเช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และปัญหาการพิจารณาคดีและการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาล โดยพิจารณาตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เฉพาะกรณีตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ไม่รวมถึงสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ การเช่าตามพระราชบัญญัติ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2542 และ พระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ทั้งนี้เพื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา พร้อมทั้งหาข้อสรุปเสนอแนะ และแนวทางการบังคับใช้หรือปรับปรุงแก้ไขกฎหมายในเรื่องนี้ เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่านั้น โดยเร็ว

## 1.4 วิธีการดำเนินการศึกษาวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะใช้วิธีดำเนินการวิจัยโดยเป็นการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) กล่าวคือ ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากตัวบทกฎหมายต่างๆ ประกาศ ระเบียบ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐ หนังสือคำอธิบายกฎหมาย คำพิพากษาของศาลฎีกา วิทยานิพนธ์ บทความในวารสารข่าว ข้อมูลทางคอมพิวเตอร์และอินเทอร์เน็ต ตลอดจนเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องในเชิงกฎหมายของไทยและต่างประเทศ ประกอบกับการสัมภาษณ์บุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งมีความรู้ความเชี่ยวชาญในกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อาทิเช่น ผู้พิพากษา ทนายความ และนักวิชาการ เพื่อนำความเห็นของท่านมาเป็นแนวทางในการค้นคว้า



## 1.5 สมมติฐานของการศึกษาวิจัย

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าควรจะได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยเร็วที่สุด แต่กระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษาให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ายังมีปัญหา อันก่อให้เกิดความล่าช้าและกระทบถึงสิทธิของผู้ให้เช่าส่งผลทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย

## 1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษาวิจัย

(1) ทำให้ทราบถึงวิธีการและขั้นตอนในการดำเนินการ ทั้งในชั้นพิจารณาคดีและในชั้นบังคับคดี ในคดีฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทั้งตามกฎหมายไทยและกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

(2) ทำให้ทราบถึงสาเหตุที่ก่อให้เกิดความล่าช้าทั้งในกระบวนการดำเนินคดีและในกระบวนการบังคับคดี ในคดีฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและแนวทางในการแก้ไขปัญหาความล่าช้าที่เกิดขึ้น

(3) ทำให้ทราบถึงแนวความคิดเกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาเช่า เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการบรรจุข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นส่วนหนึ่งในสัญญาเช่าและใช้เป็นเครื่องมือในการบรรเทาความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับอันเนื่องจากการที่ผู้เช่าไม่ส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนเมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน

(4) ผลของการวิจัยจะได้นำไปใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาความล่าช้าในการดำเนินการเพื่อให้ผู้ให้เช่ากลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยเร็ว และเป็นการเพิ่มความคุ้มครองให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดชอบในการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย

## บทที่ 2

### การบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ตามกฎหมายไทย

โดยทั่วไปเมื่อระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง หรือสัญญาเช่าระงับลงด้วยเหตุผิดสัญญาหรือเหตุตามกฎหมาย ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้ผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต่อไป<sup>1</sup> และวิธีดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยวิธีทั่วไป ก็คือ การที่ผู้ให้เช่าฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาแล้ว ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสสามารถดำเนินการเพื่อบังคับคดีให้ผู้เช่าซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติตามคำพิพากษาได้ แต่กระบวนการฟ้องคดี และบังคับคดีเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าได้ทันที ทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาความล่าช้าจากกระบวนการทางศาล ผู้ให้เช่าก็ได้นำข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระยะเวลาที่รวดเร็ว ดังนั้น กระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามกฎหมายไทยจึงมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

#### 2.1 วิวัฒนาการของกระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามกฎหมายไทย

##### 2.1.1 การดำเนินการโดยการฟ้องคดีต่อศาล เพื่อบังคับให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เมื่อผู้ให้เช่าได้ฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และศาลมีคำพิพากษาแล้ว การบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาล จะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งบทบัญญัติในลักษณะ 2 นี้ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง เฉพาะในส่วนของกระบวนการบังคับคดีกรณีที่ถูกหนีตามคำพิพากษาถูกพิพากษาให้ขับไล่ หรือต้องออกไปหรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สินที่ครอบครอง ได้มีการบัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2527 ดังนั้นจึงควรต้อง

<sup>1</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1841-1845/2511 , 2016/2525 , 3161/2525

ศึกษากระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนและหลังการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติดังกล่าว เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและเหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว

(1) กระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ก่อนการแก้ไขตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2527

สำหรับกระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเดิมนั้น มิได้มีการบัญญัติวิธีบังคับคดีขັบล่ รื้อถอนแยกไว้พิเศษเป็นการเฉพาะ ทำให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในคดีทุกประเภทจะต้องดำเนินการเหมือนกัน ดังนั้น การขັบล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการโดยวิธีการจับกุม หรือกักขังลูกหนี้ที่ฝ่าฝืนคำบังคับซึ่งออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ยื่นฟ้องคดีเพื่อให้ผู้เช่าหรือบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว และศาลได้มีคำพิพากษาขັบล่ผู้เช่าและบริวาร และ/หรือ ให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า นั้น ถือว่าศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดีแล้ว ศาลจะออกคำบังคับเพื่อให้ผู้เช่าหรือบริวารทราบคำพิพากษาของศาล และดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด หากผู้เช่าหรือบริวารไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะขอให้ศาลออกหมายจับ โดยศาลจะออกหมายเรียกผู้เช่ามาสอบถามเสียก่อน และศาลจะต้องทำการไต่สวนจนเมื่อได้ข้อเท็จจริงตามที่กฎหมายระบุแล้ว ศาลจึงจะมีคำสั่งให้จับกุมและกักขังผู้เช่าได้ ถ้าผู้เช่าไม่มาในวันนัดไต่สวนโดยไม่มีเหตุอันควร ศาลก็สามารถออกหมายจับผู้เช่าได้ เนื่องจากขั้นตอนของการไต่สวนทำให้การบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นไปอย่างล่าช้า ทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ อันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างมาก และในบางกรณีแม้ผู้เช่าจะถูกจับกุมกักขังอยู่ ผู้เช่าก็ยอมทนแต่ไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า คงให้บริวารครอบครองต่อ ครั้นจับบริวารมากักขังด้วย บริวารก็ไม่ยอมออกไป เหตุผลก็คือ ยากจนไม่มีที่ไป หรือมีเงินนั้นก็เป็นการทำเล้าขายมีรายได้อันดีจึงไม่ยอมออกไปตามคำพิพากษา แม้ผู้เช่าและบริวารจะถูกจับมาขังก็ยังคงแสดงการครอบครองอยู่ หรือหาบริวารมาอยู่ใหม่ จึงไม่มีทางเยียวยาให้ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้<sup>2</sup> และหากผู้ให้เช่าได้ใช้กำลังเพื่อกลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก็มีความจำเป็นต้องทำลายสิ่งปิดกั้นหรือสิ่งกีดขวาง ซึ่งกฎหมายมิได้บัญญัติว่าให้มีอำนาจกระทำได้ ทำให้ผู้ให้เช่าย่อมต้องเสี่ยงต่อความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์และความผิดฐานบุกรุก<sup>3</sup> เพราะผู้เช่ายังคงครอบครองอยู่ การบังคับคดีจึงไม่ได้ผล

<sup>2</sup> ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี (กรุงเทพมหานคร : ศรีสมบัติการพิมพ์, 2544), หน้า 328.

<sup>3</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1260/2517

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ทำให้ต่อมาได้มีการแก้ไขบทบัญญัติอันเกี่ยวกับการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อแก้ไขความล่าช้าและเพิ่มประสิทธิภาพในการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และเป็นกรให้ความคุ้มครองตามกฎหมายแก่ผู้ที่ต้องดำเนินการเพื่อบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าด้วย

- (2) กระบวนการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ภายหลังกการแก้ไข ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง(ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2527

เนื่องจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ใช้อยู่เดิม มิได้บัญญัติเกี่ยวกับการบังคับคดีในการฟ้องขับไล่ที่รัศุมพอ ทำให้การบังคับคดีในคดีฟ้องขับไล่ประสบปัญหาและขาดประสิทธิภาพ เพราะลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้ขับไล่หรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยหรือที่ครอบครองไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งของศาล โดยใช้วิธีหลีกเลี่ยงต่างๆ จึงเป็นผลให้มีการประกาศใช้บังคับ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 10) เมื่อ พ.ศ. 2527 ได้แก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในมาตรา 11 โดยให้เพิ่มมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตริ มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 เบญจ มาตรา 296 ฉ และมาตรา 296 สัตต แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และตามตรา 12 ให้ยกเลิกความในมาตรา 297 ถึงมาตรา 302 เดิมแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และให้ใช้ความใหม่แทน อันทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินการบังคับคดี 2 ประการ กล่าวคือ

- ประการแรก พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2527 ได้มีการบัญญัติวิธีการบังคับคดีในกรณีที่ถูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกพิพากษาให้ขับไล่ หรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไว้เป็นพิเศษโดยเฉพาะ โดยนำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 731 มาเป็นแนวทางประกอบการพิจารณาในการปรับปรุงหลักเกณฑ์การบังคับคดีในคดีประเภทนี้ให้โดยมุ่งหมายที่จะให้โจทก์ที่ชนะคดีได้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยเร็ว นอกจากนั้นยังขยายวิธีการบังคับคดีฟ้องขับไล่ไปถึงกรณีที่จำเลยต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นด้วย ตามพระราชบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าวได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องรายงานและขอคำสั่งศาลไว้ก่อน รวมถึงในกรณีจำเป็นก็ให้มีอำนาจทำลายสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรคในการจัดการให้เข้าครอบครองทรัพย์สินได้ตามสมควร ซึ่งการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดี

เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองดังกล่าว ทั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี และผู้ให้เช่าไม่ถือเป็นการกระทำผิดฐานทำให้เสียหาย หรือบุกรุก แต่อย่างไร

- ประการที่สอง ได้มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนที่เกี่ยวกับการร้องขอให้จับกุมและกักขังผู้เช่าหรือบริวารที่ฝ่าฝืนค้ำประกันของศาล โดยได้เพิ่มเติมวิธีการจับกุมและกักขังผู้เช่าหรือบริวารในคดีขับไล่เป็นกรณีพิเศษขึ้นต่างหากเฉพาะกรณีที่ผู้เช่าและบริวารยังไม่ออกไปจากตัวอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามค้ำประกันของศาลเท่านั้น สำหรับวิธีการร้องขอจะต้องเริ่มด้วยการที่ผู้ให้เช่าแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า ผู้เช่าหรือบริวารไม่ยอมออกไปตามค้ำประกันของศาล และเมื่อศาลได้รับรายงานจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อจับกุมและกักขังผู้เช่าหรือบริวารแล้ว ศาลมีอำนาจจับกุมและกักขังผู้เช่าและบริวารได้ทันทีโดยไม่ต้องทำการไต่สวนก่อน ซึ่งแตกต่างจากการจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีทั่วไป ที่ศาลจะต้องทำการไต่สวนเสียก่อน เมื่อได้ข้อเท็จจริงตามที่กฎหมายระบุไว้ ศาลจึงจะมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้

การบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งครั้งดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยวิธีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเข้าไปดำเนินการ ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจเพิ่มขึ้น การบังคับคดีมีปัญหาน้อยลง ส่งผลให้ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่ยุ่งยาก และเมื่อกฎหมายบัญญัติให้บังคับได้เช่นนี้ ถือว่าสภาพแห่งหนี้เปิดช่องให้บังคับได้ บทบัญญัติดังกล่าวนี้ทำให้ปัญหาในการบังคับคดีขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าหรือรื้อถอนออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคลี่คลายลง แม้ว่ากฎหมายจะกำหนดขั้นตอนการบังคับไว้มากขึ้น แต่เป็นการกำหนดช่องทางในการบังคับที่เป็นไปตามลำดับจนสำเร็จตามคำพิพากษาอันเป็นผลดีแก่คู่ความ<sup>4</sup>

แต่หากพิจารณาโดยถ้อยถ้วนแล้ว จะเห็นว่า ถึงอย่างไรผู้ให้เช่าก็ยังคงต้องใช้ระยะเวลา นาน นับตั้งแต่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าจนกระทั่งถึงการบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ไม่ว่าจะเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่า การดำเนินคดีกับผู้เช่า และการบังคับคดี ขั้นตอนเหล่านี้ต้องใช้เวลาในการดำเนินการที่นาน อันทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายอยู่แน่นอน เมื่อเป็นเช่นนี้ ผู้ให้เช่าจึงมีความจำเป็นที่จะต้องหาหนทางเพื่อบรรเทาความเสียหายที่ตนเองได้รับ ซึ่งก็คือ การที่ผู้ให้เช่าบรรจุข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงเป็นข้อสัญญาข้อหนึ่งในสัญญาเช่า ดังนั้น จึงควรศึกษาถึงรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับข้อตกลงในสัญญาเช่า ซึ่งจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

<sup>4</sup> ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี, หน้า 328 - 329.

## 2.1.2 การดำเนินการโดยอาศัยข้อตกลงตามสัญญาเช่า เพื่อบังคับให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า, ผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดซึ่งข้อสัญญานั้นถือเป็นสาระสำคัญของสัญญา อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแต่ผู้เช่ายังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการฟ้องร้องผู้เช่าเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าเสียหายอื่น ๆ รวมทั้งให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ แต่กระบวนการการฟ้องคดีและบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวประกอบด้วยหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน อันเป็นผลให้ผู้ให้เช่าเสียเวลาและขาดประโยชน์ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้น ในปัจจุบันจึงปรากฏวิธีการที่ผู้ให้เช่าใช้แก้ปัญหาคดีผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าและไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยผู้ให้เช่าจะกำหนดข้อตกลงในสัญญาเช่าเพื่อให้ผู้เช่ากลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

### (1) ความเป็นมาของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง ซึ่งฝ่ายผู้ให้เช่ากับผู้เช่าต่างก็มีหนี้ต่างตอบแทนซึ่งกันและกัน ฝ่ายผู้เช่ามีหนี้ที่จะต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้ได้รับประโยชน์ ฝ่ายผู้เช่าก็มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า นอกจากนี้ผู้ให้เช่าและผู้เช่ายังมีหนี้คือหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างอื่นอีกหลายประการ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 ถึงมาตรา 563 ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายบัญญัติไว้ คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นอย่างอื่นให้ผิดไปจากกฎหมายก็ได้ ถ้ากฎหมายนั้นไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือคู่สัญญาจะตกลงกันให้แต่ละฝ่ายมีหน้าที่และความรับผิดชอบนอกเหนือจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ได้ แต่อย่างไรก็ดี การตกลงที่นอกเหนือจากที่กฎหมายบัญญัติไว้จะต้องเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า และอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าด้วย

เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์แล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า ซึ่งโดยปกติคู่สัญญาจะกำหนดเป็นเงินตรา แต่ในบางกรณีอาจมีการกำหนดค่าเช่าเป็นทรัพย์สินอื่น เช่น ในกรณีให้เช่าที่ดินเพื่อทำนา คู่สัญญาก็อาจกำหนดค่าเช่าเป็นข้าวเปลือกก็ได้ สำหรับกำหนดเวลาชำระค่าเช่าขึ้นอยู่กับคู่สัญญาจะตกลงกัน หากมิได้ตกลงไว้ แต่มี

จารีตประเพณีถือปฏิบัติในท้องถิ่นอย่างไร ก็ต้องชำระค่าเช่าตามจารีตประเพณีนั้น ถ้าไม่มีจารีตประเพณี ก็ต้องชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกครั้งไป (ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 559) ดังนั้น ค่าเช่าถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า เพราะว่าถ้าสัญญาใดไม่มีค่าเช่า สัญญานั้นก็ไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์ เช่น ให้อยู่อาศัยในบ้านโดยไม่คิดค่าเช่า ก็เป็นสัญญาอาศัย<sup>5</sup>

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เมื่อสัญญาเช่าเลิกกันแล้ว หากผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ไม่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญา เช่นนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องคดีเพื่อขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ให้อรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมทั้งเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ และค่าเสียหายจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์ได้ แต่กระบวนการฟ้องคดีและการบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า นั้น ต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน และผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเป็นอันมาก ในขณะที่ผู้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า กลับได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยมีได้มีความตั้งใจที่จะช่วยบรรเทาความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับแต่อย่างใด ดังนั้นจึงอาจมีกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่อาจทนรับความเสียหายอยู่เพียงฝ่ายเดียวได้จึงได้กระทำการใด ๆ เพื่อให้ได้กลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอย่างรวดเร็ว เช่น การปิดประตู ล็อกกุญแจ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรืออาจเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นต้น

คงมีปัญหว่า ผู้ให้เช่ามีอำนาจกระทำการดังกล่าวได้หรือไม่ ซึ่งในกรณีนี้ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 บัญญัติในความผิดฐานบุกรุกว่า

“มาตรา 362 ผู้ใดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมด หรือแต่บางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยปกติสุข ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

ดังนั้น หากพิจารณาในความผิดฐานบุกรุกแล้ว สิ่งที่ถูกกฎหมายประสงค์จะคุ้มครอง หรือที่เรียกว่าคุณธรรมทางกฎหมาย คือ การครอบครอง ส่วนองค์ประกอบภายนอกของการกระทำผิดฐานนี้

<sup>5</sup> ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์ – เช่าซื้อ (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2536), หน้า 20.

คือ การเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น<sup>6</sup> โดยปกติสุข เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าแล้ว ทำให้เห็นว่า การเช่าทรัพย์สินเป็นการที่ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ ดังนั้น ผู้เช่าจึงเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สิน โดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าก็ไม่มีสิทธิไปรบกวนการครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่า และแม้ว่าผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่าและผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าแล้วก็ตาม<sup>7</sup> ดังนั้น การกระทำดังกล่าวข้างต้นของผู้ให้เช่า แม้จะเป็นการกระทำเพื่อบรรเทาความเสียหายที่ตนได้รับ ก็ยังคงเป็นการทำความผิดกฎหมายอาญา ข้อหาบุกรุก ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าได้รับโทษ ดังตัวอย่างตามคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1/2512 (ประชุมใหญ่)

“คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า เดิมห้องพิพาทเป็นของบุคคลอื่น โจทก์อยู่ในห้องพิพาทโดยเช่าจากเจ้าของเดิม ต่อมาเมื่อนายเดชาเข้ามาอยู่ในห้อง โจทก์ยังคงอยู่ร่วมกับนายเดชา ต่อมาเมื่อนายเดชาเลิกกิจการและไปจากห้องพิพาท โจทก์ยังคงอยู่ในห้องพิพาทจนกระทั่งวันที่ 7 กันยายน 2508 เวลากลางวัน ขณะโจทก์ไม่อยู่ จำเลยได้จัดการปิดห้อง โดยใช้ไม้ตีขวางทับประตูไว้ เป็นเหตุให้โจทก์เข้าอยู่ในห้องไม่ได้

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ววินิจฉัยว่า การกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดพิพาทยกฟ้อง

ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับว่า จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ให้ปรับเป็นเงิน 600 บาท ไม่ชำระค่าปรับจัดการตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 29 , 30

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้ที่พิพาทจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ของจำเลย แต่เมื่อโจทก์ยังครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นและยังได้เสียดสิทธิตามสัญญาเช่ากันอยู่ ถ้าจำเลยเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุข จำเลยก็มีความผิดตาม ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ได้

<sup>6</sup> คำว่า “ของผู้อื่น” ในที่นี้ไม่จำเป็นต้องเป็นกรณีมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก็เป็นกรรมของการกระทำได้

<sup>7</sup> มานิตย์ จุมปา, “เช่าทรัพย์สิน : ข้อสัญญาให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน”, บทบัญญัติ เล่ม 54 ตอน 4 ธันวาคม 2541 ,หน้า 227.



การที่จำเลยใช้ไม้กระดานตีขวางทับประตูห้องพิพาทที่โจทก์ครอบครองในขณะที่โจทก์ไม่อยู่และปิดห้องไว้ ทำให้โจทก์เข้าห้องไม่ได้ เป็นการลวงล้ำเข้าไปในอำนาจการครอบครองของโจทก์ ถือได้ว่าเข้าไปกระทำการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุข ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 แล้ว”

สำหรับคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่า ในกรณีที่ใช้ไม้กระดานตีขวางทับประตูเพื่อไม่ให้ผู้เช่าเข้าห้องได้ เป็นความผิดฐานบุกรุกนั้น มีนักกฎหมายบางท่านไม่เห็นพ้องด้วย คงให้ความเห็นว่าน่าจะเป็นความผิดต่อเสรีภาพ ตามมาตรา 309 และมาตรา 310

### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 399/2525

“คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2516 นายชาญ พวงศรี บุตรโจทก์ ได้นำที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าไปขายฝากไว้ต่อจำเลย ทำสัญญากันไว้ โดยไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาระบุไว้ว่ากำหนดไถ่คืนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2516 ถ้าไม่ไถ่คืนภายในกำหนด ขอมมอบสิทธิในที่ดินให้แก่จำเลย นายชาญไม่ได้ไถ่คืนตามกำหนด จำเลยให้โจทก์เช่าที่พิพาทตั้งแต่วันรับซื้อฝากจนถึงปี พ.ศ. 2521 โจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าให้จำเลย วันเกิดเหตุจำเลยกับพวกนำรถไถเข้าไปไถในที่พิพาท ภรรยาและบุตรโจทก์ห้ามปราม แต่จำเลยกับพวกไม่เชื่อฟัง และทำการไถที่พิพาทต่อไปจนแล้วเสร็จ ในวันเดียวกันนั้นภรรยาโจทก์ไปแจ้งความที่สถานีตำรวจ

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ววินิจฉัยว่า ที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยมอบให้โจทก์เช่าทำกิน ต่อมาจำเลยไม่ประสงค์ให้โจทก์เช่าต่อไป และได้บอกกล่าวให้โจทก์รับรู้แล้วก่อนที่จำเลยจะเข้าไถที่พิพาท การกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก พิพากษายกฟ้องโจทก์

ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า จำเลยให้โจทก์เช่าที่พิพาทถือว่า โจทก์ครอบครองที่พิพาทในฐานะผู้เช่า การที่จำเลยร่วมกับพวกเข้าไปไถที่พิพาท เป็นความผิดฐานบุกรุก

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองที่พิพาทโดยเช่าจากจำเลย แม้จะผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า จำเลยก็ชอบที่จะเสนอคดีต่อศาลขอให้ชำระค่าเช่าและขับไล่ การที่จำเลยนำรถไถเข้าไปไถในที่พิพาทโดยพลการ เป็นการรบกวนการครอบครองที่พิพาทของโจทก์โดยปกติสุข จำเลยจึงมีความผิดฐานบุกรุก”

### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4477/2531

“คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า โจทก์กับพวกเป็นผู้เช่าอาคารพิพาทจากนางพรรณิ บำรุงวงษ์ และเช่าครอบครองอาคารพิพาทตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 โดยนางพรรณิ บำรุงวงษ์ได้ทำสัญญาเช่าอาคารพิพาทจากนายนิมิตร เจียรพิพัฒน์กุล ผู้เป็นบุตรของจำเลย โจทก์และนางพรรณิ ค้างค่าเช่า จำเลยจึงคล้องโซ่ปิดกุญแจประตูอาคารพิพาท

ศาลชั้นต้นพิจารณาวินิจฉัยว่า จำเลยมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362

ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับว่า ให้ยกฟ้องโจทก์

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าและครอบครองอาคารพิพาทค้างชำระค่าเช่า หากจำเลยประสงค์จะขับไล่โจทก์ ก็ชอบที่จะดำเนินการตามกฎหมาย จำเลยไม่มีอำนาจกระทำโดยพลการใช้กุญแจพร้อมโซ่เหล็กคล้องและปิดประตูเหล็กอันเป็นทางเข้าออกอาคารพิพาท ทำให้โจทก์เข้าไปในอาคารพิพาทไม่ได้ เป็นการล่วงล้ำเข้าไปในอำนาจการครอบครองของโจทก์ ถือได้ว่าจำเลยเข้าไปกระทำการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุข ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362”

จะเห็นได้ว่า การกระทำของผู้ให้เช่าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นความผิดตามกฎหมายอาญา อันทำให้ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับโทษ ทั้งที่ในความเป็นจริงแล้วผู้ให้เช่าเป็นผู้เสียหายก็ตาม และเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว รวมทั้งเป็นการบรรเทาความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ ในปัจจุบันจึงปรากฏวิธีการที่ให้ผู้ให้เช่าใช้แก้ไขปัญหาดังกล่าวที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ต่อไป โดยการกำหนดข้อตกลงในสัญญาเช่าให้อำนาจผู้ให้เช่าในการดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพื่อตนจะได้กลับเช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ทันที โดยไม่ต้องดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีในศาล ซึ่งอาจเรียกข้อตกลงดังกล่าวว่า “ข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า”

โดยข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่ผู้ให้เช่านำมาบรรจุไว้เป็นข้อสัญญาข้อหนึ่ง จะมีลักษณะให้ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ยกตัวอย่างเช่น

- “เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาในการชำระเงินตามกำหนดเวลา เจ้าของสถานที่เช่ามีสิทธิกลับเช่าครอบครองสถานที่และเครื่องมือเครื่องใช้ทุกอย่าง สิ่งของที่ติดกับและทรัพย์สินส่วนตัวทั้ง

หมดในสถานที่เช่าและไม่ว่าจะได้หรือมิได้บอกเลิกสัญญาเช่าก็ตาม ก็สามารทำให้เช่าสถานที่เช่าได้ใหม่.....” (ข้อตกลงในสัญญาเช่าในคำพิพากษาฎีกาที่ 788/2519)

- “หากผู้เช่าผิคนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดทรัพย์สินของผู้เช่าได้ และให้มีอำนาจไต่ถามเจ้าอากรวัดแห่งสัญญาเช่าได้ทันที” (ข้อตกลงในสัญญาเช่าในคำพิพากษาฎีกาที่ 2609/2522)

- “ถ้าผู้เช่าประพฤติดีผิดล่วงละเมิดสัญญาแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่และสิ่งให้เช่าได้โดยพลันและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที” (ข้อตกลงในสัญญาเช่าในคำพิพากษาฎีกาที่ 4854/2537)

- “7.12 หากผู้เช่าประพฤติดีผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดดังกล่าวมาแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าระงับลงโดยมิต้องบอกกล่าวเลิกสัญญาอีก ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าครอบครองอาคารและทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ทันที รวมทั้งให้มีอำนาจดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่ถือว่าการกระทำดังกล่าวของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเป็นการบุกรุก ทำให้เสื่อมเสียแก่เสรีภาพหรือเป็นการละเมิดทั้งทางแพ่งและทางอาญา”<sup>8</sup>

จากตัวอย่างข้างต้นจะเห็นได้ว่า ข้อตกลงต่าง ๆ เป็นข้อสัญญาที่เกิดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อำนาจผู้ให้เช่าในการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการตามข้อตกลงได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาเสียก่อน เช่นนี้จึงเป็นไปได้ในลักษณะที่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามข้อตกลงในสัญญาเช่า มิได้เป็นการดำเนินการโดยอาศัยอำนาจบังคับตามคำพิพากษาศาลแต่อย่างใด

## (2) หลักการวินิจฉัยและแนวทางกฎหมายเกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เนื่องจากข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นข้อตกลงในสัญญาเช่าข้อหนึ่ง ดังนั้นในการพิจารณาถึงสภาพบังคับของข้อตกลงดังกล่าวก็จะต้องพิจารณาถึงหลักกฎหมายที่เป็นพื้นฐานในเรื่องสัญญา และหลักกฎหมายอื่นเฉพาะที่เกี่ยวข้อง คือ

<sup>8</sup> วุฒิพงษ์ เวชยานนท์ และวิทยา อิศระมาลัย, ตัวอย่างแบบนิติกรรมสัญญาประเภทต่าง ๆ ไทย-อังกฤษ ( กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สังธรรม, 2538 ), หน้า 66.

(ก) พิจารณาตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ( Freedom of contract )  
และความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ( Sanctity of Will )

หลักการสำคัญของการเข้าทำสัญญา ก็คือ เสรีภาพของเอกชนเป็นสิ่งที่มีความสำคัญยิ่ง ฉะนั้น ความเป็นอิสระของเอกชนจะถูกจำกัดได้ก็โดยความสมัครใจของเขาเองเท่านั้น เสรีภาพของเอกชนในการทำสัญญาจึงเป็นบ่อเกิดแห่งความยุติธรรม สิ่งใดที่เอกชนมีเจตนาต้องการให้เกิดผลเป็นอย่างไร กฎหมายต้องยอมรับบังคับบัญชาให้ เท่าที่จะทำได้โดยไม่ขัดต่อส่วนได้เสียของมหาชนทั่วไป จึงกลายเป็นความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา ( L' autonomie de la volonte ) หากต้องการใช้ก่อให้เกิดสิทธิ สิทธินั้นก็เกิดขึ้นบังคับได้ระหว่างเอกชน จะเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธินั้นก็ได้ แต่ทั้งนี้มิได้หมายความว่าเจตนาจะมีความศักดิ์สิทธิ์อย่างไม่จำกัด ความศักดิ์สิทธิ์ในเจตนาของเอกชน ย่อมมีคู่แข่งยิ่งใหญ่ในประโยชน์ส่วนได้เสียของมหาชนและประเทศชาติส่วนรวม<sup>9</sup>

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

<sup>9</sup> เสนีย์ ปราโมช, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย นิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2505), หน้า 11.

เสรีภาพในการทำสัญญา ( Freedom of contract ) มี 2 ความหมาย ความหมายแรกคือ เสรีภาพที่จะเข้ามาตกลงทำสัญญา ส่วนความหมายที่สอง คือ เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงภายหลังจากที่สัญญาได้ทำขึ้นแล้ว<sup>10</sup> เพื่อให้สัญญาที่เกิดขึ้นนั้นมีผลบังคับเป็นไปตามเจตนารมณ์ที่แท้จริงของคู่สัญญา เสรีภาพในการทำสัญญาเริ่มตั้งแต่เสรีภาพในการคิดที่จะทำสัญญา เมื่อคิดรอบคอบแล้วก็มาสู่เสรีภาพในการตัดสินใจว่าจะทำสัญญาหรือไม่ ถ้าตัดสินใจว่าจะทำก็มีเสรีภาพที่จะเลือกทำสัญญากับใคร ทำสัญญาอะไร มีวัตถุประสงค์หรือมีเนื้อหาของสัญญาอย่างไร ซึ่งเมื่อตัดสินใจแล้วก็มีเสรีภาพที่จะแสดงเจตนาออกมาด้วยวิธีการที่ต้องการและมีเสรีภาพที่จะกำหนดให้เจตนาที่แสดงออกมานั้นก่อให้เกิดผลตามที่ตนประสงค์<sup>11</sup> แต่อย่างไรก็ตาม เสรีภาพที่เอกชนมีไม่ใช่ไร้ขอบเขต เราใช้เสรีภาพได้ตราบเท่าที่ไม่รุกรานก้าวท้าวเสรีภาพของบุคคลอื่น โดยเหตุที่ว่าเอกชนมีหน้าที่ต่อสังคมเพื่อประโยชน์สุขของสังคม รัฐจึงมีความจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตกว้าง ๆ ในการแสดงเจตนาของเอกชนไว้ ซึ่งเรียกว่า “หลักขัดขวางเจตนา” ดังที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และ มาตรา 151 ได้บัญญัติว่า

“มาตรา 150 การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย เป็นการพันวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ”

“มาตรา 151 การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนการนั้นไม่เป็นโมฆะ”

จากบทบัญญัติข้างต้นสามารถแยกหลักขัดขวางเจตนาออกได้เป็น 2 จำพวก<sup>12</sup> คือ

- จำพวกหนึ่งเป็นเรื่องที่มีตัวบทกฎหมายบัญญัติไว้ชัดแจ้ง การใดมีวัตถุประสงค์ประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หรือแม้จะไม่มีถ้อยคำในกฎหมายบอกห้าม ก็ขัดแย้งต่อบทกฎหมายที่มีบัญญัติไว้เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นต้องตก

<sup>10</sup> จำปี โสคติพันธ์, คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม สัญญา (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน , 2539) , หน้า 227.

<sup>11</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 228.

<sup>12</sup> เสนีย์ ปราโมช, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย นิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2) (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช , 2527) , หน้า 109.

เป็นโมฆะเสียเปล่า บุคคลใดจะทำการเพื่อให้มีผลผิดแผกแตกต่างกับบทกฎหมายเช่นนั้นไม่ได้ (มาตรา 151)

- อีกจำพวกหนึ่งเป็นเรื่องที่ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เลย แม้กระนั้นก็ตาม ถ้าการใดมีวัตถุประสงค์ประสงค์เป็นการพ้นวิสัยก็ดี เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนโดยทั่ว ๆ ไปนอกตัวบทกฎหมายก็ดี การนั้นนับว่ามีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย กฎหมายไม่ยอมรับบังคับให้ ต้องตกเป็นโมฆะ (มาตรา 150)

นั่นแสดงให้เห็นว่า กฎหมายยอมรับให้เอกชนสามารถแสดงเจตนาเข้าผูกนิติสัมพันธ์ได้โดยเสรี หากนิติสัมพันธ์ดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และสิ่งนี้มีความยิ่งใหญ่กว่าเจตนาของเอกชน โดยมีคำกล่าวที่ว่า “ความปลอดภัยของประชาชนเป็นกฎหมายสูงสุด ( Salus populi suprema lex ) ความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาไม่อาจลบล้างเสียได้”<sup>13</sup>

แนวความคิดเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนอาจพิจารณาได้เป็น 2 แนวทาง คือ ในเรื่องความสงบเรียบร้อยของประชาชน จะเป็นเรื่องผลประโยชน์โดยทั่วไปของประเทศชาติและสังคม ส่วนศีลธรรมอันดีของประชาชน เป็นทัศนะโดยทั่วไปทางจริยธรรมของสังคม อาจแตกต่างกันไปตามท้องถิ่นและยุคสมัย<sup>14</sup> อย่างไรก็ตามแนวทางทั้งสองนี้มีความใกล้เคียงกันมาก ไม่อาจแบ่งแยกได้อย่างเด็ดขาด ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของศาลที่จะใช้ดุลพินิจในการพิจารณาว่า การใดมีวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

จะเห็นได้ว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นข้อตกลงในสัญญาเช่าข้อหนึ่งที่คู่สัญญาได้ตกลงกันกำหนดสิทธิและหน้าที่อื่นนอกเหนือจากที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การกำหนดข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้อย่างรวดเร็วภายหลังจากสัญญาเช่าเลิกกัน คู่สัญญาจะตกลงกันอย่างไรก็ได้เพราะเสรีภาพในการทำสัญญาถือเอาความสมัครใจหรือเจตนาของคู่กรณีเป็นสำคัญ และคู่สัญญาจะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจึงเกิดขึ้นเพราะหลักกฎหมายข้อนี้ แต่การที่ข้อตกลงดังกล่าวจะ

<sup>13</sup> เสนีย์ ปราโมช ,ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย นิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2) , หน้า 10.

<sup>14</sup> อุกฤษ มงคลนาวิน , “ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน” บทบัญญัติ เล่มที่ 32 ตอน 1 มกราคม 2518 , หน้า 14.

สามารถบังคับได้ตามกฎหมาย หรือจะตกเป็นโมฆะเนื่องจากเป็นข้อตกลงที่ขัดกับความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือไม่ เป็นเรื่องที่คุณเขียนจะพิจารณาในส่วนต่อไป

### (ข) พิจารณาตามทฤษฎีการใช้สิทธิทางศาล

การใช้สิทธิทางศาล (action en justice) เป็นสิทธิหรืออำนาจแก่บุคคลทั่วไปที่จะดำเนินการทางกระบวนการยุติธรรมเพื่อให้มีการยอมรับหรือบังคับตามสิทธิหรือประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายของตน โดยมาจากแนวคิดที่ว่า ศาลควรจะบรรเทาทุกข์เฉพาะผู้ที่จำเป็นต้องได้รับการเยียวยาเท่านั้น ซึ่งเป็นวิธีการเยียวยาทางศาลที่กฎหมายได้อนุญาตให้ประชาชนดำเนินการในกรณีที่ไม่สามารถระงับข้อพิพาทกันได้ เนื่องจากโดยหลักแล้วรัฐจะห้ามประชาชนที่จะตัดสินใจเพื่อบังคับตามสิทธิของตนด้วยตนเอง การใช้สิทธิทางศาลจึงเป็นสิทธิของประชาชนหรือเป็นหลักประกันที่รัฐจัดหาให้ในการที่จะร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีการเคารพสิทธิหรือประโยชน์ของตน ซึ่งการคุ้มครองหรือการเยียวยาทางศาลนี้ไม่ได้เป็นประโยชน์เฉพาะกับโจทก์ผู้ฟ้องคดีเท่านั้น แต่ยังเป็นประโยชน์กับจำเลยผู้ต่อสู้คดีที่จะได้รับความคุ้มครองจากการฟ้องคดีที่ไม่มีมูลด้วย<sup>15</sup>

เนื่องจากรัฐมีหน้าที่ในการรักษาความสงบสุขและความเรียบร้อยในสังคม ดังนั้น เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นในสังคม จึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะเป็นผู้ตัดสินว่าบุคคลใดมีสิทธิ บุคคลใดมีหน้าที่ และจะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตน การใช้อำนาจของรัฐในกรณีนี้เป็นไปตามหลักการรวมอำนาจในการตัดสินข้อพิพาท รัฐแต่ผู้เดียวที่จะเป็นผู้ใช้กำลังบังคับได้ (Monopoly of force) ซึ่งเป็นหลักกฎหมายมหาชนประการหนึ่ง เมื่อเป็นเช่นนี้เอกชนจึงต้องนำข้อพิพาทมาให้องค์กรของรัฐชี้ขาดและองค์กรของรัฐที่จะมีหน้าที่ชี้ขาดข้อพิพาทต่าง ๆ โดยทั่วไป ก็คือ ศาลยุติธรรม

โดยสิทธิในการใช้สิทธิทางศาลมีลักษณะที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ ลักษณะที่เป็นสิทธิหรือเสรีภาพขั้นพื้นฐาน ลักษณะที่เป็นสิทธิหรืออำนาจที่จะเลือกดำเนินการ และ ลักษณะที่เป็นอิสระ โดยหลักแล้วเจ้าของสิทธิในการดำเนินการทางศาลแต่ละคนจะมีอิสระเสรีในการที่จะฟ้องคดีต่อศาล หรือยอมแพ้ต่อปัญหาที่เกิดขึ้นโดยไม่ฟ้องคดีต่อศาล หรือแม้กระทั่งการหาหนทางวิธีอื่นที่จะระงับข้อพิพาท เช่น การประนีประนอม หรือการตั้งอนุญาโตตุลาการ โดยกฎหมายได้ยอมรับรู้ถึงสิทธิในการตัดสินใจเลือกที่จะใช้สิทธิทางศาลหรือไม่ก็ได้ และไม่เป็นการห้ามการที่บุคคลนั้นได้ยกเลิกการนำคดีเรื่องใดเรื่อง

<sup>15</sup> วรรณชัย บุญบำรุง, แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้สิทธิทางศาลหรือการฟ้องในคดีแพ่ง, วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ฉบับที่ 2 ปีที่ 33, หน้า 221.

หนึ่งโดยเฉพาะไปฟ้องต่อศาล หรือหากบุคคลจะยกเลิกสิทธิในการที่จะขอให้ศาลทำการตัดสินคดีก็สามารถกระทำได้ เช่น โดยวิธีการถอนฟ้อง หรือ การยอมรับตามคำฟ้อง ก็ตาม

แต่คงมีบางกรณีที่ถูกกฎหมายได้ให้อำนาจแก่ผู้ได้รับความเสียหายที่จะสามารถเยียวยาความเสียหายได้ด้วยตนเอง ซึ่งเรียกว่าหลัก self-help เช่น ในกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิที่จะบังคับไม่ให้บุคคลอื่นเข้ามารบกวนสิทธิของตนได้ด้วยตนเอง แต่การป้องกันสิทธิดังกล่าวจะต้องกระทำโดยเหมาะสม หรือกรณีเจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะตัดกิ่งไม้ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ยื่นล้ำเข้ามา หรือสิทธิของเจ้าของที่ดินในการจับสัตว์เลี้ยงของบุคคลอื่นที่เข้ามากินพืชผลในที่ดินของตนและทำการขายสัตว์เลี้ยงนั้นเพื่อนำเงินมาชำระค่าเสียหายที่เกิดขึ้น สำหรับในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยจะพบหลักดังกล่าว เช่น กรณีตามมาตรา 452 ซึ่งเป็นเรื่องการใช้สิทธิช่วยเหลือตนเองของผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่สัตว์ของผู้อื่นเข้ามาทำความเสียหาย เป็นต้น<sup>16</sup>

หากพิจารณาตามหลักกฎหมายในเรื่องการใช้สิทธิทางศาล จะเห็นได้ว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นข้อตกลงที่ก่อให้เกิดอำนาจแก่ผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อเยียวยาความเสียหายที่ตนเองได้รับโดยไม่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีขับไล่หรือถอนต่อศาล หรือที่เรียกว่าหลัก self-help แต่ในกรณีนี้ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดบัญญัติรองรับให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะสามารถดำเนินการได้ อีกทั้งการดำเนินการตามข้อตกลงดังกล่าวเป็นการหลีกเลี่ยงการใช้อำนาจของรัฐในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนซึ่งเป็นการขัดกับหลักรวมอำนาจในการตัดสินข้อพิพาท รัฐแต่ผู้เดียวที่จะเป็นผู้ใช้กำลังบังคับได้ (Monopoly of force) อันเป็นหลักกฎหมายมหาชนที่เกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยและการอยู่ร่วมกันของคนในสังคม

#### (ค) พิจารณาตามหลักความยินยอม

มีสุภาษิตกฎหมายบทหนึ่งที่ว่า “Volenti non fit injuria” ซึ่งสามารถแปลความได้ 2 ความหมาย กล่าวคือ หากแปลความในลักษณะทางกฎหมายแพ่ง จะแปลว่า “เมื่อให้ความยินยอมก็ไม่ถือว่ามีความเสียหาย” โดยเหตุที่ละเมิดจะต้องเกิดจากความเสียหาย เมื่อไม่ถือว่ามีความเสียหาย การกระทำนั้นจึงไม่เป็นละเมิด<sup>17</sup> ในอีกความหมายหนึ่ง สามารถแปลความในลักษณะทางกฎหมายอาญา

<sup>16</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 221.

<sup>17</sup> ศักดิ์ สนองชาติ , คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยละเมิดและความรับผิดทางละเมิด , (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ , 2540 ) , หน้า 50.



ได้ว่า “ความยินยอมทำให้ไม่เป็นความผิด”<sup>18</sup> อันจะทำให้การกระทำนั้นไม่เป็นความผิดกฎหมาย และผู้กระทำไม่ต้องรับโทษจากการกระทำนั้น

ความยินยอมตามกฎหมาย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ ความยินยอมในทางแพ่ง และ ความยินยอมในทางอาญา โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

- ความยินยอมในทางแพ่ง เป็นการที่ผู้เสียหายยอมให้กระทำหรือยอมต่อการกระทำ หรือเข้าเสี่ยงรับความเสียหายโดยสมัครใจ ไม่ว่าจะยินยอมให้กระทำต่อร่างกายหรือทรัพย์สินหรือสิทธิของตน และต้องเป็นการให้ความยินยอมของผู้ที่สามารถให้ความยินยอมได้ อันส่งผลให้ผู้กระทำมีอำนาจกระทำได้ซึ่งไม่เป็นการกระทำโดยละเมิด หลักที่ว่ากระทำโดยได้รับความยินยอมของผู้เสียหายไม่เป็นละเมิดนั้น ไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมาย และความยินยอมในทางแพ่งอยู่ที่ว่าผู้เสียหายเข้าใจในผลแห่งความยินยอมหรือไม่ จะขัดต่อสำนึกในศีลธรรมอันดีหรือไม่ ไม่สำคัญ ดังนั้น การกระทำโดยได้รับความยินยอมจึงอาจเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายก็ได้ หรือไม่ผิดกฎหมายก็ได้ แต่ไม่เป็นละเมิด<sup>19</sup> การให้ความยินยอมนั้น ผู้ให้ความยินยอมต้องสมัครใจให้ความยินยอมก่อนหรือขณะกระทำ จะให้โดยตรงหรือโดยปริยายก็ได้ การให้ความยินยอมอาจเกิดจากนิติกรรมสัญญาก็ได้ เนื่องจากสัญญาเป็นความตกลงของทั้งสองฝ่ายจึงมีความยินยอมรวมอยู่ด้วย<sup>20</sup> แม้นิติกรรมสัญญานั้นเป็นโมฆะหรือใช้บังคับไม่ได้ ความยินยอมนั้นก็ยังทำให้การกระทำไม่เป็นละเมิด<sup>21</sup> การให้ความยินยอมอาจถอนได้ก่อนที่จะมีการกระทำ แม้จะมีการกระทำตามความยินยอมมาก่อนซึ่งไม่เป็นละเมิด แต่เมื่อผู้ถูกกระทำบอกเลิกหรือถอนการให้ความยินยอม ผู้กระทำก็ไม่มีสิทธิที่จะกระทำต่อไป แต่ถ้าความยินยอมนั้นเป็นความยินยอมโดยสัญญาซึ่งผูกพันกัน ผู้ถูกกระทำจะถอนความยินยอมไม่ได้<sup>22</sup> เนื่องจากการให้ความยินยอมในลักษณะนี้ ย่อมก่อให้เกิดหนี้ที่ผูกพันกัน จะบอกเลิกตามอำเภอใจไม่ได้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้ความยิน

<sup>18</sup> จิตติ ดิงศรัทธี, คำอธิบายประมวลกฎหมายอาญา ภาค 1, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์, 2529), หน้า 756.

<sup>19</sup> ศักดิ์ สนองชาติ, คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยละเมิดและความรับผิดทางละเมิด, หน้า 50 – 51.

<sup>20</sup> พจน์ ปุษปาคม, ละเมิด, (กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานครการพิมพ์, 2530), หน้า 78.

<sup>21</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1403/2508 ณ.

<sup>22</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 713/2512

ยอมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ก็ถอนการให้ความยินยอมได้<sup>23</sup> แต่ถ้าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาก็ย่อมจะถอนการให้ความยินยอมตามสัญญาไม่ได้

- **ความยินยอมในทางอาญา** จะต้องเป็นการแสดงความประสงค์ของผู้เสียหายที่จะให้เกิดเหตุการณ์เช่นนั้นขึ้น โดยผู้เสียหายจะแสดงออกด้วยการกระทำอย่างหนึ่งโดยตนเองหรือโดยให้ผู้อื่นกระทำแทนตน อันเป็นการแสดงความประสงค์นั้นต่อผู้กระทำเหตุการณ์นั้นให้เข้าใจว่า ตนอนุญาตให้กระทำได้ทีเดียว<sup>24</sup> หลักที่ว่า ความยินยอมทำให้ไม่เป็นความผิดนี้มีได้มีบัญญัติไว้ในที่ใดในประมวลกฎหมายอาญา แต่ก็ยังเป็นหลักที่ได้ยอมรับกันมาแต่ครั้งกฎหมายโรมันและสามารถนำมาใช้ในทางกฎหมายอาญาได้ เนื่องจากเป็นหลักกฎหมายที่มายกเว้นความผิดซึ่งไม่จำเป็นต้องเขียนเป็นบทบัญญัติลายลักษณ์อักษรที่ต้องเขียนเป็นลายลักษณ์อักษรก็เฉพาะแต่บทบัญญัติที่เป็นการลงโทษบุคคลเท่านั้นซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป เหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเป็นการยากที่จะกำหนดว่า ความยินยอมอย่างไรจึงจะไม่ใช่เป็นความผิด จึงต้องปล่อยไว้เป็นหลักที่ใช้วินิจฉัยกับข้อเท็จจริงเป็นรายคดีไปขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ใช้กฎหมายว่าอย่างไรจึงจะเหมาะสม<sup>25</sup> ความยินยอมที่ยกเว้นความผิดทางกฎหมายอาญาไม่ใช่อย่างเดียวกับความยินยอมในเรื่องนิติกรรมเป็นความยินยอมคนละชนิดกัน สำหรับความยินยอมที่สามารถนำมาอ้างเพื่อให้ไม่เป็นความผิดในกฎหมายอาญานั้น จะต้องเป็นความยินยอมโดยบริสุทธิ์ กล่าวคือ บุคคลที่ถูกทำร้ายนั้นต้องให้ความยินยอมด้วยความเต็มใจ ต้องรู้ว่าจะได้รับผลร้ายนั้นและยอมรับผลร้ายนั้นโดยเต็มใจ และจะต้องเป็นความยินยอมในขณะที่เกิดการกระทำ แต่เมื่อให้ความยินยอมแล้วผู้ให้ความยินยอมจะบอกเลิกเสียเมื่อใดก็ได้ ไม่ใช่ทำให้ความยินยอมแล้วจะต้องถูกผูกมัดโดยความยินยอมนั้นตลอดไป

ในเรื่องการให้ความยินยอมในทางอาญานั้น มีความเห็นทางกฎหมายแตกต่างกันออกเป็น 2 ฝ่าย คือ

ความเห็นแรก เห็นว่า ความยินยอมของผู้เสียหายตามกฎหมายไม่เป็นอำนาจกระทำได้ เพราะเมื่อบทบัญญัติของกฎหมายมิได้บัญญัติในเรื่องนี้ไว้ ก็ไม่น่าจะนำเรื่องความยินยอมมาอ้างได้<sup>26</sup>

<sup>23</sup> ศักดิ์ สนองชาติ, คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยละเมิดและความรับผิดทางละเมิด, หน้า 52.

<sup>24</sup> จิตติ ดิงศภัทย์, คำอธิบายประมวลกฎหมายอาญา ภาค 1, หน้า 761.

<sup>25</sup> จิตติ ดิงศภัทย์, “ความยินยอมไม่ทำให้เป็นความผิด”, วารสารนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (ฉบับที่ 2) 2527, หน้า 54.

<sup>26</sup> คณิต ณ นคร, ประมวลกฎหมายอาญา หลักกฎหมายและพื้นฐานการเข้าใจ, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2538), หน้า 216.

ความเห็นที่สอง เห็นว่า แม้จะไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติไว้ แต่หากการอ้างหลักความยินยอมเป็นการนำมาอ้างเพื่อพิจารณาเหตุที่จะทำให้การกระทำนั้นไม่ผิดกฎหมาย เป็นการอ้างหลักความยินยอมที่เป็นคุณกับผู้กระทำผิด จึงไม่ใช่เรื่องที่ต้องห้ามและไม่ขัดกับหลักไม่มีโทษ โดยไม่มีกฎหมาย (Nulla poena, sine lege)<sup>27</sup> สำหรับในเรื่องความผิดเกี่ยวกับสิทธิที่สามารถจะโอนกันได้ เช่น สิทธิในทรัพย์สินเป็นเรื่องที่สามารถให้ความยินยอมได้ แต่หากจะตีความอยู่เพียงการให้ความยินยอมในสิทธิที่สามารถโอนกันได้ก็จะทำให้ขอบเขตของความยินยอมนั้นแคบไป จึงต้องถือหลักที่ว่า ถ้าความยินยอมนั้นไม่ขัดต่อความรู้สึกในทางธรรมจรรยาแล้ว ก็ถือว่าเป็นความยินยอมที่ยกเว้นความผิดตามกฎหมายอาญาได้ซึ่งต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป<sup>28</sup> นั้นหมายความว่า การให้ความยินยอมในความผิดอันยอมความได้ก็สามารถกระทำได้<sup>29</sup> เหตุเพราะโดยมากความผิดอันยอมความกันได้จะเกี่ยวแก่ประโยชน์ส่วนตัว ส่วนศีลธรรมอันดีนั้นเกี่ยวแก่ประชาชน ความยินยอมในความผิดอันยอมความได้จึงมักไม่ขัดต่อความสำนึกในศีลธรรมอันดี<sup>30</sup> สำหรับการให้ความยินยอมในการประทุษร้ายแก่ร่างกายนั้นก็สามารถให้ความยินยอมได้ หากความยินยอมนั้นไม่ขัดต่อความสำนึกในศีลธรรมอันดี เว้นแต่บางกรณีที่เป็นนโยบายของรัฐ<sup>31</sup>

ในเรื่องความยินยอมของผู้เช่าที่ยินยอมให้ผู้ให้เช่าดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นหลักกฎหมายที่ผู้ให้เช่าได้ยกขึ้นนำมากล่าวอ้างเป็นเหตุให้ตนไม่ต้องรับผิดชอบทั้งในทางแพ่งและในทางอาญา ซึ่งในทางกฎหมายแพ่ง ความยินยอมเป็นเหตุให้การกระทำของผู้ที่ได้รับความยินยอมไม่เป็นละเมิด ส่วนในทางกฎหมายอาญา ความยินยอมของผู้เสียหายเป็นเหตุที่ผู้กระทำยกมาอ้างเพื่อทำให้การกระทำนั้นไม่เป็นความผิด

**โดยสรุป** ภายหลังจากที่พิจารณาตามหลักกฎหมายข้างต้นในประเด็นเกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว ปรากฏว่า มีความเห็นในทางกฎหมายแยกเป็น 2 ฝ่าย โดยความเห็นของแต่ละฝ่ายให้ความสำคัญกับหลักกฎหมายที่นำมาปรับใช้กับข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแตกต่างกัน กล่าวคือ

<sup>27</sup> แสวง บุญเฉลิมวิภาส, หลักกฎหมายอาญา, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท โรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด, 2539), หน้า 83.

<sup>28</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน.

<sup>29</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1404/2508, 411/2508

<sup>30</sup> พจน์ ปุษปาคม, ละเมิด, หน้า 71.

<sup>31</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 64. และคำพิพากษาฎีกาที่ 616/2482

ความเห็นแรก เป็นความเห็นของศาลฎีกาที่ตัดสินไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 788/2519 และคำพิพากษาฎีกาที่ 4854/2537 ในส่วนคดีอาญาว่า “ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้” โดยศาลฎีกาได้พิจารณาให้ความสำคัญกับหลักเสรีภาพในการทำสัญญา หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา และหลักความยินยอมของผู้เสียหาย รวมถึงศาลได้พิจารณาถึงความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับในระหว่างที่ผู้เช่าไม่ส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ทั้งที่จากข้อเท็จจริงผู้เช่าเป็นผู้ประพฤติดังกล่าว แต่ผู้เช่ากลับได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต่อไปจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า อีกทั้งกระบวนการในการดำเนินคดีและบังคับคดีเป็นเรื่องที่มีขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการหลายขั้นตอนต้องใช้ระยะเวลาอันนาน ก่อให้เกิดความความล่าช้าอันเป็นสาเหตุแห่งความไม่ยุติธรรม การที่ศาลได้ตัดสินไว้ในคำพิพากษาฎีกาไปในแนวทางนี้ก็เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ให้เช่าอันเป็นการบรรเทาความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ โดยให้การกระทำที่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการตามข้อตกลงดังกล่าวเป็นการใช้สิทธิตามสัญญา จึงไม่เป็นความผิดอาญา

ที่ศาลฎีกาตัดสินไว้ในคดีอาญาว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ เช่นนี้ จะถือว่าศาลฎีกาได้วินิจฉัยในประเด็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงนี้ยังไม่ได้ เนื่องจากประเด็นแห่งคดีเป็นเรื่องเจตนาของจำเลยในคดีอาญา มิใช่เป็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงแต่อย่างใด

ความเห็นที่สอง เป็นความเห็นของนักกฎหมายบางท่านที่เห็นว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นข้อตกลงที่เป็นโมฆะไม่สามารถบังคับได้ โดยได้ให้เหตุผลในทางกฎหมายที่แตกต่างกันไป ดังนี้

- อาจารย์ไพจิตร ปุญญพันธุ์<sup>32</sup> เห็นว่า “เป็นข้อตกลงที่ขัดต่อกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เป็นการทำลายสิทธิตามสัญญาโดยให้คู่สัญญาใช้กำลังป้องกันคุ้มครองสิทธิของตนเองโดยไม่มีกฎหมายสนับสนุน กรณีไม่ต้อง ป.พ.พ. มาตรา 451 เป็นการขัดต่อมาตรา 451 อย่างเห็นได้ชัด จะถือว่าตามพฤติการณ์จะขอให้ศาลหรือเจ้าหน้าที่ช่วยเหลือให้ทันทั่วที่ไม่ได้หาได้ไม่ กรณีเช่นขับไล่ผู้เช่าผู้อาศัยออกจากสถานที่เช่าที่อาศัย จะใช้กำลังบังคับโดยพลการไม่ได้ ต้องฟ้องร้องให้ศาลบังคับมิฉะนั้นต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน(ฎีกาที่ 910/2477 ,

<sup>32</sup> หมายเหตุท้ายคำพิพากษาฎีกาที่ 4854/2537 โดยอาจารย์ไพจิตร ปุญญพันธุ์

1353/2482 , 116/2513 , 768/2521 ฯลฯ) ถ้าหากให้ใช้กำลังบังคับกันได้เอง บ้านเมืองย่อมจะเกิดความวุ่นวาย”

- อาจารย์มานิตย์ จุมปา<sup>33</sup> เห็นว่า “เมื่อได้พิจารณาในเรื่องความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว จะเห็นได้ว่า ข้อสัญญาให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินเป็นการเล็งอำนาจรัฐในกระบวนการยุติธรรม (คือบังคับกันเองได้โดยไม่ต้องไปฟ้องศาล) ขัดกับหลัก Monopoly of force ข้อตกลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะ อนึ่งเฉพาะข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินเท่านั้นที่ตกเป็นโมฆะ สัญญาเช่าส่วนอื่นยังคงใช้บังคับได้อยู่ ทั้งนี้เพราะสันนิษฐานได้โดยพฤติการณ์แห่งกรณีว่า คู่กรณีมีเจตนาจะให้ส่วนที่ไม่เป็นโมฆะนั้นแยกจากส่วนที่เป็นโมฆะได้ (ดูประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 173)”

เมื่อพิจารณาจากความเห็นทางกฎหมายของทั้ง 2 ฝ่ายแล้ว ผู้เขียนมีความเห็นด้วยกับความเห็นที่สอง ที่เห็นว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นโมฆะ ไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมาย ด้วยเหตุผลที่ว่า แม้ว่าข้อตกลงดังกล่าวจะเกิดขึ้นจากเจตนารมณ์ของคู่สัญญาอันเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา แต่ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เนื่องจากข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะเป็นข้อตกลงที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบทางอาญา ดังนั้นจึงเป็นข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 สำหรับสัญญาเช่าส่วนอื่นยังคงใช้บังคับได้อยู่ ทั้งนี้เพราะสันนิษฐานได้โดยพฤติการณ์แห่งกรณีว่า คู่กรณีมีเจตนาจะให้ส่วนที่ไม่เป็นโมฆะนั้นแยกจากส่วนที่เป็นโมฆะได้ ตามมาตรา 173

ในกรณีเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า คงมีนักกฎหมายบางส่วนที่เห็นว่า ข้อตกลงดังกล่าวไม่เป็นโมฆะ สามารถบังคับกับคู่สัญญาได้ แต่จะต้องถูกควบคุมโดยกฎหมายเพื่อให้การกระทำตามข้อตกลงเป็นไปโดยสุจริตและเป็นธรรม ดังนั้น เมื่อข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นข้อตกลงข้อหนึ่งในสัญญาเช่า คู่สัญญาจึงเกิดสิทธิและหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตาม แต่การใช้สิทธิตามที่ตกลงกันไว้ดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก็ต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายกำหนด โดยมีหลักกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ

<sup>33</sup> มานิตย์ จุมปา , “เช่าทรัพย์สิน : ข้อสัญญาให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน” , หน้า 230.

- (ง) พิจารณาตามหลักความเท่าเทียมกันของกลุ่มสัญญาในการทำสัญญาและตามพระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

เนื่องจากสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ เป็นสัญญาที่ทำให้คู่สัญญาต่างฝ่ายต่างเป็นเจ้าของหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน ดังนั้นในการเข้าทำสัญญาคู่สัญญาจะต้องประเมินสถานการณ์ได้ว่าตนสามารถจะดำเนินการตามข้อสัญญาที่เข้าผูกพันได้หรือไม่ โดยพื้นฐานที่วามมนุษย์ทุกคนเกิดมามีสิทธิเสรีภาพที่จะเลือกกระทำการใดหรือไม่กระทำการใด แต่การที่จะให้มนุษย์ทุกคนมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจที่เท่ากันคงไม่สามารถทำให้เป็นไปได้ เนื่องจากมนุษย์แต่ละคนมีบุคลิกภาพที่แตกต่างกันมีความสามารถที่ไม่เท่าเทียมกัน มีความสนใจในสิ่งต่าง ๆ ไม่เหมือนกัน ดังนั้น ความเท่าเทียมกันในการทำสัญญาในที่นี้จึงหมายถึง การมีเสรีภาพในการทำสัญญาที่เท่าเทียมกัน กล่าวคือ การที่คู่สัญญาที่ตกลงยินยอมสมัครใจเข้าทำการผูกพันกันย่อมต้องมีการพิจารณาต่อรอง ซึ่งภายใต้เงื่อนไขนี้จะทำให้ฝ่ายที่เห็นว่าเขาจะไม่ได้รับความเท่าเทียมกันสามารถที่จะไม่ตกลงเข้าทำสัญญาด้วยและหาทางอื่นที่ดีกว่าได้ เมื่อใดที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาก็ต้องถือเท่ากับว่าคู่สัญญาเห็นว่านี่ที่ตนเข้าผูกพันนั้นยุติธรรมดีแล้วและหลังจากที่สัญญาเกิดขึ้นแล้ว ลูกหนี้จะอ้างในภายหลังว่าตนไม่ได้รับความยุติธรรมไม่ได้ เพราะในขณะที่สัญญาไม่มีใครบังคับ<sup>34</sup> สำหรับกรณีที่คู่สัญญาพิจารณาไม่ตกลงเข้าทำสัญญากันเป็นเพราะผลของสัญญาซึ่งทำให้สิทธิหน้าที่ที่เกิดจากสัญญาที่ไม่เท่าเทียมกันนั่นเอง

โดยปกติการตกลงก่อให้เกิดสัญญาขึ้นนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะรู้ถึงสภาพของวัตถุแห่งหนี้ดีกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งไม่มีลักษณะที่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือการได้เปรียบเสียเปรียบกันอย่างชัดเจน หรือการที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งรู้ถึงสาระสำคัญในการปฏิบัติการชำระหนี้ดีกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง แต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถที่จะตกลงจนเป็นที่ยอมรับได้สำหรับทั้งสองฝ่าย แม้ผลที่ได้จากสัญญาคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะได้รับประโยชน์ที่ไม่ถึงกับเท่ากันทีเดียว แต่เนื่องจากในปัจจุบันสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไปทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำและช่องว่างระหว่างบุคคลในสังคม ไม่ว่าจะเป็นทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การศึกษา ศติปัญญา ฐานข้อมูล และโอกาสที่จะเลือก สิ่งที่เกิดขึ้นนี้ทำให้ผู้ซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าถือโอกาสอาศัยหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจด้อยกว่าอย่างมาก กฎหมายและศาลไม่มีทางที่จะเข้าไปช่วยแก้ไขเยียวยาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นได้เลย ในทางตรงกันข้ามกลับตกอยู่ในสภาพที่เป็นเพียงเครื่องมือให้การเอารัดเอาเปรียบกันนั้นมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและไม่สงบสุขในสังคม

<sup>34</sup> ดาราพร ธีระวัฒน์, กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, (กรุงเทพฯ: มหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2538), หน้า 15.

ปัญหาความไม่เป็นธรรมทางสัญญาจึงแปรสภาพมาเป็นความไม่เป็นธรรมทางกฎหมายและความไม่เป็นธรรมทางคำพิพากษาของศาลไปอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่นนี้ สมควรที่รัฐจะกำหนดกรอบของการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและเสรีภาพของบุคคลเพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคมดังกล่าว พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นส่วนหนึ่งของความพยายามที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวข้างต้นให้บรรเทาเบาบางลง โดยกำหนดแนวทางให้แก่ศาลเพื่อใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรมและให้อำนาจแก่ศาลที่จะสั่งให้ข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมนั้นมีผลใช้บังคับเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีได้ให้อำนาจศาลเข้าไปตรวจสอบหรือปรับแก้นิติกรรมสัญญาได้เป็นการทั่วไป เฉพาะนิติกรรมสัญญาบางประเภทบางลักษณะเท่านั้นที่อยู่ในขอบอำนาจตรวจสอบของศาล ซึ่งตามพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดขอบเขตของสัญญาที่อาจถูกตรวจสอบได้ เฉพาะที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 ถึง มาตรา 9 รวม 8 ประเภท ซึ่งในที่นี้จะกล่าวเฉพาะลักษณะของสัญญาที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ

ข้อสัญญาที่จะถูกตรวจสอบให้อยู่ในกรอบแห่งความเป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีได้ตาม มาตรา 4 วรรคหนึ่ง จะต้องมีลักษณะ 3 ประการ คือ

1) ต้องเป็นข้อตกลงในสัญญาประเภทใดประเภทหนึ่งใน 3 ประเภทนี้ คือ สัญญาระหว่างผู้บริโภค<sup>35</sup> กับผู้ประกอบการค้าหรือวิชาชีพ<sup>36</sup> สัญญาสำเร็จรูป<sup>37</sup> หรือ สัญญาขายฝาก

<sup>35</sup> ผู้บริโภค ตามนิยามศัพท์ในมาตรา 3 หมายความว่า “ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้กู้ ผู้เอาประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้าทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้น และให้หมายความรวมถึงผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ค้าประกันของบุคคลดังกล่าวซึ่งมิได้กระทำเพื่อการค้าด้วย”

<sup>36</sup> ผู้ประกอบการกิจการค้าหรือวิชาชีพ ตามนิยามศัพท์ในมาตรา 3 หมายความว่า “ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้กู้ ผู้รับประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อจัดให้ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปเพื่อการค้าทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้น เป็นทางค้าปกติของตน”

<sup>37</sup> สัญญาสำเร็จรูปตามนิยามศัพท์ในพระราชบัญญัตินี้ ต้องมีองค์ประกอบครบ 3 ประการ คือ

1) ต้องเป็นสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษร

- 2) ต้องเป็นข้อตกลงที่ทำให้ผู้ประกอบการค้าหรือวิชาชีพ หรือผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูป หรือผู้ซื้อฝาก แล้วแต่กรณี ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ
- 3) การได้เปรียบดังกล่าว ต้องเป็นการได้เปรียบที่เกินสมควร

สำหรับนิติกรรมสัญญาที่อยู่ในขอบเขตที่ศาลสามารถให้ความเป็นธรรมตามพระราชบัญญัตินี้ได้ นั้น โดยหลักแล้วกฎหมายมิได้บัญญัติให้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต้องตกเป็นโมฆะ หรือเสียเปล่าไปทั้งหมด ข้อสัญญาเหล่านี้ยังคงสมบูรณ์ตามกฎหมาย เพียงแต่อาจจะไม่สามารถบังคับตามข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ทั้งหมด คงบังคับกันได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น ทั้งนี้โดยศาลเป็นผู้วินิจฉัยว่าแค่ไหนเพียงไร จึงจะเป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี<sup>38</sup>

สำหรับข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมายได้ตามปกติ เป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง โดยมาตรา 4 วรรคสาม (1) ได้ยกตัวอย่าง ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญา (Exemption clause) ซึ่งตามกฎหมายอังกฤษ The Unfair Contract Terms Act 1997 ได้บัญญัติขยายความของคำว่า Exemption clause ไว้ใน section 13 (1) (c) ว่าให้หมายรวมถึง ข้อตกลงที่กำหนดให้ยกเว้นไม่ต้องนำกฎหมายลักษณะพยานหลักฐาน หรือกฎหมายวิธีพิจารณาความมาใช้ทั้งหมด หรือบางส่วนอันเป็นผลให้ความรับผิดหรือภาระหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองเหนือกว่าลดน้อยหรือหมดสิ้นไป

สำหรับการตีความกฎหมายไทยในประเด็นนี้ ศาสตราจารย์จรัญ ภักดีธนากุล<sup>39</sup> ได้ให้ความเห็นว่า “ข้อตกลงในลักษณะที่ระบุไว้ใน (c) ของ section 13 (1) ตามกฎหมายอังกฤษนั้น น่าจะถือว่าเป็นข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดตามมาตรา 4 วรรคสาม (1) นี้ได้ด้วย”

- 
- 2) ข้อสัญญาส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรนั้นจะต้องถูกกำหนดขึ้นไว้ล่วงหน้าก่อนการทำสัญญา
  - 3) ข้อสัญญาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า จะต้องถูกนำมาใช้ในการประกอบกิจการของคู่สัญญาฝ่ายที่ยืนยันให้มีข้อสัญญาดังกล่าว

<sup>38</sup> จรัญ ภักดีธนากุล , พระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 , (กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด พิมพ์อักษร , 2541) , หน้า 7.

<sup>39</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 27.



ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าถูกกำหนดขึ้นโดยผู้ให้เช่าโดยมีวัตถุประสงค์ให้ผู้ให้เช่าสามารถบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีขັบไล่ต่อศาล เป็นการกำหนดให้ยกเว้นไม่ต้องนำกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่ว่าด้วยการระงับข้อพิพาทและการบังคับคดีมาใช้ทั้งหมดและมีลักษณะเป็นข้อตกลงที่ตกลงไว้ล่วงหน้าเพื่อไม่ให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบทางอาญา อันเป็นผลให้ความรับผิดชอบหรือภาระหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองเหนือกว่าลดน้อยหรือหมดสิ้นไป จึงเป็นข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญา (Exemption clause) ตามมาตรา 4 วรรคสาม (1) ที่อยู่ในขอบเขตที่จะถูกตรวจสอบตามพระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

(จ) พิจารณาตามหลักการใช้สิทธิโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5

คำว่า “สุจริต” เป็นคำที่มีมาตั้งแต่กฎหมายโรมัน ที่เป็นภาษาลาตินว่า Bona fides ภาษาเยอรมันใช้คำว่า Treu und Glauben ในภาษาอังกฤษเรียกว่า Good faith แปลว่า ความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ แม้บทหลักเรื่องสุจริตในระบบกฎหมายไทย ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 และ มาตรา 6

นอกจากมาตรานี้แล้ว ยังมีบทบัญญัติอีกหลายมาตราที่ใช้คำว่าสุจริตในบทบัญญัติเหล่านั้น จากการพิเคราะห์บทบัญญัติต่าง ๆ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้คำว่า “สุจริต” แล้ว จะเห็นได้ว่า คำว่า “สุจริต” ถูกใช้ในความหมายที่แตกต่างกันเป็นสองประการ คือ หลักสุจริตเฉพาะเรื่องและหลักสุจริตทั่วไป<sup>40</sup> ซึ่งในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะหลักสุจริตทั่วไป

หลักสุจริตทั่วไปปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 มาตรา 6 และ มาตรา 368

“มาตรา 5 ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”

“มาตรา 6 ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต”

<sup>40</sup> ปรีดี เกษมทรัพย์, “หลักสุจริต คือ หลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ (Treu und Glauben)”, อนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพ รองศาสตราจารย์ ดร. สมศักดิ์ สิงห์พันธุ์ ป.ม.ท.ช., วันอังคารที่ 21 มิถุนายน 2526 (ไม่ระบุเลขหน้า)

**“มาตรา 368 สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต  
โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย”**

คำว่า “สุจริต” ในบทบัญญัติเหล่านี้มีความหมายโดยทั่วไปกว้าง ๆ ไม่ได้หมายความว่าเฉพาะเจาะจงถึงความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ของคู่กรณี หลักสุจริตทั่วไปในบทบัญญัติเหล่านี้เป็นมาตรฐานทั่วไปที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ให้ใช้เป็นเครื่องวัดความประพฤติของมนุษย์ในกรณีต่าง ๆ ว่าการกระทำเหล่านั้นอยู่ในกรอบที่ระบบกฎหมายนั้นจะสนับสนุนหรือประณามหรือไม่ มาตรฐานหรือเครื่องวัดที่กล่าวนี้เป็นข้อความทั่วไปที่ภาษาเยอรมันเรียกว่า “ข้อความที่มีเนื้อความไม่ชัดเจน Unbestimmter Rechtsbegriff” บทบัญญัติใดที่มีเนื้อความไม่ชัดเจนนี้ในทางนิติศาสตร์เรียกว่า กฎหมายเพื่อความยุติธรรม (Jus aequum) ในการตีความกฎหมายประเภทนี้ ผู้ตีความจะต้องใช้วิจารณญาณและดุลพินิจพิเคราะห์ข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องทุกประการ ใคร่ควรดูแลซึ่งตรงให้ต้องแท้เสียก่อนว่าคำเหล่านี้มีความหมายอย่างไร จึงจะเป็นการถูกต้องเหมาะสมแก่เรื่องของข้อพิพาทที่กำลังพิจารณาอยู่<sup>41</sup>

สำหรับหลักสุจริตตามมาตรา 5 ไม่มีคำวิเคราะห์ศัพท์หรือวางหลักเกณฑ์ที่แน่นอนแต่ประการใด เพราะมีลักษณะเป็นนามธรรม ซึ่ง พระยาเทพวิฑูร กรรมการร่างประมวลกฎหมายได้อธิบายว่า “มาตรา 5 นี้เป็นหลักทั่วไปสำหรับช่วยผดุงความยุติธรรมในการที่คู่กรณีจะปฏิบัติต่อกันและกัน หรือในการที่บุคคลจะใช้สิทธิของตน ในเมื่อกฎหมายหรือข้อตกลงระหว่างเขามีได้แสดงไว้โดยละเอียดละออถึงวิธีปฏิบัติหรือกระทำกิจการใด ๆ บทบัญญัตินี้ให้ถือเอาความสุจริตเป็นหลัก”<sup>42</sup> โดยกฎหมายไทยยอมรับว่าหลักสุจริตเป็นหลักทั่วไป เป็นหัวใจและรากฐานของกฎหมายแพ่งและยอมรับหลักความศักดิ์สิทธิ์ของหลักนี้ หลักสุจริตได้นำไปปรับใช้กับกฎหมายแพ่ง การตีความสัญญาตามมาตรา 368 และได้นำไปปรับใช้กับกฎหมายอื่น ๆ ด้วย เช่น กฎหมายปกครอง หรือกฎหมายมหาชน รวมทั้งกฎหมายระหว่างประเทศด้วย<sup>43</sup> จึงถือได้ว่าเป็นหลักทั่วไปซึ่งบุคคลได้ยอมรับและนำมาใช้ปฏิบัติต่อกันเพื่อนำมาปรับใช้ระหว่างคู่สัญญาในหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายตามหลักนิติสัมพันธ์ (Privity of contract) เพื่อใช้พิสูจน์ความบริสุทธิ์ใจ ความจริงใจ และความซื่อสัตย์ของแต่ละฝ่าย หากฝ่ายที่สามารถแสดงตนหรือพิสูจน์ให้ศาลเห็นว่าตนได้ประพฤติปฏิบัติด้วยความสุจริตจริงใจ บริสุทธิ์และซื่อตรง กฎหมายจะคุ้มครองและเข้าข้างฝ่ายสุจริต เพราะสุจริตเคียงคู่กับความยุติธรรม และฝ่ายทุจริตจะต้อง

<sup>41</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้าเดียวกัน.

<sup>42</sup> พระยาเทพวิฑูร , คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1 ถึง 240 , (กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา , พิมพ์ครั้งที่ 3) , หน้า 33.

<sup>43</sup> ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล , คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 – 14 , (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม , 2545) , หน้า 88.

ได้รับผลร้าย หรือถูกลงโทษ ดังนั้นหลักสุจริตจึงเสมือนหนึ่งเป็นเครื่องมือให้ผู้พิพากษาใช้เป็นมาตรฐานในการวัดความประพฤติปฏิบัติของกลุ่มสัญญาแต่ละฝ่าย<sup>44</sup>

ฉะนั้นจึงกล่าวได้ว่า การตีความสัญญา หลักสุจริตมุ่งพิจารณาวัตถุประสงค์อันแท้จริงของกลุ่มสัญญาดีกว่าตัวอักษรในสัญญา โดยทั่วไปควรคำนึงถึงความประสงค์ของกลุ่มสัญญาในทางสุจริต และเป็นปกติประเพณีด้วย ดังที่ท่านศาสตราจารย์จิติ ดิงศักดิ์ย์ ได้อธิบายไว้ว่า “การแสดงเจตนาในสัญญา นอกจากกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว การตีความมีหลักเพิ่มเติมขึ้นอีก คือ ต้องคำนึงถึงความประสงค์ในทางสุจริต ประกอบด้วยปกติประเพณี จะถือแต่เพียงเจตนาแท้จริงของฝ่ายหนึ่งฝ่ายเดียวเท่านั้นมิได้ ต้องตีความไปโดยถือหลักความเข้าใจของทั้งสองฝ่ายในเจตนาของกันและกัน จึงต้องตีความไปตามประสงค์โดยสุจริตอันคู่กรณีคิดคาดหมายได้จากกันและกัน”<sup>45</sup>

บทบัญญัติในเรื่อง หลักสุจริต ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 มาตรา 6 และมาตรา 368 เป็นหลักกฎหมายสำคัญที่เป็นรากฐานของกฎหมายแพ่งทั้งระบบ มาตราเหล่านี้เป็นบทบัญญัติประกาศอุดมการณ์ของสังคมว่า ในระบบกฎหมายของไทยคาดหมายว่า ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลในสังคมจะต้องปฏิบัติต่อกันฉันท์คนที่มีความซื่อสัตย์และไว้วางใจกันได้ โดยมีบทบัญญัติมาตรา 5 เป็นบทครอบจักรวาล (Generalklauseln) แม้เรื่องใดจะมีบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนั้นอยู่แล้ว หลักมาตรา 5 ก็ยังใช้เป็นมาตรฐานเพื่อชี้ขาดว่าการกระทำตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้นได้กระทำโดยไม่ขัดต่อความซื่อสัตย์และความไว้วางใจหรือไม่<sup>46</sup>

สำหรับการดำเนินการของผู้ให้เข้าในการกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ได้ปรากฏตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีอาญา ที่ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าในข้อหาบุกรุก และศาลฎีกานำหลักการใช้สิทธิโดยสุจริตมาวินิจฉัยปรับกับข้อเท็จจริงในคดี ดังนี้

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 521/2489

<sup>44</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 90-91.

<sup>45</sup> จิติ ดิงศักดิ์ย์., คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 มาตรา 241 ถึงมาตรา 452 , (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ไทยพิมพ์ , 2503) , หน้า 302.

<sup>46</sup> ปรีดี เกษมทรัพย์, หลักสุจริต คือ หลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ (Treu und Glauben) , ไม่ระบุเลขหน้า.

“ คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า จำเลยเป็นเจ้าของบ้านเลขที่ 385 ตำบลในเวียง จังหวัดเชียงราย ภายในเขตเทศบาลเมืองเชียงราย จำเลยได้ให้นายธนิต พนักงานสหกรณ์จังหวัดเชียงราย ผู้แทนกรมสหกรณ์เช่าบ้านของจำเลยมีกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2486 เป็นที่ทำการสหกรณ์และเป็นที่พักของพนักงานสหกรณ์ด้วย ค่าเช่าเดือนละ 40 บาท ก่อนสิ้นสัญญาเช่า 2 เดือนเศษ จำเลยมีหนังสือถึงนายธนิตขอลเลิกสัญญาเช่า นายธนิตไม่ยอมและได้ไปขอร้องขอลดค่าเช่าต่ออนุกรรมการควบคุมค่าเช่าอนุกรรมการไม่ยอมให้ลด ฝ่ายจำเลยได้ยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการควบคุมค่าเช่าขอเข้าครอบครองสถานที่เช่า คณะกรรมการยังไม่ทันสั่งประการใด ในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2487 จำเลยก็ขึ้นเครื่องเรือนเครื่องใช้ เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ เข้าไปไว้ได้ถูที่ทำการสหกรณ์ และที่ระเบียงเรือนหลังเล็ก กลางคืนจำเลยก็ขึ้นไปนอนที่ระเบียงเรือนหลังเล็ก นายธนิตและนายสุธี เสมียนสหกรณ์ ได้ห้ามปรามและขับไล่จำเลยจำเลยก็ไม่ฟัง จำเลยอยู่เรื่อยมาจนวันที่ 20 เดือนนั้น จึงขนของทั้งหมดออกไป .....

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า สัญญาเช่ารายนี้อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิให้ผู้เช่าเลิกใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า การที่จำเลยบังอาจขนของเข้าไปครอบครองโดยพลการ ต้องมีผิดตามฟ้อง พิพากษาว่า จำเลยมีความผิดตามกฎหมายลักษณะอาญา มาตรา 330 ประกอบด้วยมาตรา 329 .....

#### ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาพิจารณาในปัญหาข้อกฎหมายแล้วเห็นว่า เมื่อวินิจฉัยว่า การเช่ารายนี้ไม่อยู่ในความควบคุมของพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะบังคับแล้ว จำเลยก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามสัญญาและเมื่อจำเลยขอเข้าครอบครองและได้ขนของเข้าไปเพียงได้ถูและระเบียงเรือนหลังเล็ก ภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นอายุและจำเลยได้บอกกล่าวแล้ว ก็เป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตมิได้มีการบังอาจ จำเลยไม่มีความผิดตามฟ้องของโจทก์ อาศัยเหตุนี้ จึงพร้อมกันพิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ให้ยกฟ้องโจทก์ ปลดจำเลยให้พ้นข้อหาไป”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นทำให้สามารถพิจารณาได้ว่า แม้นในสัญญาเช่าจะไม่มีข้อตกลงไว้ให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้ดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าด้วยความสุจริต เช่น ตามข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น เมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้เช่าเสียก่อน เพื่อให้โอกาสผู้เช่าที่จะปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าว หากผู้เช่าทราบแล้วไม่ปฏิบัติตามภายหลังจึงดำเนินการขนย้ายข้าวของเครื่องใช้เข้าไปไว้ที่ได้อุณเรือนที่ให้เช่า เช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริต การกระทำของผู้ให้เช่าไม่เป็นความผิดอาญา ในข้อหาบุกรุก เป็นที่น่าสังเกตว่า ตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินของตนเองเข้าไปไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยมิได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เช่า และเป็นการขนย้ายเข้าไป

เพียงบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า มิได้ไปขัดขวางการใช้ประโยชน์โดยปกติของผู้เช่า แต่ในทางกลับกัน หากในสัญญาเช่ามีข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ แต่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาเช่าโดยไม่สุจริต ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าอันเนื่องมาจากการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตของผู้ให้เช่าด้วย

**โดยสรุป** เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นลง ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า การที่ผู้เช่าไม่ยอมส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า หากในสัญญาเช่าปรากฏข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ตามคำพิพากษาศาลฎีกาวางแนวบรรทัดฐานว่า ผู้ให้เช่าสามารถใช้สิทธิตามสัญญาดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่การใช้สิทธิตามข้อตกลงในสัญญาก็ต้องอยู่ภายใต้การกระทำโดยสุจริต และคงต้องพิจารณาต่อไปว่า ขอบเขตที่ข้อตกลงดังกล่าวจะถูกตรวจสอบตาม พระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 จะทำให้คู่สัญญาสามารถใช้สิทธิกระทำการตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญาได้เพียงใด ซึ่งผู้เขียนจะได้วิเคราะห์โดยละเอียดในบทที่ 4 ในหัวข้อที่ 1. ปัญหาสภาพบังคับและขอบเขตของการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ต่อไป

### (3) ผลของการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

การที่คู่สัญญากำหนดข้อตกลงให้อำนาจผู้ให้เช่าดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา หรือไม่ชำระค่าเช่านั้น เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวแล้ว ตามคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางแนวไว้ทั้งในส่วนที่เกี่ยวกับคดีอาญาที่ผู้เช่าหรือพนักงานอัยการได้ฟ้องคดีผู้ให้เช่าที่ดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในความผิดฐานบุกรุก และในส่วนที่เกี่ยวกับคดีแพ่งที่ผู้เช่าได้ฟ้องผู้ให้เช่าที่ดำเนินการเพื่อให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในมูลละเมิด โดยสามารถแยกพิจารณาผลของการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ได้ดังนี้

#### (ก) ผลในส่วนที่เกี่ยวกับคดีอาญา

เมื่อสัญญาเช่าเลิกกันและผู้เช่าไม่ยอมส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เช่น เข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อดำเนินการปิดประตู ถอดกุญแจ ตัดน้ำตัดไฟฟ้า ฯลฯ ผู้เช่าซึ่งยังคงครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ได้รับความเสียหายจึงได้แจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจ เพื่อให้พนักงานอัยการ

ดำเนินการ หรือผู้เช่าจะดำเนินการฟ้องร้องผู้ให้เช่าเป็นจำเลยในคดีอาญาข้อหาบุกรุกก็ได้ ซึ่งศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาตัดสินไว้เป็นแนวบรรทัดฐาน ดังนี้

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 788/2519

“คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า โจทก์เป็นผู้เช่าห้องบนอาคารศูนย์การค้าสยาม กับจำเลยที่ 1 เพื่อทำเป็นสำนักงานทนายความและสำนักงานธุรกิจ โจทก์ค้างชำระค่าเช่า จำเลยที่ 4 ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของจำเลยที่ 1 ให้คนงานใช้ลวดไขกุญแจที่ใส่ปิดประตูห้องพิพาทออก แล้วเอาลูกกุญแจใหม่ใส่แทน เป็นเหตุให้โจทก์กับพนักงานเข้าไปใช้ห้องพิพาทไม่ได้

ศาลชั้นต้นได้สวนมูลฟ้องแล้ว เห็นว่ากรณีเป็นเรื่องพิพาททางแพ่ง คดีโจทก์ไม่มีมูลความผิดตามฟ้อง พิพากษายกฟ้องโจทก์

#### ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาพิจารณาในปัญหาข้อกฎหมายแล้วเห็นว่า ข้อสัญญาเช่าสำนักงานมีว่า ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนด ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองสถานที่ ย้ายบุคคลออก ฯลฯ ได้ ข้อสัญญานี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยที่ 1 ผู้เป็นเจ้าของสถานที่เช่าจึงใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าวได้ การที่จำเลยที่ 4 ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของจำเลยที่ 1 ให้คนงานใช้ลวดไขกุญแจที่ใส่ปิดประตูห้องพิพาทออกแล้วเอาลูกกุญแจใหม่ใส่แทน เป็นเหตุให้โจทก์กับพนักงานเข้าไปใช้ห้องพิพาทไม่ได้ จึงไม่มีมูลเป็นความผิดทางอาญา ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องโจทก์ ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย พิพากษายืน”

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2609/2522

“คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า โจทก์ร่วมทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากจำเลยตามสัญญาเช่าซึ่งมีเงื่อนไขว่า หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดทรัพย์สินของผู้เช่าได้ และให้มีอำนาจใส่กุญแจอาคารวัตถุแห่งสัญญาเช่าได้ทันที ปรากฏว่าโจทก์ร่วมผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า จำเลยได้บอกเลิกสัญญาเช่า และต่อมาได้นำเอาโซ่ล่ามใส่กุญแจปิดทางเข้าออกตึกแถวพิพาทที่ให้เช่า

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วฟังว่า โจทก์ร่วมเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า จำเลยจึงใช้สิทธิตามสัญญาเช่าเอาโซ่ล่ามกุญแจปิดประตูทางเข้าออก การกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดทางอาญาฐานบุกรุก พินาศพินาศฟ้อง

#### ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาพิจารณาในปัญหาข้อกฎหมายแล้วเห็นว่า การกระทำของจำเลยสืบเนื่องมาจากโจทก์ร่วมกระทำผิดสัญญาเช่า และสัญญาเช่านี้ให้อำนาจแก่จำเลยที่จะกระทำตามสัญญาและโดยความยินยอมของโจทก์ร่วมได้ การที่จำเลยเอาโซ่ล่ามกุญแจปิดประตูทางเข้าออกของโจทก์ร่วมในตึกแถวพิพาทโดยอาศัยข้อตกลงตามสัญญา เป็นกรณีที่จำเลยได้กระทำไปเพราะเชื่อโดยสุจริตว่ามีสิทธิที่กระทำตามสัญญาได้ เหตุนี้การกระทำของจำเลยจึงขาดเจตนาอันเป็นความผิดอาญา ศาลล่างทั้งสองฟังว่า การกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดฐานบุกรุกนั้นชอบแล้ว พินาศพินาศ

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4854/2537

“คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า นายบัญญัติเช่าห้องพิพาทจากจำเลยที่ 1 มีกำหนด 6 เดือน นายบัญญัติและผู้เสียหายได้เข้าอยู่อาศัยในห้องพิพาทมาจนกระทั่งครบกำหนดตามสัญญา และยังคงอยู่อาศัยอยู่ในห้องพิพาทตลอดมาจนถึงวันเวลาเกิดเหตุ จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นภริยาจำเลยที่ 1 เข้าไปในห้องพิพาทแล้วตัดไฟฟ้า(ถอดสะพานไฟฟ้า) ถอดเครื่องรับโทรศัพท์ และกุญแจเปิดประตูออกไป

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาว่า จำเลยทั้งสองมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 365 (2) (3) ประกอบมาตรา 362 , 83

#### ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า หนังสือสัญญาเช่าห้องพักระหว่างผู้เช่า กับจำเลยที่ 1 ผู้ให้เช่า ในข้อ 3. ระบุว่า ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 30 ของเดือนทุก ๆ เดือน ถ้าไม่ชำระตามกำหนดนี้ ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินประกันของผู้เช่าได้ และใส่กุญแจห้องเช่าก็ได้ ผู้เช่ายินยอมอนุญาตให้ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากห้องเช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบ ข้อ 9. ระบุว่า ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดล่วงละเมิดสัญญาแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่และสิ่งของที่เช่าได้โดยพลัน และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที และข้อ 10. ระบุว่า เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าก็ดี หรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าก็ดี ผู้เช่ายอมให้ถือว่าผู้เช่ายอมออกจากที่เช่า ข้อสัญญาดังกล่าวนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ เมื่อ

สัญญาเช่าครบกำหนดเวลา และจำเลยที่ 1 ได้บอกเลิกสัญญาเช่าด้วยแล้ว ผู้เช่าและผู้เสียหายซึ่งอยู่ในห้องพิพาทโดยอาศัยสิทธิของผู้เช่า ย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในห้องพิพาทต่อไป เมื่อผู้เช่าไม่ยอมออกจากห้องพิพาท จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าของห้องพิพาทผู้ให้เช่าจึงใช้สิทธิตามหนังสือสัญญาเช่าห้องพัก การกระทำตามฟ้องที่จำเลยทั้งสองเข้าไปในห้องพิพาทแล้วใช้คีมหนีบกุญแจลูกบิดประตู บานพับหน้าต่าง ถอดเอาสะพานไฟฟ้าและเครื่องรับโทรศัพท์ออกไป จึงไม่มีมูลความผิดทางอาญา ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องมานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย พิพากษายืน”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นจะเห็นได้ว่า มีข้อความปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 788/2519 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4854/2537 ว่า “ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ การกระทำของผู้ให้เช่าเป็นการใช้สิทธิตามสัญญา จึงไม่เป็นความผิดอาญา” คงมีเพียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2609/2522 เท่านั้นที่ศาลฎีกาได้พิจารณาถึงเจตนาของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นจำเลยว่า จำเลยได้กระทำไปเพราะเชื่อโดยสุจริตว่ามีสิทธิกระทำได้ตามสัญญา การกระทำของจำเลยจึงขาดเจตนาอันเป็นความผิดอาญา

เนื่องจากผู้เช่าหรือพนักงานอัยการซึ่งเป็นโจทก์ ได้ฟ้องผู้ให้เช่าเป็นจำเลยในคดีอาญาดังนั้น จึงควรนำหลักกฎหมายอาญามาปรับใช้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 59 บัญญัติว่า

“บุคคลจะต้องรับผิดชอบในทางอาญาก็ต่อเมื่อได้กระทำโดยเจตนา เว้นแต่จะได้กระทำโดยประมาท ในกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้ต้องรับผิดชอบเมื่อได้กระทำโดยประมาท หรือ เว้นแต่ในกรณีที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งให้ต้องรับผิดชอบแม้ได้กระทำโดยไม่มีเจตนา

การกระทำโดยเจตนา ได้แก่กระทำโดยรู้สำนึกในการที่กระทำและในขณะที่เดียวกันผู้กระทำประสงค์ต่อผล หรือย่อมเล็งเห็นผลของการกระทำนั้น

ถ้าผู้กระทำมิได้รู้ข้อเท็จจริงอันเป็นองค์ประกอบของความผิด จะถือว่าผู้กระทำประสงค์ต่อผลหรือย่อมเล็งเห็นผลของการกระทำนั้น ไม่ได้....”

ดังนั้น การจะพิจารณาว่าบุคคลใดจะต้องรับโทษทางอาญา ศาลจะต้องพิจารณาถึงเจตนาของบุคคลนั้นด้วย เพราะเจตนาของผู้กระทำถือเป็นองค์ประกอบภายในที่สำคัญที่จะทำให้ผู้นั้นต้องรับโทษทางอาญาจากการกระทำของตน โดยผู้กระทำต้องรู้ข้อเท็จจริงอันเป็นส่วนประกอบของความผิดและต้องประสงค์ต่อผลหรือย่อมเล็งเห็นผลของการกระทำนั้น



สำหรับในคำพิพากษาฎีกาที่ 4854/2537 ได้มีหมายเหตุท้ายคำพิพากษาฎีกา โดยอาจารย์ไพจิตร ปุญญพันธ์ มีความว่า “คดีนี้เป็นคดีอาญาโดยโจทก์ฟ้องจำเลยข้อหาบุกรุก ขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 62 , 364 , 365 (2) (3) เมื่อพิจารณาถึงเจตนาในการกระทำความผิด ด้วยเหตุข้อกฎหมายดังกล่าวข้างต้น จำเลยมีความสำคัญผิดว่าตนมีอำนาจเข้าไปได้แม้จะเป็นการรบกวนการครอบครองก็ตาม ย่อมถือว่าจำเลยไม่มีเจตนากระทำความผิด ซึ่งเป็นข้อเท็จจริง ศาลควรยกฟ้องโจทก์เสียด้วยเหตุนี้”

ผู้เขียนมีความเห็นด้วยกับหมายเหตุท้ายคำพิพากษาฎีกาฉบับดังกล่าว โดยผู้เขียนเห็นว่าการที่คำพิพากษาฎีกาที่ 788/2519 และคำพิพากษาฎีกาที่ 4854/2537 ปรากฏข้อความว่า “ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ การกระทำของผู้ให้เช่าเป็นการใช้สิทธิตามสัญญา จึงไม่เป็นความผิดอาญา” เป็นการที่ศาลมิได้พิจารณาหรือกล่าวถึงเจตนาของจำเลย ทั้งที่ในคดีอาญาการกระทำจะเป็นความผิดเมื่อได้กระทำโดยเจตนา แต่ผู้เขียนมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของอาจารย์ไพจิตร ปุญญพันธ์ ในส่วนของความสำคัญผิดของผู้กระทำ โดยผู้เขียนเห็นว่า การกระทำของจำเลยมีความสำคัญผิดในเหตุที่ผู้กระทำมีอำนาจกระทำได้ มิใช่ผู้กระทำมีความสำคัญผิดในข้อเท็จจริง เนื่องจากการกระทำโดยสำคัญผิดในข้อเท็จจริงอันเป็นองค์ประกอบของความผิดจะถือว่าผู้กระทำกระทำโดยไม่มีเจตนา ซึ่งแตกต่างกับการกระทำโดยสำคัญผิดในเหตุที่ผู้กระทำมีอำนาจกระทำได้เป็นการกระทำที่ผู้กระทำมีเจตนา แต่ผู้กระทำไม่มีความผิดหรือได้รับยกเว้นโทษ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 62 วรรคแรก ความว่า

“ ข้อเท็จจริงใด ถ้ามีอยู่จริงจะทำให้การกระทำไม่เป็นความผิด หรือทำให้ผู้กระทำไม่ต้องรับโทษ หรือได้รับโทษน้อยลง แม้ข้อเท็จจริงนั้นจะไม่มีอยู่จริง แต่ผู้กระทำสำคัญผิดว่ามีอยู่จริง ผู้กระทำย่อมไม่มีความผิด หรือได้รับยกเว้นโทษ หรือได้รับโทษน้อยลง แล้วแต่กรณี .... ”

ในกรณีนี้ ต้องถือว่าผู้ให้เช่าสำคัญผิดว่าตนมีอำนาจกระทำได้ เนื่องจากได้รับความยินยอมจากผู้เช่า แม้ว่าจะไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติเรื่องความยินยอมในคดีอาญาไว้ แต่หากการอ้างหลักความยินยอมเป็นการนำมาอ้างเป็นเหตุให้การกระทำไม่เป็นความผิดกฎหมาย เป็นการอ้างหลักความยินยอมที่เป็นคุณกับผู้กระทำผิด

การปรากฏข้อความว่า “ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในสัญญาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้” ในคำพิพากษาศาลในคดีอาญาเป็นการก่อให้เกิดข้อโต้แย้งในทางกฎหมายเกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงดังกล่าว เนื่อง

จากข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเกิดขึ้นจากผู้ให้เช่า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้  
 อำนาจผู้ให้เช่าดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องฟ้องร้อง  
 เป็นคดีต่อศาล อันเป็นการหลีกเลี่ยงอำนาจรัฐในการตัดสินใจคดีและบังคับคดี อีกทั้งเป็นข้อตกลงไว้ล่วงหน้า  
 หน้าเพื่อไม่ให้ต้องรับผิดชอบในทางอาญา หากกฎหมายยอมบังคับให้ ต่อไปอาจมีการนำข้อตกลงในสัญญา  
 ในลักษณะนี้ไปใช้กับสัญญาอื่นได้ อันจะก่อให้เกิดความวุ่นวายในสังคมอย่างมาก แต่จะถือว่า ศาลฎีกา  
 ได้วินิจฉัยในประเด็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงนี้ยังไม่ได้ เนื่องจากประเด็นแห่งคดีเป็นเรื่อง เจตนา  
 ของจำเลยในคดีอาญา มิใช่เป็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลง

### (ข) ผลในส่วนที่เกี่ยวกับคดีแพ่ง

เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว  
 คงมีบางกรณีที่ทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย เช่น ผู้ให้เช่าดำเนินการตัดน้ำตัดไฟฟ้าในอสังหาริมทรัพย์  
 ที่เช่าเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าเพื่อประกอบกิจการค้าขายของตนเองได้ ทำให้ผู้เช่าขาด  
 รายได้ เช่นนี้ ผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่าต่อศาล เป็นคดีแพ่ง ในมูลละเมิด และเรียกค่าเสียหาย ซึ่งศาลได้มีคำ  
 พิพากษาเป็นแนวบรรทัดฐาน ดังนี้

#### คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3921/2535

“คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของโรงแรมรอยัลลอคคิดเซอร์ราตัน จำเลยที่ 2  
 จำเลยที่ 3 เป็นผู้จัดการใหญ่และรองผู้จัดการใหญ่มีอำนาจหน้าที่บริหารกิจการของโรงแรม โจทก์ได้ทำ  
 สัญญาเช่าสถานที่ในบริเวณโรงแรมเพื่อเปิดร้านเสริมสวยมีกำหนด 3 ปี ระหว่างอายุสัญญาเช่า จำเลยที่ 1  
 ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่ากับโจทก์ หลังจากนั้นจำเลยได้ตัดกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาไม่ให้โจทก์  
 ใช้ และปิดประตูใส่กุญแจสถานที่เช่า ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโจทก์  
 ในสถานที่เช่าได้ โดยจำเลยที่ 1 ให้การกับฟ้องแย้งว่า ในระหว่างอายุสัญญาเช่า โจทก์ได้กระทำผิด  
 สัญญาเช่า กล่าวคือ โจทก์ได้ประกอบกิจการที่มีได้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่า และไม่รักษา  
 สถานที่เช่าให้สะอาดได้มาตรฐาน จำเลยที่ 1 ได้บอกกล่าวให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาเช่า แต่โจทก์ไม่  
 ปฏิบัติตาม จำเลยที่ 1 จึงได้บอกเลิกสัญญาเช่าและมีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่าตามสัญญาเช่า จำเลย  
 ที่ 1 ไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้โจทก์ตามฟ้อง การกระทำของโจทก์ทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์พร้อมบริวารขนย้ายทรัพย์สิน  
 ออกไปและส่งมอบสถานที่เช่าให้จำเลยที่ 1 เข้าครอบครอง ให้โจทก์ใช้ค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ย และค่า  
 เสียหายเบี้ยรายเดือนจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 1

### ศาลอุทธรณ์พิพากษาขึ้น

ศาลฎีกาพิพากษาแล้วเห็นว่า เมื่อจำเลยที่ 1 บอกเลิกสัญญาเช่า สัญญาเช่าจึงเป็นอันสิ้นสุดลงนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2528 โจทก์ไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าอีกต่อไป การที่จำเลยไม่จ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาให้โจทก์นับแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2528 และต่อมาในเดือนธันวาคม 2528 จำเลยได้ใส่กุญแจไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้สถานที่เช่าเป็นการกระทำภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยได้กำหนดเวลาให้โจทก์พอสมควรแล้ว จึงไม่เป็นการละเมิด โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายที่ขาดรายได้จากกิจการของโจทก์และค่าชดเชยที่จ่ายให้แก่พนักงานของโจทก์นับแต่วันที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง ฎีกาโจทก์ฟังไม่ขึ้น ให้โจทก์ใช้ค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ย และค่าเสียหายเป็นรายเดือนจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 1 ”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น จะเห็นได้ว่า ศาลฎีกาที่พิพากษาพิพากษาในส่วนของคดีแพ่ง มิได้พิจารณาถึงสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าว่าสามารถใช้บังคับกับคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย หรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นโมฆะเนื่องจากขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อีกทั้งศาลฎีกาในคดีแพ่งมิได้กล่าวถึงข้อตกลงในสัญญาที่ให้อำนาจผู้ให้เช่าดำเนินการได้ คงพิจารณาเพียงว่า การกระทำภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยได้กำหนดเวลาให้โจทก์พอสมควรแล้วจึงไม่เป็นการละเมิด ซึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่า การที่ศาลฎีกาในคดีแพ่งได้ยกประเด็นเรื่อง การที่ผู้ให้เช่ากำหนดเวลาให้ผู้เช่าพอสมควรภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง แล้วจึงดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นการที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิโดยสุจริต การกระทำของผู้ให้เช่าจึงไม่เป็นละเมิด ในทางกลับกัน ผู้ให้เช่าที่ได้รับความเสียหายเนื่องจากไม่ได้รับค่าเช่า และค่าขาดประโยชน์จากการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า สามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ได้โดยนำกฎหมายในลักษณะสัญญาและลักษณะละเมิดมาปรับใช้

## 2.2 การดำเนินคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

การที่ผู้ให้เช่าจะสามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าระงับสิ้นไปด้วยเหตุสิ้นระยะเวลาในสัญญาหรือเหตุผิดสัญญาหรือเหตุตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการได้อีกวิธีหนึ่ง โดยการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าหรือบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในกรณีนี้มักจะดำเนินการเมื่อไม่ปรากฏว่าสัญญาเช่ามีข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า อันทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์

ที่เขาได้ด้วยตนเองจะต้องให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ดำเนินการดังกล่าว โดยมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

### 2.2.1 เหตุในการฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เขา

หากจะกล่าวเฉพาะกรณีการฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เขา ก็คงจะต้องกำหนดขอบเขตในการพิจารณาเหตุแห่งการฟ้องคดีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าเท่านั้น ซึ่งบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเช่าทรัพย์ ได้มีบทบัญญัติความระงับแห่งสัญญาเช่าไว้ตั้งแต่มาตรา 564 ถึงมาตรา 571 ซึ่งนอกจากบทบัญญัติข้างต้นแล้วยังมีเหตุอื่น ๆ ซึ่งทำให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไป ความระงับแห่งสัญญาเช่าทรัพย์จึงอาจแยกพิจารณาได้ในประการสำคัญ ดังต่อไปนี้

#### (1) โดยสัญญา

สาเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องผู้เช่าอันเนื่องมาจากสัญญาเช่าได้ก็คือ เมื่อสัญญาเช่าระงับลง ซึ่งการระงับลงของสัญญาเช่า หมายถึง การที่สัญญาเช่าสิ้นผลไปอย่างเด็ดขาด ในกรณีที่สัญญาจะระงับลงได้นั้นสัญญาจะต้องเกิดขึ้นมาแล้วเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ก่อให้เกิดสิทธิหน้าที่และมีผลผูกพันคู่สัญญาให้ต้องปฏิบัติตามแล้ว และเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ปฏิบัติตามชำระหนี้ของตนก็เป็นเรื่องการผิดสัญญา อันจะก่อให้เกิดสิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในการที่จะใช้สิทธิเลิกสัญญา เช่นนี้ สัญญาเช่าจึงจะระงับสิ้นไป ดังนั้นเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าระงับโดยสัญญาอันส่งผลให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เขา นั้น มีดังนี้

#### (ก) เมื่อผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยมีลักษณะเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดการตอบแทนกัน ในทางทรัพย์สิน กล่าวคือ คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งก็คือ ผู้ให้เช่า และผู้เช่า ต่างต้องปฏิบัติตามชำระหนี้ตอบแทนกัน และสัญญาเช่ามีผลผูกพันคู่สัญญาให้ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ด้วยเหตุนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญาอันเป็นการประพฤติผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า<sup>47</sup> ผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ที่เขาออกให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า<sup>48</sup> ผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมอสังหาริมทรัพย์

<sup>47</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 506/2513 , 695/2508

<sup>48</sup> ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 วรรคท้าย และตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1053/2509 , คำพิพากษาฎีกาที่ 221/2515

ที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า<sup>49</sup> ผู้เช่าไม่ใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่า เป็นต้น

สำหรับวัตถุประสงค์แห่งการเช่า ที่คู่สัญญาถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า อันเป็นเหตุให้สามารถบอกเลิกสัญญาได้นั้น สามารถแยกออกไปเป็น 2 กรณี คือ

- สัญญาเช่าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัย ในกรณีนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าจะมีลักษณะเป็นห้องพัก ตึกแถว คอนโดมิเนียม หรือ บ้านพัก เป็นต้น โดยอัตราค่าเช่าจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับขนาดเนื้อที่ สถานที่ตั้งและชนิดของที่พัก นั้น ๆ ส่วนใหญ่คู่สัญญาจะทำสัญญาเช่าเป็นรายสัปดาห์ รายเดือน หรือรายปี

- สัญญาเช่าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นที่ประกอบกิจการค้า สำหรับกรณีนี้วัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าจะมีลักษณะเป็นตึกแถว พื้นที่เช่าในศูนย์การค้า หรือย่านธุรกิจ หรือแม้กระทั่งที่ดินเปล่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งร้านค้า เป็นต้น ในกรณีนี้ผู้เช่าจะต้องลงทุนเสียค่าใช้จ่ายในการตกแต่งสถานที่ นำวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการค้าเข้ามาติดตั้งในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทำให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาที่ยาวนานกว่าสัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

เมื่อผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าและสัญญาเช่าระงับไป ผู้เช่าจะต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่ทำการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืน ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญามีสิทธิฟ้องคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้<sup>50</sup> การบอกเลิกสัญญาเช่าโดยเหตุผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่านี้ระยะเวลาเช่าตามสัญญายังไม่สิ้นสุดลง และถือเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการก่อนการฟ้องคดี ในประเด็นเรื่องการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่า เป็นประเด็นข้อกฎหมายที่ผู้เช่ามักจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ อันทำให้คดีขึ้นไปสู่การพิจารณาของศาลสูง

(ข) เมื่อผู้เช่าอาศัยอยู่ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

หากเป็นกรณีที่สัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่ากับผู้เช่าได้ทำไว้นั้น เป็นสัญญาที่กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้แน่นอน สัญญาเช่าดังกล่าวจะระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ โดยผู้ให้เช่าไม่จำต้อง

<sup>49</sup> ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 558

<sup>50</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1841-1845/2511 , 2016/2525 , 3161/2525

บอกกล่าวเลิกสัญญากันอีก<sup>51</sup> และถ้าครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง จะถือว่า คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าขึ้นมาใหม่ โดยไม่มีกำหนดเวลา ในกรณีเช่นนี้ สัญญาเช่าใหม่จะระงับเมื่อได้มีการบอกเลิกสัญญา ตามมาตรา 566 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้เช่ายังคงครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ต่อ และผู้ให้เช่าได้ทักท้วง เช่นนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยไม่ต้องมีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าอีก แม้ผู้ให้เช่ายังคงรับค่าเช่าต่อมาก็ตาม<sup>52</sup>

จากทั้ง 2 กรณีที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เป็นเหตุทำให้สัญญาเช่าระงับลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่ายังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าถือเป็นการครอบครองโดยไม่มีเหตุที่จะอ้างตามกฎหมายได้ อันทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย เช่นนี้ เป็นการที่ผู้เช่าทำละเมิดต่อผู้ให้เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าต้องฟ้องคดีผู้เช่าในข้อหาละเมิด

## (2) โดยบทบัญญัติของกฎหมาย

แม้คู่สัญญาจะได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาอย่างเคร่งครัด หรือจะเป็นกรณียังไม่ครบกำหนดตามสัญญาเช่า แต่ถ้ามีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติให้สัญญาเช่าระงับสิ้นลง ผู้เช่าก็ยังคงมีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งสามารถพิจารณาตัวอย่างการระงับของสัญญาเช่าโดยบทบัญญัติของกฎหมายได้ดังต่อไปนี้

### (ก) สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไป

เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือว่าวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น เมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าสูญหายไป ตัวอย่างเช่น อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าถูกไฟไหม้ เป็นต้น สัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 สำหรับกรณีนี้ ผู้เช่าไม่ต้องส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า อีกทั้งไม่ต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า เนื่องจากไม่มีอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งเป็นวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าอยู่แล้ว<sup>53</sup>

### (ข) สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย

<sup>51</sup> ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 และตามคำพิพากษาฎีกาที่ 38/2523

<sup>52</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 299/2508

<sup>53</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1292/2509 , 1346/2517 , 3111/2539

คุณสมบัติของผู้เช่า ถือว่าเป็นสาระสำคัญประการหนึ่งในสัญญาเช่า เนื่องจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และเป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเสมือนวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553 ถือได้ว่า สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะทางด้านตัวผู้เช่าเท่านั้น ดังนั้น เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นลง<sup>54</sup> และไม่เป็นมรดกตกทอดไปยังทายาท

(ค) กรณีผู้เช่าตกเป็นผู้ที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย

คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ให้เสมือนเป็นหมายของศาลให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เข้ายึดบรรดาทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครองของลูกหนี้ หรือสิ่งของของผู้อื่นอันอาจแบ่งได้ในคดีล้มละลายและยิ่งไปกว่านั้นสิ่งของของผู้อื่นซึ่งอยู่ในความครอบครองของลูกหนี้ซึ่งอาจเอามาแบ่งได้ในคดีล้มละลาย ก็ตกอยู่ในอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ที่จะยึดเอามาด้วย ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 109<sup>55</sup> และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ รวมทั้งฟ้องร้อง ต่อสู้คดีใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ได้<sup>56</sup> เมื่อเป็นเช่นนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งมิได้เป็นทรัพย์สินของผู้เช่า แต่ผู้เช่าได้ครอบครองอยู่จึงอาจจะถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยึดและนำมาแบ่งในคดีล้มละลายได้ ดังนั้น กฎหมายจึงถือว่าสัญญาเช่าระงับลงและผู้ให้เช่าสามารถเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้เพื่อที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะได้ไม่ถูกยึดไปชำระหนี้ในคดีล้มละลาย ประกอบ

<sup>54</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 540/2517 , 2760/2534

<sup>55</sup> การที่สามารถยึดทรัพย์ของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของลูกหนี้ในคดีล้มละลายนั้นเป็นไปตามหลักที่เรียกกันว่า imputed ownership (เสมือนเป็นเจ้าของ) ในหลาย ๆ ประเทศได้ยกเลิกไม่นำมาใช้ในกฎหมายล้มละลายอีกต่อไป เพราะเห็นกันว่าไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับการค้าสมัยใหม่ ศึกษาเพิ่มเติมจาก สุธีร์ ศุภนิธย์, หลักกฎหมายล้มละลายและการฟื้นฟูกิจการ, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน , 2542), หน้า 74.

<sup>56</sup> คำว่า “คดีใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้” หมายถึง คดีที่กระทบกระเทือนทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลาย ฉะนั้นจึงน่าจะหมายถึง คดีที่ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบ เฉพาะที่มูลคดีเกิดก่อนศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลูกหนี้ได้มาก่อนล้มละลายจนถึงวันปลดจากล้มละลาย

กับในทางกฎหมาย ผู้เช่าซึ่งถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือกิจการของตนได้ จึงทำให้คุณสมบัติของผู้เช่านั้นเปลี่ยนแปลงไป อันถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า

ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าได้ระงับสิ้นไปโดยเหตุผู้เช่าตกเป็นผู้ที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ผู้ให้เช่าจะต้องเข้ามาในคดีล้มละลายไม่ว่าจะเป็นการขอรับคืนซึ่งการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เนื่องจากผู้เช่ามิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ซึ่งเจ้าหนี้ในคดีล้มละลายไม่สามารถยึดอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาชำระหนี้ได้ อีกทั้งหากผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลล้มละลายค้างชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องเข้ามาขึ้นขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายอันเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ให้เช่า ทั้งยังเสียเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอีกด้วย

## 2.2.2 ผู้มีอำนาจฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

ประเด็นในเรื่องอำนาจฟ้องคดี เป็นประเด็นข้อพิพาทในคดีที่เป็นข้อถกเถียงกันมากที่สุด และเป็นประเด็นที่จำเลยได้หยิบยกขึ้นมาต่อสู้โจทก์ในเกือบทุกคดี เหตุผลเนื่องจากตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 ได้บัญญัติว่า

“มาตรา 55 เมื่อมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้น เกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลใดตามกฎหมายแพ่ง หรือบุคคลใดต้องใช้สิทธิทางศาล บุคคลนั้นชอบที่จะเสนอกติของตนต่อศาลส่วนแพ่งที่มีเขตอำนาจได้ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายแพ่งและประมวลกฎหมายนี้”

หลักสำคัญตามมาตรานี้อยู่ที่ว่า บุคคลที่จะเสนอกติต่อศาลได้บุคคลนั้นจะต้องถูกโต้แย้งสิทธิตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งสิทธิในที่นี้หมายรวมถึงสิทธิตามสัญญาด้วย ดังนั้นจึงควรแยกพิจารณาว่าบุคคลใดเป็นผู้มีอำนาจฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในกรณีต่าง ๆ ดังนี้

### (1) กรณีสัญญาเช่ามีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

เมื่อสัญญาเช่ามีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ย่อมก่อให้เกิดสิทธิหน้าที่แก่คู่สัญญา โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันไว้ หากในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีกันในศาล ผู้มีอำนาจฟ้องคดีก็คือ คู่สัญญา กล่าวคือ หากผู้ให้เช่าไม่ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้สัญญาเช่าก็มีอำนาจฟ้องผู้ให้เช่าเพื่อให้ทำ



การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าได้ ในทางกลับกันหากผู้ให้เช่าได้ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้เช่าและผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว แต่กลับไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดอันเป็นผลให้สัญญาเช่าระงับลง คู่สัญญาคือ ผู้ให้เช่าก็สามารถฟ้องร้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างชำระและให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กับทั้งเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้

## (2) กรณีสัญญาเช่าเป็นโฉนด

เนื่องจากการเช่าทรัพย์สินได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพียงแต่ผู้ให้เช่าจะต้องมีความเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าพอสมควร เช่น ได้รับมอบหมายจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า<sup>57</sup> เป็นผู้จัดการมรดก<sup>58</sup> เป็นต้น หากเป็นกรณีทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นเป็นสาธารณ-สมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประเภทสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามอนุมาตรา (2) กับประเภทที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามอนุมาตรา (3) ซึ่งไม่อาจนำไปให้เช่าได้ สัญญาเช่าดังกล่าวตกเป็นโมฆะ ทำให้ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิฟ้องคดีกับผู้เช่าได้ ในกรณีนี้ผู้มีอำนาจฟ้องคดี คือ หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องในการดูแลและใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว<sup>59</sup>

## (3) กรณีผู้เช่ายังไม่ได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เนื่องจากมีบุคคลอื่นอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ก่อนแล้ว

โดยเหตุที่สาระสำคัญของการเช่าอยู่ที่ ผู้เช่าได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ประกอบกับสิทธิตามสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ซึ่งสามารถบังคับได้เฉพาะกับคู่สัญญาเท่านั้น ทำให้ในกรณีที่ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า อาจจะเนื่องมาจากมีบุคคลอื่นครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ก่อนแล้ว ผู้เช่าจึงไม่มีอำนาจฟ้องบุคคลนั้น ๆ ให้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เนื่องจากมิได้เป็นคู่สัญญากับผู้เช่า<sup>60</sup> ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ได้วางหลักเพื่อบรรเทาความเสียหายแก่ผู้ซื้อในกรณีถูกรอนสิทธิจากบุคคลภายนอกในสัญญาซื้อขาย ซึ่งสามารถนำมาปรับใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินได้โดยอนุ โลม ตาม

<sup>57</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 311/2495 และ 395/22493

<sup>58</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2881/2528

<sup>59</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2644/2515 , 527-530/2520

<sup>60</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 661/2494 , 3259/2541

มาตรา 549 กล่าวคือถือว่าเป็นกรณีที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิจากบุคคลภายนอก ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งปกติแล้ว ไม่มีสิทธิที่จะฟ้องคดีให้บุคคลภายนอกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยลำพังตนเอง จึงมีทางเลือก โดยการขอศาลให้หมายเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมได้<sup>61</sup>

#### (4) กรณีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากการขายทอดตลาด

เนื่องจากในปัจจุบัน การดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์บังคับคดีเพื่อขายทอดตลาดนำ เงินมาชำระหนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสามารถนำยึดอสังหาริมทรัพย์ได้ ณ ที่ทำการสำนักงานบังคับคดีที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่จำเป็นต้องนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยังสถานที่ ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการยึด เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่สามารถทราบได้ในขณะทำการยึดว่ามี บุคคลใดอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดนั้นหรือไม่ หรือแม้ในขณะที่ทำการยึดจะไม่มีบุคคลใดอาศัยอยู่ แต่ในระหว่างดำเนินการขายทอดตลาดปรากฏว่ามีบุคคลเข้ามาอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างสิทธิ ตามสัญญาเช่า เช่นนี้ สามารถแยกพิจารณาได้ 2 กรณี คือ

- กรณีแรก เป็นกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายึดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจาก สัญญาเช่ามีผลบังคับ เช่นนี้สามารถพิจารณาได้ว่า เนื่องจากสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัตินของผู้เช่า เป็นสาระสำคัญและสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าอันเป็นสิทธิที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าได้ ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้น เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจึงระงับไป<sup>62</sup> และ ในทางกลับกัน ถ้าผู้ให้เช่าตายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้บุคคลอื่น สัญญาเช่ายังคงมี อยู่ต่อไป โดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีต่อผู้เช่าตามสัญญาเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 เมื่อเป็นเช่นนี้ หากมีบุคคลใดซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ เช่าจากการขายทอดตลาดในระหว่างที่สัญญาเช่าเกิดขึ้นและมีผลบังคับใช้ก่อนการยึด ผู้ซื้อจากการขาย ทอดตลาดจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิมมีต่อผู้เช่า เช่น ผู้ซื้อ มี หน้าที่ต้องให้ผู้เช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า โดยผู้ ซื้อจะได้รับค่าเช่าตามสัญญาเป็นการตอบแทน ในกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาเช่า และกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากผู้เช่าไม่ส่งมอบการครอบครองผู้ซื้อจะต้องฟ้องร้อง เป็นคดีต่อศาลต่อไป

<sup>61</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2728/2519 , 3474/2531 , 1190/2518

<sup>62</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 100/2531 สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ไม่เป็นทรัพย์สินที่ตกทอดทางมรดก เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ

- กรณีที่สอง เป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ดำเนินการบังคับคดีโดยการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ก่อนที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าจะเกิดขึ้นและมีผลบังคับใช้ เนื่องจากในขณะที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดไม่ได้มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลอื่น หากในภายหลังได้เกิดสัญญาเช่าระหว่างลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ผู้เช่าก็ไม่สามารถอ้างการครอบครองตามสัญญาเช่าเพื่อให้ผูกพันเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305 (1)<sup>63</sup> ดังนั้น ในการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงขายโดยไม่ติดภาระผูกพันใด ๆ และผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดก็ไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในภายหลัง เช่นนี้ หากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไม่สามารถเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาได้ เนื่องจากมีผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่สามารถอ้างสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าได้จึงเป็นการครอบครองโดยละเมิดทำให้ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดต้องฟ้องขับไล่ผู้ครอบครองและบริวารให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นปัญหาใหญ่ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่ไม่สามารถเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ในทันที ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมาก

สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นในเรื่อง การเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกาซึ่งเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่รับผิดชอบในการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายที่ไม่เหมาะสมได้จัดตั้งคณะกรรมการขึ้นมา เรียกว่า “คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง” เพื่อพิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในส่วนของการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อที่ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดก็เป็นเรื่องหนึ่งที่คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้นำมาพิจารณาเพื่อแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติในส่วนที่บกพร่องและไม่เหมาะสม โดยความเห็นในขั้นที่สุดเห็นว่า ควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องขับ

<sup>63</sup> ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305 บัญญัติว่า

การยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาดังบัญญัติไว้สองมาตราก่อนนี้ มีผลดังต่อไปนี้

(1) การที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ก่อให้เกิด โอน หรือ เปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึด ภายหลังที่ได้ทำการยึดไว้แล้วนั้น หากอาจใช้ยื่นแก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่ ถึงแม้ว่าราคาแห่งทรัพย์สินนั้นจะเกินกว่าจำนวนหนี้ตามคำพิพากษาและค่าฤชาธรรมเนียมในการฟ้องร้องและบังคับคดี และลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้จำหน่ายทรัพย์สินเพียงส่วนที่เกินจำนวนหนี้ก็ตาม

(2) .....

ไล่เป็นคดีใหม่ โดยให้ผู้ซื้อดังกล่าวชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไป และคณะกรรมการ ฯ ได้กำหนดเพิ่มเติมว่าศาลจะต้องกำหนดระยะเวลาในการเตรียมการขนย้ายของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่น้อยกว่า 30 วัน (ร่างมาตรา 7 เพิ่มมาตรา 309 จัตวา)<sup>64</sup> ซึ่งบทบัญญัติในมาตรา 309 จัตวา ที่ยกร่างขึ้นใหม่ มีข้อความดังนี้ คือ

“มาตรา 309 จัตวา เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตริ มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และมาตรา 302 โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำสั่งโดยผู้ซื้อ มีหน้าที่จัดการนำส่ง และให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติดังกล่าว”<sup>65</sup>

การเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา เข้ามาเป็นบทบัญญัติหนึ่งของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งจะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้ง่ายและรวดเร็ว อันเป็นการบรรเทาปัญหาความล่าช้าในการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ตามสมควร

### 2.2.3 กระบวนการฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

<sup>64</sup> เรื่องเสร็จที่ 60/2546 บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ .....) พ.ศ. .... ข้อ 3 (5) หน้า 5.

<sup>65</sup> ร่าง ฯ ที่ สกค. ตรวจสอบแล้ว เรื่องเสร็จที่ 60/2546 บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ .....) พ.ศ. .... หน้า 3.

การฟ้องคดีต่อศาล เป็นวิธีการทั่วไปที่ผู้ให้เข้าใช้เยียวยาความเสียหายที่ตนได้รับจากการที่ผู้เข้าผิดสัญญาไม่ส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แม้ว่ากระบวนการนี้จะต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลาในการดำเนินการตามข้อตกลงให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก็ตาม แต่ก็สามารถใช้บังคับแก่ผู้เช่าได้ในทุกกรณีโดยไม่ต้องคำนึงว่าในสัญญาเช่าจะมีข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าหรือไม่ จึงควรเริ่มศึกษาตั้งแต่การยื่นฟ้อง รายละเอียดในคำฟ้อง และคำขอท้ายฟ้อง รวมถึงกระบวนการพิจารณาตามประเภทของคดี ดังนี้

### (1) การยื่นฟ้อง

เมื่อผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะฟ้องคดีผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องเตรียมคำฟ้องยื่นต่อศาลชั้นต้นที่มีเขตอำนาจพิจารณาคดี โดยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1 (3) ได้ให้บทนิยามของ คำฟ้อง หมายความว่า กระบวนพิจารณาใด ๆ ที่โจทก์ได้เสนอข้อหาต่อศาล โดยสามารถจะเสนอเป็นหนังสือ หรือเสนอด้วยวาจาก็ได้ แต่ต้องแสดงให้เห็นชัดถึงสภาพแห่งข้อหาและคำขอบังคับ (a clear statement of claim)<sup>66</sup> ทั้งข้ออ้างซึ่งอาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาด้วย ซึ่งในคำฟ้องจะต้องประกอบด้วย

- อารัมภบท เป็นเบื้องต้นให้รู้ว่าโจทก์จำเลยมีสถานะทางกฎหมายเป็นอย่างไร (ในกรณีที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย หรือในกรณีมีการมอบอำนาจให้ฟ้องคดี) มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับประการใด อันเป็นการนำมาซึ่งเหตุแห่งการฟ้องร้องเป็นคดี

- สิทธิของโจทก์ โดยกล่าวว่าโจทก์มีสิทธิตามกฎหมายอย่างไร โจทก์ถึงสามารถฟ้องจำเลยได้ ในกรณีที่ผิดสัญญาเช่า ต้องแสดงว่าโจทก์มีสิทธิตามสัญญาเช่าอย่างไร สัญญานั้นกฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือก็ควรแนบติดไปด้วยกับฟ้อง<sup>67</sup>

- สภาพแห่งข้อหาหรือจำเลยได้โต้แย้งสิทธิของโจทก์อย่างไร เมื่อใด โดยต้องบรรยายว่า จำเลยผิดสัญญาต่อโจทก์ โดยการกระทำหรือไม่กระทำการตามสัญญาด้วยเหตุใด (ต้องเป็นการบรรยายการกระทำของจำเลย) เช่น ไม่ชำระค่าเช่า หรือผิดสัญญาอย่างไร อันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิฟ้องเป็นคดี รวมถึงเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้ว จำเลยยังคงอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และการ

<sup>66</sup> จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย , คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ภาค 1 ถึง ภาค 3) , (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม , 2543 ) , หน้า 44.

<sup>67</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 39 – 40.

กระทำของจำเลยเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ด้วยหรือไม่ อย่างไร เป็นต้น ในกรณีที่เป็นการฟ้องให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า โจทก์ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพียงเป็นคู่สัญญาผู้มียอำนาจให้เช่าก็สามารถฟ้องจำเลยได้ ดังนั้นจึงต้องบรรยายว่าโจทก์จำเลยได้ทำสัญญาเช่ากันไว้อย่างไร เมื่อใด โดยโจทก์เป็นเจ้าของ หรือมีอำนาจให้เช่าอย่างไร หากเป็นกรณีที่โจทก์อ้างว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยมีได้กล่าวอ้างถึงสิทธิอื่น และในภายหลังได้ความว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ใช่ของโจทก์ ศาลจะพิพากษายกฟ้องโจทก์โดยเหตุไม่มีอำนาจฟ้องได้<sup>68</sup>

- ความเสียหายที่โจทก์ได้รับ เช่น ค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าขาดประโยชน์จากการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ค่าสาธารณูปโภคอื่น ๆ (ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทรงจ่ายค่าสาธารณูปโภคไปก่อน) ค่าเสียหายอื่น ๆ<sup>69</sup> เป็นต้น การเรียกค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้นจะต้องขอรวมกันไปในฟ้องเรื่อง ขอให้ศาลมีคำพิพากษาขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เนื่องจากเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุที่ผู้เช่าไม่ส่งมอบสถานที่เช่าคืน ผู้ให้เช่าจะนำเรื่องค่าเสียหายจากการขาดประโยชน์ ขาดค่าเช่า มาฟ้องเป็นคดีหนึ่งแยกต่างหากจากคดีขับไล่ไม่ได้ เป็นฟ้องซ้ำ<sup>70</sup>

- คำขอให้ศาลบังคับให้ โจทก์ต้องกล่าวว่า โจทก์ประสงค์จะให้ศาลมีคำพิพากษาอย่างไร ถ้าในกรณีมีค่าเช่า ค่าเสียหายอื่นใดที่สามารถระบุเป็นจำนวนเงินได้ ต้องระบุเป็นจำนวนเงินที่แน่นอน ในกรณีที่โจทก์มีสิทธิคิดดอกเบี้ย ก็สามารถคำนวณดอกเบี้ยรวมเป็นค่าเสียหายได้ และทุกครั้งจะต้องมีคำขอให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม และค่าทนายความแทนโจทก์ด้วย แม้ว่าในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมศาลจะมีอำนาจสั่งเองได้ตามมาตรา 167 โจทก์ก็ต้องมีคำขอมาโดยชัดแจ้งอีกชั้นหนึ่ง หากไม่มีคำขอให้จำเลยใช้แทน ศาลออกคำสั่งให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับก็ได้แม้โจทก์จะเป็นฝ่ายชนะคดีก็ตาม<sup>71</sup>

การที่ผู้ให้เช่าจะฟ้องคดีผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าด้วยเหตุตามสัญญา มีเหตุในการฟ้องอยู่ 2 กรณี คือ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า และในกรณีที่ผู้เช่าอาศัยอยู่ภายหลังจากสัญญาเช่า

<sup>68</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 948/2501 , 1286/2508 , 1166-1168/2509

<sup>69</sup> เช่น การที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับเงินกินเปล่าจากผู้เช่าใหม่ เนื่องจากไม่สามารถส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้เช่าใหม่ได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 815/2501

<sup>70</sup> ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 466/2503

<sup>71</sup> จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย , คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ภาค 1 ถึง ภาค 3) , หน้า 41.

สิ้นสุดลง ซึ่งทั้งสองกรณีมีแนวในการบรรยายฟ้องที่คล้ายกัน แต่ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้นั้น อาจเป็นกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เช่น ผู้เช่าใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยมิชอบ หรือไม่ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ที่เช่า<sup>72</sup> หรืออาจเป็นกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า<sup>73</sup> ในคำฟ้องจะต้องบรรยายว่าเหตุที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า หากเป็นการค้างค่าเช่าต้องระบุว่าค้างชำระตั้งแต่เมื่อใด รวมถึงวันฟ้องถึงงวด เป็นเงินค่าเช่าที่ค้างเท่าใดด้วย รวมทั้งจะต้องระบุว่า การที่จำเลยไม่ยอมส่งมอบและขนย้ายทรัพย์สินออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นการทละเมิด ซึ่งทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายอย่างไร

สำหรับคำขอท้ายคำฟ้องจะต้องมีรายละเอียด ดังนี้

- ให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย (ในกรณีต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างต้องระบุให้ละเอียดด้วยว่าประสงค์จะให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างชนิดใด หากไม่สามารถกำหนดได้ ให้ระบุว่า ให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทั้งหมด)

- ให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ (ในกรณีไม่ชำระค่าเช่า) และค่าเสียหายนับตั้งแต่วันที่ละเมิด จนถึงวันฟ้องเป็นเงินจำนวนเท่าใด และค่าเสียหายนับแต่วันถัดจากวันฟ้องอีกเท่าใด พร้อมด้วยดอกเบี้ย (ถ้ามี) นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายทรัพย์สินพร้อมทั้งบริวาร (หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง) ออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบคืนให้แก่โจทก์แล้ว

- ให้จำเลยชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียม และค่าทนายความแทนโจทก์

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็น โจทก์ยื่นฟ้องผู้เช่าเป็นจำเลย เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่านั้น ผู้เช่าอาจยื่นคำให้การต่อสู้คดีเข้ามา พร้อมกันนั้นผู้เช่าอาจเห็นว่าความจริงผู้ให้เช่าต้องชำระหนี้ให้แก่ตนด้วยเช่นกัน ผู้เช่าก็มีสิทธิฟ้องขอให้ผู้ให้เช่าชำระหนี้แก่ตนได้ ด้วยการฟ้องแย้ง<sup>74</sup> เข้าไปในคดีเดิม (ตามมาตรา 177 วรรคสาม)

<sup>72</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 328/2507 , 2282/2527

<sup>73</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 506/2513 , 2421/2520

<sup>74</sup> ฟ้องแย้ง (Counterclaim) คือ การฟ้องซึ่งจำเลยกลับมาฟ้องโจทก์ในคดีเดิม แต่กฎหมายให้ฟ้องมาในคำให้การได้เพื่อความสะดวก โดยมีหลักเกณฑ์ว่า ฟ้องแย้งต้องเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับฟ้องเดิม

ในกรณีที่ผู้เช่าจะฟ้องแย้งผู้ให้เช่าได้ จะต้องเป็นกรณีที่ผู้เช่าถูกโต้แย้งสิทธิแล้วเท่านั้น หากเป็นกรณีที่มิฉะนั้นยังไม่ถูกโต้แย้งสิทธิจะถือว่าหนี้ยังไม่พร้อมบริบูรณ์แล้วสำหรับยื่นฟ้อง ศาลจะไม่รับฟ้องแย้ง<sup>75</sup> ดังนั้น กรณีที่ผู้ให้เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าอันเนื่องมาจากสัญญาเช่า ผู้เช่าก็สามารถฟ้องแย้งได้ เช่น กรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการใด ๆ ให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของผู้เช่า หรือเป็นกรณีที่ผู้เช่าอ้างสิทธิในสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา<sup>76</sup> เป็นต้น

สำหรับการยื่นฟ้องผู้เช่าเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้น ผู้ให้เช่าที่เป็นโจทก์สามารถยื่นฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจ ซึ่งตามมาตรา 4 ทวิ ได้กำหนดไว้ว่า ในกรณีคำฟ้องที่เกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์ หรือ ประโยชน์อันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ให้เสนอต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลหรือต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล โดยมากผู้ให้เช่าจะฟ้องคดีต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาล เพื่อเป็นการสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายังคงต้องส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องไปให้ผู้เช่าที่เป็นจำเลย ณ ภูมิลำเนาของจำเลย โดยในทางปฏิบัติแล้วจะถือตามสำเนาทะเบียนบ้านหรือแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการขอศาลให้มีคำสั่งให้ส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องโดยวิธีปิดหมายในกรณีที่ไม่สามารถส่งหมายโดยวิธีธรรมดาได้ ทั้งนี้ในความเป็นจริงแล้วจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีภูมิลำเนาที่อยู่ห่างไกลจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้นในการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องจะต้องดำเนินการโดยวิธีการส่งหมายข้ามเขต กล่าวคือ ศาลที่รับฟ้องจะมีหนังสือถึงศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลนั้นเพื่อให้ทำการส่งหมายให้จำเลยแทน ซึ่งในขั้นตอนนี้หากจำเลยมีภูมิลำเนาที่อยู่ไกลจากตัวจังหวัด หรือ ไกลจากตัวศาลจะใช้ระยะเวลาในการส่งหมายประมาณ 1 เดือน และต้องเสียค่าใช้จ่ายในการส่งหมายอย่างน้อย 200 บาท เมื่อส่งหมาย ณ ภูมิลำเนาตามแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎรแล้ว หากกรณีไม่มีผู้ใดรับหมายไว้โดยชอบจะต้องทำการปิดหมายซึ่งจำเลยมีระยะเวลาในการยื่นคำให้การทั้งหมด 30 วันนับแต่วันปิดหมายแต่ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยมักจะไม่ทราบว่าตนถูกฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเนื่องจากผู้เช่าได้พักอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่อยู่คนละแห่งกับภูมิลำเนาที่ปรากฏตามแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร เมื่อมาทราบในภายหลังว่าถูกฟ้องร้อง คดีก็อาจอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลหรือในบางกรณีศาลอาจมีคำพิพากษาขับไล่ผู้เช่าแล้วก็ได้ เช่นนี้ผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยก็ต้องยื่นคำร้องขอ

---

เนื่องจากพยานหลักฐานที่จะนำมาพิสูจน์ความจริงจะเป็นพยานหลักฐานชุดเดียวกัน หากเป็นเรื่องไม่เกี่ยวกับฟ้องเดิม ศาลจะไม่รับฟ้องแย้ง

<sup>75</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 153/2512

<sup>76</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 422/2511



พิจารณาคดีใหม่เพราะเหตุไม่จงใจขาดนัด อันเป็นการทำให้ระยะเวลาการดำเนินคดีนั้นยาวนานยิ่งขึ้น ซึ่งถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินคดีฟ้องผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

## (2) วิธีพิจารณาคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เนื่องจากคดีฟ้องเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่า ในการดำเนินกระบวนการพิจารณาจะต้องแยกตามประเภทของคดี โดยแยกตามอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บจากผู้เช่าในแต่ละเดือน ซึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับจำนวนเนื้อที่และทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ารวมทั้งวัตถุประสงค์ที่ทำการเช่า ในการฟ้องจะแยกประเภทคดี บางคดีเป็นคดีแพ่งสามัญบางคดีเป็นคดีมโนสารเร่ โดยถ้าการเช่าที่มีอัตราค่าเช่าไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือนหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องและดำเนินคดีอย่างคดีมโนสารเร่ (ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 189 (2)) แต่ถ้าอัตราค่าเช่าเกินกว่า 4,000 บาทต่อเดือน ผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องและดำเนินคดีอย่างคดีแพ่งสามัญ และในปัจจุบันได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสารเร่ พ.ศ. 2546 ออกมาใช้บังคับ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2546 เล่มที่ 120 ตอนที่ 107 ก. มีผลใช้บังคับเมื่อพ้น 60 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ดังนั้น พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2546 เป็นต้นไป เช่นนี้ทำให้คดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องไม่เกินเดือนละ 30,000 บาทเป็นคดีมโนสารเร่ และศาลจะต้องนำวิธีพิจารณาคดีมโนสารเร่มาปรับใช้ แต่อย่างไรก็ตามไม่ว่าจะเป็นคดีมโนสารเร่หรือคดีแพ่งทั่วไป คดีทั้ง 2 ประเภทนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัด ศาลแพ่ง ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ศาลแพ่งธนบุรี แล้วแต่อยู่ในเขตอำนาจศาลใด

คงมีคดีอีกประเภทที่ต้องนำมาพิจารณาประกอบด้วย คือ “คดีไม่มีข้อยุ่งยาก” เนื่องจากคดีประเภทนี้ใช้ขั้นตอนวิธีพิจารณาแบบเดียวกับคดีมโนสารเร่ มีผลทำให้คดีเสร็จจากศาลด้วยความรวดเร็ว อีกทั้งยังไม่ต้องคำนึงถึงทุนทรัพย์ที่พิพาทกันดังเช่นคดีมโนสารเร่ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการฟ้องคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นอย่างมาก

เมื่อเป็นเช่นนี้จึงต้องมีการพิจารณาว่า วิธีพิจารณาความในศาลของคดีแต่ละประเภท มีผลต่อระยะเวลาในการดำเนินคดี ดังนี้

### (ก) การดำเนินกระบวนการพิจารณาแบบคดีมโนสารเร่ (Petty cases , Small claims)

เนื่องจากคดีมโนสาระ เป็นคดีเล็กน้อยหรือคดีเบ็ดเตล็ด กฎหมายจึงบัญญัติวิธีการฟ้อง การพิจารณาและการพิพากษาไว้ให้รวดเร็วเพื่อคดีจะได้เสร็จรวดเร็ว คู่ความสามารถดำเนินคดีในศาลได้ ด้วยตนเอง คือ ผู้ให้เข้าที่เป็นโจทก์จะยื่นฟ้องโดยทำคำฟ้องเป็นหนังสือหรือจะแถลงข้อหาด้วยวาจาต่อ หน้าศาล เมื่อศาลตรวจคำฟ้องแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้องหรือขาดสาระสำคัญบางเรื่อง ศาลอาจมีคำสั่งให้ โจทก์แก้ไขให้ถูกต้อง ต่อมาศาลจะกำหนดวันนัดพิจารณาและออกหมายเรียกไปยังจำเลยเพื่อให้จำเลยมา ศาล ซึ่งไม่น่าจะเกิน 7 วันนับแต่ได้รับหมายเรียก<sup>77</sup> ในวันนัดศาลจะไต่ถามคดี หากไม่สามารถไต่ถามคดี ได้ศาลจะสอบถามคำให้การของจำเลยโดยทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาก็ได้ หากจำเลยไม่ให้การในวัน นัด ศาลอาจมีดุลพินิจสั่งให้จำเลยขาดนัดยื่นคำให้การและดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปทันที ซึ่งในคดี ประเภทนี้ไม่มีการชี้สองสถานและวิธีการสืบพยานเป็นแบบระบบไต่สวน (Inquisitorial system) ศาล จะเรียกพยานหลักฐานมาสืบเองก็ได้ การนั่งพิจารณาคดีต้องกระทำติดต่อกันไป เมื่อสืบพยานเสร็จก็มีคำ พิพากษาในวันเดียวกันได้เลย หากมีเหตุจำเป็นต้องเลื่อนการสืบพยานจะเลื่อนได้ครั้งละไม่เกิน 7 วัน (มาตรา 193 เบญจ) ในส่วนของการทำคำพิพากษา ศาลมีอำนาจทำคำพิพากษาด้วยวาจาและบันทึกทราย งานไว้โดยไม่ต้องจดแจ้งรายการแห่งคดีและแสดงเหตุผลแห่งคำวินิจฉัย เว้นแต่คู่ความอุทธรณ์คำ พิพากษา เมื่อมีคำพิพากษาแล้วศาลจะออกคำสั่งในวันที่ทำคำพิพากษาและส่งคำสั่งให้ลูกหนี้ตาม คำพิพากษา โดยศาลไม่จำเป็นต้องใช้เวลาแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่า 15 วัน ในการปฏิบัติตามคำ พิพากษา (มาตรา 273) วิธีพิจารณาในลักษณะนี้จะใช้กับคดีฟ้องให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าเช่าไม่ เกิน 30,000 บาท ต่อเดือน

#### (ข) การดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีไม่มีข้อยุ่งยาก (Simple case)

จากบทบัญญัติ มาตรา 196 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้ให้คำ จำกัดความสำหรับคดีไม่มีข้อยุ่งยากไว้ แต่มาตราดังกล่าวได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่าคดีลักษณะใดเป็นคดีไม่ มีข้อยุ่งยาก ซึ่งถ้าศาลพิจารณาเห็นว่าคดีที่พิพาทเข้าหลักเกณฑ์คดีไม่มีข้อยุ่งยาก ศาลจะนำวิธีพิจารณาคดี มโนสาระมาปรับใช้เพื่อทำให้คดีเสร็จจากการพิจารณาของศาลอย่างรวดเร็ว ความจริงคดีประเภทนี้เป็น คดีสามัญ แต่กฎหมายเห็นว่าเป็นคดีที่อาจพิจารณาให้เสร็จได้โดยง่าย ไม่มีปัญหา และไม่มีข้อยุ่งยาก โดยหลักเกณฑ์ของคดีไม่มีข้อยุ่งยาก<sup>78</sup> มีดังนี้

<sup>77</sup> จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย , คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ภาค 1 ถึง ภาค 3) , หน้า 226.

<sup>78</sup> ทินกร พูนเม้ง , กระบวนการพิจารณาคดีไม่มีข้อยุ่งยาก : ศึกษาเฉพาะกรณีตัวเงิน , วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทนิติศาสตรบัณฑิต แผนกนิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2543. หน้า 65 – 67.

- 1) ต้องเป็นคดีสามัญ เพราะถ้าเป็นคดีมโนสารแล้วก็ตกอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีมโนสาร ไม่ใช่วิธีคดีไม่มีข้อยุ่งยาก
- 2) เป็นคดีที่โจทก์ฟ้องขอให้ชำระเงินจำนวนแน่นอน หมายถึง จำนวนอันอาจคำนวณกันได้เป็นที่แน่นอน ไม่ว่าจำนวนเงินที่เรียกร้องจะมีมากเพียงใด และต้องเป็นการฟ้องขอให้บังคับให้ชำระเงินเท่านั้น ไม่ใช่อออย่างอื่นด้วย ถ้าอออย่างอื่นด้วย แม้ศาลเห็นว่าไม่น่าจะมีข้อยุ่งยากและพิจารณาง่ายเพียงใด ก็ต้องพิจารณาเป็นคดีสามัญธรรมดา
- 3) ต้องเป็นมูลหนี้ตามตัวเงิน ซึ่งการรับรองหรือชำระเงินนั้นถูกปฏิเสธ หรือตามสัญญาเป็นหนังสือซึ่งปรากฏในเบื้องต้นว่าเป็นสัญญาอันแท้จริงมีความสมบูรณ์และบังคับได้ตามกฎหมาย

โดยความมุ่งหมายในการบัญญัติหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคดีไม่มีข้อยุ่งยากขึ้นมาเพื่อแก้ไข ปัญหาความล่าช้าของการพิจารณาคดี เป็นการกำหนดให้คดีที่ปรากฏพยานหลักฐานในเบื้องต้นแน่ชัดว่า จำเลยไม่มีทางต่อสู้คดีได้รับการพิจารณาโดยรวดเร็วกว่าคดีสามัญทั่วไป แม้ว่าคดีดังกล่าวจะเป็นคดีสามัญประเภทหนึ่งก็ตาม

คงเกิดปัญหาการใช้ดุลพินิจของศาลในการพิจารณาว่า คดีใดเป็นคดีไม่มีข้อยุ่งยาก ตัวอย่างเช่น ในคู่มือวิธีพิจารณาคดีมโนสารและคดีไม่มีข้อยุ่งยากของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ได้ใช้วิธีพิจารณาคดีไม่มีข้อยุ่งยากเฉพาะคดีฟ้องเรียกเงินตามตัวเงิน (เช็ค) และสัญญากู้ยืมเงินเท่านั้น แต่สำหรับคดีเช่าซื้อนั้น จากการประชุมเพื่อแก้ไขปัญหาคดีเช่าซื้อในศาลแพ่งกรุงเทพใต้ระหว่างวันที่ 22-23 มิถุนายน 2539 ณ จังหวัดเพชรบุรี สรุปผลได้ว่า บริษัทผู้ให้เช่าซื้อต่าง ๆ ไม่อาจยื่นคำฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นเงินจำนวนแน่นอนเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาได้ จึงไม่อาจนำคดีเช่าซื้อมาพิจารณาอย่างคดีไม่มีข้อยุ่งยากได้ โดยให้เหตุผลว่า บริษัทผู้ให้เช่าซื้อต่าง ๆ เป็นโจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์แตกต่างกัน อีกทั้งการยึดรถคืนหรือการฟ้องก่อนระยะเวลาเช่าซื้อครบกำหนด ยังไม่ปรากฏชัดว่าจำนวนเงินที่ผู้เช่าซื้อและผู้ค้าประกันต้องชำระตามสัญญาเช่าซื้อนั้นเป็นเงินจำนวนแน่นอนหรือไม่ ทั้งเป็นการเรียกค่าเสียหายทำนองเบี้ยปรับ<sup>79</sup>

#### (ค) การดำเนินกระบวนการพิจารณาแบบคดีแพ่งสามัญ

ดังที่กล่าวไปแล้วว่า ผู้เช่าอาจมีวัตถุประสงค์ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอย่างอื่นนอกจากเพื่อการพักอาศัยแต่เพียงอย่างเดียว เช่น ผู้เช่าอาจทำสัญญาเช่าเพื่อวัตถุประสงค์ใน

<sup>79</sup> ศาลแพ่งกรุงเทพใต้, คู่มือวิธีพิจารณาคดีมโนสารและคดีไม่มีข้อยุ่งยาก, หน้า 3.

การประกอบธุรกิจการค้า หากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ในทำเลที่ดีเหมาะแก่การประกอบธุรกิจการค้าหรือพักอาศัย จะทำให้มีการตกลงค่าเช่าในอัตราที่สูง และหากมีการผิดสัญญาเช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างก็จะได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก การที่กฎหมายกำหนดให้คดีที่พิพาทเพื่อขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งมีค่าเช่าเกินกว่า 30,000 บาทต่อเดือน เป็นวิธีพิจารณาที่ใช้กับคดีแพ่งทั่วไป โดยจะมีการชี้สองสถาน อ้างพยาน และสืบพยานแบบกล่าวหา ก็เพื่อให้คู่ความมีโอกาสรวบรวมพยานหลักฐานและต่อสู้คดีได้อย่างเต็มที่และศาลสามารถนำวิธีการคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ (ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254) รวมทั้งให้กรณีขอคุ้มครองโดยอาศัยเหตุฉุกเฉิน (ตามมาตรา 254 ประกอบมาตรา 266) วิธีการคุ้มครองประโยชน์ของคู่ความ (ตามมาตรา 264) มาใช้ได้ อันเป็นการบรรเทาความเสียหายที่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ได้รับในระหว่างพิจารณาคดี

โดยเมื่อพิจารณาจากประเด็นแห่งคดีแล้ว จะเห็นได้ว่า อัตราค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในแต่ละเดือนไม่ว่าจะมากกว่า หรือน้อยกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ไม่มีผลทำให้ประเด็นแห่งคดีมากขึ้นหรือน้อยลงตามไปด้วย ดังนั้น การที่กฎหมายนำอัตราค่าเช่าในแต่ละเดือนมาเป็นหลักเกณฑ์เพื่อแยกประเภทคดีขับไล่ และนำวิธีพิจารณาคดีตามประเภทคดีมาใช้ จึงอาจก่อให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาคดีขับไล่โดยไม่จำเป็น เช่น ในคดีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีอัตราค่าเช่าไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน กฎหมายให้นำวิธีพิจารณาแบบคดีมโนสำเนามาใช้ แต่ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราค่าเช่ามากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน กฎหมายให้นำวิธีพิจารณาแบบคดีแพ่งสามัญมาปรับใช้ ซึ่งวิธีพิจารณาคดีแพ่งสามัญมีความยุ่งยากและใช้ระยะเวลาที่ยาวนานกว่าวิธีพิจารณาคดีมโนสำเนา เช่นนี้จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดปัญหาความล่าช้าของกระบวนการดำเนินคดีประการหนึ่ง

### (3) คำพิพากษาให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล และศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดี ผู้ให้เช่ามีอำนาจที่จะบังคับให้ผู้เช่าดำเนินการตามคำพิพากษานั้นได้ โดยใช้วิธีบังคับผ่านทางเจ้าพนักงานบังคับคดี ในคำพิพากษาของศาลจะปรากฏรายละเอียดว่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการอย่างไร โดยปกติผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยจะต้องผูกพันปฏิบัติตาม

#### ก) ข้อความและผลแห่งคำพิพากษา

ในการวินิจฉัยชี้ขาดตัดสินคดีของศาลนั้น ศาลจะต้องวินิจฉัยชี้ขาดตามข้อหาในคำฟ้องทุกข้อโดยดูจากประเด็นในคำฟ้อง มิใช่ดูทั้งคำฟ้องและคำให้การ แม้ข้อหาของโจทก์ จำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้ในคำให้การ แต่เมื่ออยู่ในคำฟ้อง ศาลก็ต้องวินิจฉัย ส่วนเรื่องอื่นนอกคำฟ้องนอกคำขอ ศาลจะ

พิพากษาหรือสั่งไม่ได้ ต้องห้ามตามมาตรา 142 วรรคแรก เพราะเป็นเรื่องนอกฟ้องนอกประเด็นไม่เป็นไปตามคำขอ<sup>80</sup> อย่างไรก็ตามในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาในคดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกอสังหาริมทรัพย์คืนจากผู้เช่า จะถือว่าเป็นประเภทเดียวกับฟ้องขับไล่ (Eviction) เนื่องจากสัญญาเช่าระดับสั้นลง เมื่อผู้ให้เช่าฟ้องเรียกอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนจากการครอบครองยึดถือของผู้เช่า ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจึงต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า คำพิพากษาเช่นนี้สามารถใช้บังคับไปถึงวงศัญญาติและบริวารของผู้เช่าที่ยังคงอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าด้วย ในกรณีที่วงศัญญาติหรือบริวารไม่สามารถแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลได้ แต่ถ้าเป็นกรณีเพียงฟ้องให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์แต่มีได้แสดงว่าจำเลยยึดถือและจะเอาคืนจากจำเลย จะพิพากษาให้ขับไล่จำเลยไม่ได้ เพราะไม่เข้ากรณีมาตรา 142 (1)<sup>81</sup>

#### ข) ประเภทของคำพิพากษา

เมื่อคดีเสร็จสิ้นการพิจารณาแล้ว ศาลจะต้องทำคำชี้ขาดเป็นคำพิพากษาโดยจะต้องวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีที่คู่กรณีได้พิพาทกัน แต่ในบางกรณีศาลอาจมีคำพิพากษาโดยมิต้องวินิจฉัยชี้ขาดในประเด็นแห่งคดีได้ เช่น ในกรณีที่คู่สัญญาทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันในศาลและศาลมีคำพิพากษตามสัญญาประนีประนอมยอมความ เป็นต้น ดังนั้นจึงควรแยกพิจารณาลักษณะของคำพิพากษาของศาล กล่าวคือ

##### - คำพิพากษาที่วินิจฉัยชี้ขาดประเด็นแห่งคดี

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ลักษณะ 6 ในส่วนที่เกี่ยวกับคำพิพากษา และคำสั่ง หมวด 1 ได้วางหลักทั่วไปว่าด้วยการชี้ขาดตัดสินคดีไว้ในมาตรา 131 (2) ว่า ในเรื่องประเด็นแห่งคดี ให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดโดยทำเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่ง หรือให้จำหน่ายคดีเสียจากสารบบความ ดังนั้น หากในคดีใดที่มีเหตุให้ศาลต้องมีคำสั่งจำหน่ายคดีออกเสียจากสารบบความ ศาลมีความจำเป็นจะต้องมีคำพิพากษา และการที่ศาลจะมีคำพิพากษาได้ ก็จะต้องวินิจฉัยชี้ขาดในประเด็นแห่งคดี โดยศาลจะต้องมีคำพิพากษาในวันที่สิ้นการพิจารณาคดี แต่หากเป็นคดีที่ปัญหาซับซ้อน ศาลอาจนัดฟังคำพิพากษาในวันอื่นก็ได้<sup>82</sup> ในทางปฏิบัติ หากศาลได้นัดฟังคำพิพากษาในวันอื่น จำเลยซึ่งรู้ตัวอยู่แล้วว่าจะ

<sup>80</sup> จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย , คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ภาค 1 ถึง ภาค 3) , หน้า 253.

<sup>81</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 952/2487

<sup>82</sup> ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 133

ต้องแพ้คดีก็จะไม่เดินทางมาฟังคำพิพากษา ทั้งนี้เพื่อเป็นการขยายระยะเวลาที่จะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาออกไป โดยการไม่มาฟังคำพิพากษานี้ ตามกฎหมายถือว่า จำเลยซึ่งในกรณีนี้ คือผู้เช่า ยังไม่ทราบคำพิพากษาและคำบังคับของศาลเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้น โจทก์ ซึ่งก็คือ ผู้ให้เช่า มีหน้าที่จะต้องดำเนินการเพื่อส่งคำบังคับให้ผู้เช่าทราบ และให้ดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษาภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดต่อไป

#### - คำพิพากษาโดยไม่ต้องชี้ขาดประเด็นแห่งคดี

โดยปกติศาลจะต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งวินิจฉัยชี้ขาดประเด็นแห่งคดี แต่คงมีบางกรณีที่ศาลไม่ต้องชี้ขาดประเด็นแห่งคดีเนื่องจากคู่ความไม่ประสงค์เช่นนั้นอันได้แก่ กรณีที่มีการประนีประนอมยอมความ (Compromise) ซึ่งในที่นี้คงกล่าวเพียงเฉพาะการตกลงประนีประนอมกันในศาลเท่านั้น เนื่องจากได้ผ่านกระบวนการฟ้องคดีมาแล้วและคู่ความสามารถตกลงกันได้ จึงได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวที่ศาลโดยโจทก์มิได้ขอลอนฟ้องซึ่งศาลต้องมีคำพิพากษาตามสัญญายอมความนั้น สำหรับการตกลงยอมความตามสัญญายอมจะต้องเป็นการตกลงในประเด็นแห่งคดี และในบางกรณีอาจมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับประเด็นแห่งคดีซึ่งคู่ความนำเข้ามาเป็นข้อตกลงในสัญญาด้วย มิฉะนั้นจะไม่ตกลงกัน ในกรณีเช่นนี้ศาลก็ชอบที่จะประนีประนอมยอมความให้ได้ ต่อเมื่อปรากฏว่าข้อตกลงนั้นไม่ฝ่าฝืนกฎหมายหรือเห็นว่าชอบด้วยกฎหมาย<sup>83</sup> และถือว่าคำพิพากษาตามยอมยอมถึงที่สุดจะอุทธรณ์ฎีกาต่อไปไม่ได้ เนื่องจากสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นสัญญาที่คู่สัญญาได้ให้ความตกลงยินยอมที่จะระงับข้อพิพาทกัน เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมแล้วจึงถือได้ว่าคู่สัญญาได้ทราบถึงคำพิพากษาและคำบังคับของศาลแล้ว ดังนั้นเมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญายอม ผู้ให้เช่าสามารถขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีได้ทันทีโดยไม่ต้องส่งหมายแจ้งคำบังคับไปยังผู้เช่าอีก

#### (4) การอุทธรณ์ฎีกาคำพิพากษาศาลและการขอทุเลาการบังคับคดี

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ขับไล่จำเลยออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและ/หรือให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว หากผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยในคดีประสงค์จะอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาลก็สามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์การอุทธรณ์ฎีกาตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเมื่อจำเลย

<sup>83</sup> จักรพงษ์ เล็กสกุลชัย ,คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ภาค 1 ถึง ภาค 3) , หน้า 245 – 247.

ยื่นอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาลแล้ว โดยมากมักจะยื่นคำร้องทูลเกล้าการบังคับคดีมาด้วย ดังนั้นจึงควรพิจารณาหลักเกณฑ์การอุทธรณ์ฎีกา และการขอทูลเกล้าการบังคับคดี ซึ่งสามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

#### (ก) การอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง

ปัญหาข้อเท็จจริง คือ ปัญหาที่วินิจฉัยได้โดยไม่ต้องพิจารณาด้วยบทกฎหมายประกอบ ได้แก่ ปัญหาข้อเท็จจริงตามที่กล่าวอ้างไว้ในคำฟ้องหรือคำให้การเป็นจริงหรือไม่ โดยส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องการโต้แย้งดุลพินิจในการชี้แนะนักพยานหลักฐานของศาล ซึ่งในการอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงได้อาศัยหลักเกณฑ์เดียวกัน โดยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 224 และมาตรา 248 ได้วางหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสีทธิในการอุทธรณ์ฎีกา กล่าวคือ

คดีที่มีราคาทรัพย์สินหรือทุนทรัพย์ที่พิพาทกันในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 50,000 บาท และในชั้นฎีกาไม่เกิน 200,000 บาท หรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง

คดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน และในชั้นฎีกาไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน หรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง

จากบทบัญญัติว่าด้วยหลักเกณฑ์คดีต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงข้างต้น จะเห็นได้ว่า คดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน บางคดีเข้าหลักเกณฑ์ตามกฎหมายสามารถอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงได้ ในบางคดีไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามกฎหมายจึงไม่สามารถอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงได้ ทั้งที่ประเด็นแห่งคดีมีลักษณะคล้ายคลึงกัน

#### (ข) การอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อกฎหมาย

ปัญหาข้อกฎหมาย คือ ปัญหาที่วินิจฉัยโดยต้องพึงพาดับกฎหมายมาประกอบการวินิจฉัย ปัญหาข้อกฎหมายไม่ได้ถูกจำกัดด้วยจำนวนทุนทรัพย์จึงอุทธรณ์และฎีกาได้ 3 ชั้นศาลตามปกติ

ถ้าผู้อุทธรณ์ต้องการอุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมาย อาจยื่นอุทธรณ์ไปยังศาลฎีกาได้เลย โดยไม่ต้องผ่านศาลอุทธรณ์ก่อน (ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 223 ทวิ) อัน

เป็นการลดขั้นตอน ประหยัดเวลาและประหยัดเงินด้วยกันทุกฝ่าย เพราะปัญหาข้อกฎหมายนี้ คู่ความมักจะไม่มีเหตุอยู่แค่ศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตามก็ต้องไปถึงศาลฎีกา เพราะคำพิพากษาศาลอุทธรณ์อาจถูกกลับเปลี่ยนแปลงโดยศาลฎีกาอันเป็นศาลสูงสุดได้ วิธีการที่ผู้อุทธรณ์จะอุทธรณ์แบบก้าวกระโดดได้โดยการทำคำร้องขออนุญาตยื่นอุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายโดยตรงต่อศาลฎีการ่วมกับคำฟ้องอุทธรณ์ยื่นต่อศาลชั้นต้นที่พิพากษาคดี ถ้าไม่มีคำร้องนี้ก็จะอุทธรณ์ตามปกติไม่ข้ามชั้นศาล

จะเห็นได้ว่า แม้กฎหมายจะให้สิทธิผู้อุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายให้สามารถยื่นอุทธรณ์โดยตรงต่อศาลฎีกาได้ อันเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย แต่ในความเป็นจริงสำหรับคดีที่ผู้ให้เข้าฟ้องผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว การที่ผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ายาวนานเท่าใดก็ยิ่งดี การทำให้คดีขึ้นไปสู่การพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นการทำให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์มากขึ้น ดังนั้นหากผู้เช่าซึ่งเป็นผู้อุทธรณ์ประสงค์จะอุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายต่อศาล ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการยื่นอุทธรณ์แบบก้าวกระโดด คงจะยื่นอุทธรณ์ตามปกติไม่ข้ามชั้นศาล ทั้งนี้เพื่อใช้ประโยชน์จากระยะเวลาการพิจารณาคดีของศาลอุทธรณ์ ดังนั้น บทบัญญัติในลักษณะนี้จึงไม่เป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่าและมีได้เป็นการแก้ปัญหาค่าความล่าช้าในการดำเนินคดี และช่วยให้คดีเสร็จจากการพิจารณาของศาลโดยรวดเร็วตามความประสงค์ในการบัญญัติกฎหมายแต่อย่างใด

#### (ค) การขอทุเลาการบังคับคดี

เมื่อศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้โจทก์ชนะคดีแล้ว โดยปกติโจทก์ที่ชนะคดีจะต้องมีการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา ซึ่งจะต้องเริ่มกระบวนการตั้งแต่การออกคำบังคับ การขอยกคำบังคับคดี และการบังคับคดีตามหมายบังคับคดี โดยบทบัญญัติของกฎหมายมิได้บัญญัติห้ามไม่ให้มีการบังคับคดีในกรณีที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลสูง ดังนั้น ในกรณีที่มีการอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นแล้ว อาจมีกรณีที่ศาลมีคำพิพากษากลับหรือแก้เป็นอย่างอื่นอันเป็นการเปลี่ยนแปลงผลแห่งคำพิพากษานั้น การดำเนินการบังคับคดีที่ได้กระทำไปแล้วอาจจะเกิดความเสียหายแก่คู่ความในคดีและโอกาสที่จะเยียวยาให้กลับคืนสู่สภาพเดิมเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก เมื่อเป็นเช่นนี้ กฎหมายจึงได้มีการบัญญัติให้สิทธิคู่ความฝ่ายที่แพ้คดีที่จะต้องดำเนินการตามคำพิพากษาศาลสามารถร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งเพื่อที่โจทก์จะไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีได้ทันที โดยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 231 ได้บัญญัติเกี่ยวกับวิธีการที่ฝ่ายที่แพ้คดีและไม่ต้องการจะปฏิบัติตามหรือถูกบังคับตามคำพิพากษาเพราะเหตุที่ตนเองได้ยื่นอุทธรณ์หรือฎีกา สามารถกระทำได้ 2 วิธี ดังนี้



- วิธีแรก คือ การขอลูกเลิกการบังคับคดี ตามมาตรา 231 วรรคแรก โดยต้องทำเป็นคำร้องแสดงเหตุผลอันสมควรให้ศาลเห็นและศาลจะใช้ดุลพินิจในการพิจารณาสั่งโดยอาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ยื่นคำขอกระทำการเสียก่อน ผู้ยื่นคำร้องจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ศาลกำหนดเพื่อที่จะยังไม่ต้องถูกดำเนินการบังคับคดีในระหว่างที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาพิจารณาคดี

- วิธีที่สอง คือ การขอให้หยุดการบังคับคดี ตามมาตรา 231 วรรคสาม ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์หรือฎีกาได้วางเงินต่อศาลชั้นต้นเป็นจำนวนพอชำระหนี้ตามคำพิพากษารวมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมในการฟ้องร้องและการบังคับคดี หรือได้หาประกันมาให้สำหรับจำนวนเงินเช่นว่านี้เงินเป็นที่พอใจศาล และศาลจึงมีคำสั่งให้หยุดการบังคับคดี

เมื่อพิจารณาตามประเภทของการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลแล้ว ทำให้เห็นว่า กรณีที่ศาลพิพากษาให้ขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยหลักแล้วเป็นกรณีที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการตามคำพิพากษามีใช่เป็นกรณีที่มีหนี้เงินที่จะต้องชำระตามคำพิพากษา (คงอาจมีบางกรณีที่ศาลพิพากษาให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าเสียหายที่เกิดขึ้น) ดังนั้น เมื่อไม่ใช่กรณีการบังคับคดีที่เป็นหนี้เงิน จึงไม่สามารถนำวิธีการวางเงินหรือหลักประกันต่อศาลเพื่อขอการบังคับคดีได้ คงเหลือวิธีการเดียวที่ผู้เช่าสามารถทำได้ คือ การขอลูกเลิกการบังคับคดี โดยจะมีการขอได้นั้นต้องเป็นกรณีที่จะต้องมีการบังคับคดีอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น บังคับให้ชำระหนี้ส่งมอบทรัพย์สินให้ออกจากที่พิพาท เป็นต้น<sup>84</sup> และผู้ยื่นคำร้องจะต้องแสดงเหตุผลสมควรเป็นเหตุผลที่แสดงให้เห็นว่าเพราะเหตุใดจึงยังไม่ควรบังคับคดีซึ่งจะต้องมีความหนักแน่นชัดเจน ถ้าฟังความคาดหวังว่าจะชนะคดี หรืออ้างว่าได้ยื่นอุทธรณ์ฎีกาไว้ เช่นนี้ได้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาว่ายังไม่เป็นเหตุผลสมควร ดังนั้นน่าจะเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความเสียหายหรือยุ่งยากหากเกิดการบังคับคดี<sup>85</sup> เป็นต้น

ในทางปฏิบัติขอลูกเลิกการบังคับคดีมักจะยื่นพร้อมกับอุทธรณ์หรือฎีกา เมื่อศาลชั้นต้นได้รับคำร้องขอลูกเลิกการบังคับคดีและคำคัดค้านแล้ว จะส่งคำร้องและคำคัดค้านดังกล่าวพร้อมสำนวนไปยังศาลอุทธรณ์หรือฎีกาแล้วแต่กรณี โดยศาลชั้นต้นไม่มีอำนาจในการสั่งคำร้องขอลูกเลิกการบังคับคดี เว้นแต่เฉพาะกรณีมีเหตุฉุกเฉินอย่างยิ่งจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตให้ทุเลาไว้ก่อนเท่านั้น โดยศาลอุทธรณ์

<sup>84</sup> สุพิศ ปราณิตพลกรัง , กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ว่าด้วยการขอลูกเลิกการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ,(กรุงเทพมหานคร : บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด , 2541) , หน้า 15.

<sup>85</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 51/2489 ความหวังที่จะชนะคดีไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับคดีได้ แต่ถ้าบังคับคดีไปแล้วอาจเกิดความเสียหายหรือยุ่งยาก เมื่อศาลเห็นว่าแม้รอการบังคับคดีไว้ก็ไม่ทำให้ฝ่ายใดเสียหายเปรียบหรือได้เปรียบ ก็อาจอนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดีไว้ได้

หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีจะต้องพิจารณามีคำสั่งคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีก่อนเพื่อให้จำเลยดำเนินการตามคำสั่งคำร้อง แล้วต่อมาศาลจึงจะวินิจฉัยและมีคำพิพากษาในภายหลัง ซึ่งตามกระบวนการเมื่อศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกามีคำสั่งคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีแล้ว จะส่งคำสั่งมาให้ศาลชั้นต้นมีหมายนัดฟังคำสั่งไปยังคู่ความเพื่ออ่านคำสั่งให้คู่ความฟังและดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่งนั้น

แม้ว่าตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 วรรคแรก ได้บัญญัติว่า

“ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการอุทธรณ์ฎีกา และการพิจารณาคดีใหม่ คำพิพากษาหรือคำสั่งใด ๆ ให้ถือว่าผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษาหรือมีคำสั่ง นับตั้งแต่วันที่ได้พิพากษาหรือมีคำสั่ง จนถึงวันที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับ หรือคดีเสีย ถ้าหากมี”

แสดงให้เห็นว่า หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าได้อุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาหรือคำสั่ง พร้อมกับได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีมาด้วย และคำร้องดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลสูง ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ที่ชนะคดีตามคำพิพากษาของศาลล่างก็ยังสามารถดำเนินกระบวนการต่าง ๆ เพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลล่างได้ เช่น ส่งคำบังคับ ขอบหมายบังคับคดี รวมทั้งสามารถนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปบังคับคดีตามหมายได้ จนกว่าศาลสูงจะได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้เช่าทุเลาการบังคับคดี หรือจนกว่าศาลสูงจะมีคำพิพากษามาเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับหรือคดีเสียซึ่งคำพิพากษาของศาลล่าง แต่ในทางปฏิบัติแล้ว เมื่อผู้เช่ายื่นอุทธรณ์หรือฎีกาพร้อมกับคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาล และคำร้องดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลสูง หากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ยื่นขอหมายบังคับคดี ศาลล่างจะใช้ดุลพินิจมีคำสั่งไม่ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อรอฟังคำสั่งศาลสูงในเรื่องทุเลาการบังคับคดีเสียก่อน หรือในกรณีศาลมีคำสั่งให้ออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว แต่ผู้ให้เช่ายังไม่นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการบังคับคดีขับไล่รถถอน ต่อมาผู้เช่าได้ยื่นอุทธรณ์หรือฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลล่างจะใช้ดุลพินิจมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีตามมาตรา 292(2)<sup>86</sup> ทำให้ผู้ให้เช่ายังไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีขับไล่ผู้

<sup>86</sup> มาตรา 292 เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการบังคับคดีไว้ในกรณีต่อไปนี้

- (1) .....
- (2) ถ้าศาลได้มีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ เมื่อศาลได้ส่งคำสั่งนั้นไปให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ ในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการบังคับคดีไว้ภายในระยะเวลาหรือเงื่อนไขตามที่ศาลจะได้กำหนดไว้
- (3) .....
- (4) .....

เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ในระหว่างที่ศาลสูงพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของผู้เช่า อันก่อให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดีและทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย

สำหรับการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีศาลจะต้องพิเคราะห์ถึงข้อเท็จจริงต่าง ๆ โดยดูจากคำร้องและคำแถลงคัดค้าน ว่ามีเหตุผลสมควรหรือไม่<sup>88</sup> หรือเป็นการขอเพื่อประวิงคดี คดีไม่มีทางชนะในชั้นศาลสูง เป็นต้น เมื่อศาลใช้ดุลพินิจพิจารณาแล้วจะมีคำสั่งอนุญาตแต่อาจจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้ ดังตัวอย่างคำสั่งศาลกรณีขอทุเลาการบังคับระหว่างฎีกา<sup>89</sup>

“พิเคราะห์แล้ว ให้จำเลยหาประกันสำหรับชำระค่าเสียหายที่จะต้องชำระตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ คิดถึงวันฟังคำสั่งมาวางศาลให้เป็นที่พอใจและภายในเวลาที่ศาลชั้นต้นกำหนด สำหรับค่าเสียหายรายเดือน เดือนต่อ ๆ ไปให้จำเลยนำมาวางศาลชั้นต้นภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน หากผิดนัดเดือนใดก็ไม่อนุญาตให้ทุเลาการบังคับต่อไป”

จะเห็นได้ว่า หากจำเลยได้แสดงเหตุผลสมควรให้ศาลเห็นและศาลมีคำสั่งอนุญาตให้จำเลยทุเลาการบังคับโดยศาลได้กำหนดเงื่อนไขตามตัวอย่างที่ยกมาข้างต้นและผู้เช่าปฏิบัติตาม จะเป็นการให้ความเป็นธรรมกับทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า กล่าวคือ ผู้เช่ายังไม่ถูกบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจนกว่าศาลสูงจะมีคำพิพากษาและหากศาลสูงพิจารณาพิพากษากลับคำพิพากษาศาลล่าง ผู้เช่าก็ยังได้รับเงินประกันสำหรับค่าเสียหายที่ต้องชำระตามคำพิพากษาศาลล่างคิดถึงวันที่ศาลมีคำสั่งคำร้องรวมถึงค่าเสียหายรายเดือนที่ตน

---

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งคำบอกกล่าวงดการบังคับคดีนั้น ให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสีย เว้นแต่จะได้งดการบังคับคดีตามคำขอของบุคคลเหล่านั้นเอง

<sup>87</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 3391/2545 คงมีปัญหาที่น่าศึกษาต่อไปว่า หากเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษายังไม่ได้เริ่มทำการบังคับคดี ศาลจะมีคำสั่งงดการบังคับคดีตามมาตรา 292 (2) ได้หรือไม่ เพราะในคำพิพากษาฎีกานี้ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ดำเนินการบังคับคดีไปบางส่วนแล้ว ศาลจึงมีคำสั่งงดการบังคับคดีเพื่อรอคำสั่งศาลสูงที่พิจารณาเกี่ยวกับคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี

<sup>88</sup> ดังเช่นในกรณีคำสั่งคำร้องที่ 25/2490 จำเลยยื่นขอทุเลาการบังคับคดีให้ขับไล่ออกจากอาคารที่เช่าโดยอ้างว่า ถ้าจะต้องออกจากอาคารที่เช่าขณะนี้ ผู้จัดการบริษัทจำเลยก็จะได้รับความลำบากโดยไม่สามารถที่จะหาที่อยู่ได้ในเวลากระชั้นชิด เนื่องจากจำเลยได้ให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้จัดการนั้น ยังไม่พอฟังที่จะอนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี

<sup>89</sup> สุพิศ ปราณีตพลกรัง , กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ว่าด้วยการทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง , หน้า 49.

นำมาวางศาลคืนจากศาล แต่ถ้าเป็นกรณีศาลสูงมีคำพิพากษาขึ้นตามศาลล่างโดยพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าก็สามารถรับเงินประกันต่างๆที่ผู้เช่านำมาวางจากศาลได้และเริ่มกระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษาไปได้ด้วย ถือว่าเป็นกรณีที่แม้ว่าผู้เช่าจะได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างที่ศาลสูงพิจารณาคำร้อง แต่ผู้ให้เช่าก็มีหลักประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นทุก ๆ เดือน

แต่ถ้าเป็นกรณีที่ศาลพิจารณาคำร้องแล้วมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทุเลาการบังคับ ศาลจะสั่งคั่งตัวอย่าง ต่อไปนี้<sup>90</sup>

“พิเคราะห์แล้ว ไม่มีเหตุสมควรอนุญาตให้ทุเลาการบังคับในระหว่างฎีกา  
ให้ยกคำร้อง ค่าคำร้องเป็นพับ”

ในกรณีที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดีและยกคำร้อง ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ในคดีจึงจะเริ่มดำเนินการบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามคำพิพากษาศาลได้ แสดงว่า ในระหว่างที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาได้พิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่สามารถบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ สำหรับระยะเวลาที่ศาลใช้ในการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี มิได้มีกฎหมายบัญญัติกำหนดระยะเวลาไว้ และในทางปฏิบัติศาลในบางคดีจะใช้เวลาในการพิจารณาคำร้องอย่างน้อย 6 เดือน หรือในบางคดีอาจใช้เวลาเป็นปีหรือมากกว่านั้นเพื่อพิจารณาเฉพาะคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ทั้งนี้เนื่องมาจากในขณะที่รับฟ้องมิได้มีการแยกคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีออกจากคำฟ้องอุทธรณ์หรือฎีกาเพื่อเสนอต่อศาลให้ผู้พิพากษาศาลสูงมีคำสั่งคำร้องก่อน แต่กลับได้กักตุนคดีคำร้องไปพร้อมสำนวนคดี และผู้พิพากษาศาลสูงจะได้รับคำร้องก็ต่อเมื่อได้มีการจ่ายสำนวนมาเพื่อพิจารณามีคำพิพากษา ทำให้ผู้พิพากษาศาลสูงไม่สามารถพิจารณามีคำสั่งคำร้องได้อย่างรวดเร็ว

จะเห็นได้ว่า เมื่อศาลพิจารณามีคำสั่งยกคำร้อง แม้ผู้ให้เช่าจะสามารถเริ่มการบังคับคดีได้ แต่ค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับในระหว่างที่ศาลสูงพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับ ก็มีได้มีหลักประกันว่าผู้ให้เช่าจะได้รับคืน หากศาลสูงใช้ระยะเวลาที่ยาวนานในการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีก็จะทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเพิ่มขึ้นตามไปด้วยและสำหรับค่าเสียหายที่เกิดขึ้นผู้ให้เช่าคงต้องดำเนินการยึดทรัพย์อื่นของผู้เช่าเพื่อขายและนำเงินมาชำระหนี้ค่าเสียหายอันเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้ให้เช่าทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

<sup>90</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้าเดียวกัน.

เช่นนี้ อาจเป็นช่องทางสำหรับผู้เช่าที่ไม่สุจริตที่จะนำวิธีการขอลูกเลิกการบังคับคดีมาใช้เพื่อประวิงเวลาทำให้การดำเนินคดีล่าช้า โดยผู้เช่าที่ไม่ต้องการถูกผู้ให้เช่าบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก็จะยื่นอุทธรณ์ หรือฎีกาคำพิพากษาศาล ในขณะที่เดียวกันก็ยื่นคำร้องขอลูกเลิกการบังคับคดี แม้ว่าคำร้องดังกล่าวจะไม่มีเหตุผลสมควรแก่การขอก็ตาม เพราะถึงอย่างไร เมื่อผู้เช่ายื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้น ศาลชั้นต้นก็ต้องส่งคำร้องดังกล่าวไปยังศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีเพื่อพิจารณาคำร้องต่อไป โดยศาลชั้นต้นไม่สามารถพิจารณาและมีคำสั่งยกคำร้องขอลูกเลิกการบังคับคดีได้ เมื่อคำร้องขอลูกเลิกการบังคับคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้ว ก็ไม่ทราบกำหนดเวลาที่แน่นอนได้ว่าศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาจะมีคำสั่งยกคำร้องเมื่อใด เนื่องจากไม่มีกฎหมายกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาคำร้องของศาล ทั้งผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถบังคับคดีได้จนกว่าศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาจะมีคำสั่งยกคำร้องขอลูกเลิกการบังคับคดี จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ทำให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ชนะคดีได้รับความเสียหายไม่สามารถกลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ แม้ว่าศาลจะได้มีคำพิพากษาให้ตนเป็นฝ่ายชนะคดีแล้วก็ตาม

#### (5) การบังคับคดีตามคำพิพากษาศาล<sup>91</sup>

ถ้าเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และผู้เช่ามิได้อุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาล และมีได้ทำคำร้องขอลูกเลิกการบังคับคดี ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีอำนาจที่จะดำเนินการบังคับคดี ผู้เช่าตามคำพิพากษาซึ่งเป็นจำเลยในคดี แต่การดำเนินการบังคับคดีจะต้องดำเนินการตามขั้นตอน ดังจะกล่าวต่อไปนี้

#### (ก) การออกคำบังคับ<sup>92</sup>

<sup>91</sup> การบังคับคดี คือ วิธีการตามกฎหมายภายหลังจากที่ศาลได้มีคำสั่ง หรือคำพิพากษาซึ่งขาดคดีบังคับ เพื่อให้บังคับให้เป็นไปตามคำสั่งหรือคำพิพากษานั้น กล่าวคือ คำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเป็นการชี้ถึงสิทธิและหน้าที่ของคู่ความในคดี เมื่อศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาแล้ว หากคู่ความฝ่ายที่ตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบคำบังคับแล้วแต่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล คู่ความฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็มีสิทธิที่จะขอให้ศาลบังคับคดีโดยออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษา

เมื่อศาลมีคำพิพากษาขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ให้ออกจากสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว ศาลจะมีคำสั่งบังคับกำหนดวิธีที่จะปฏิบัติตามคำสั่งในวันอ่านคำพิพากษา และให้เจ้าพนักงานศาลส่งคำสั่งไปยังลูกหนี้ตามคำพิพากษา เว้นแต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้อยู่ในศาลในเวลาที่ศาลมีคำสั่งนั้น และศาลได้สั่งให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญสำหรับหน้าที่ในการส่งคำสั่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบ ในทางปฏิบัติ จะเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องดำเนินการ

หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับทราบคำพิพากษาศาลอย่างหนึ่งหรือในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้มีคำพิพากษตามยอม ถือว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบคำสั่งของศาลแล้ว ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้เช่ามิได้ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว ผู้ให้เช่าย่อมร้องขอให้ศาลตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการให้เข้าไปตามคำพิพากษาศาลได้ทันทีโดยมิต้องแจ้งคำสั่งให้ผู้เช่าทราบ

แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้เช่ายังไม่ทราบคำพิพากษาของศาล ผู้ให้เช่าก็มีความจำเป็นจะต้องแจ้งการบังคับคดีไปยังผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าทราบคำพิพากษาของศาลก่อน โดยผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการส่งคำสั่งให้ผู้เช่าทราบคำพิพากษาศาลเพราะหากกรณีผู้เช่ามิได้รับทราบคำสั่งของศาลและผู้ให้เช่าได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า การดำเนินการดังกล่าวของผู้ให้เช่าจะเป็นความผิดอาญา ในข้อหาบุกรุก<sup>92</sup> แต่ถ้าผู้เช่าได้รับหมายแจ้งคำสั่งบังคับคดีโดยการรับหมายจะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาภายใน 30 วัน สำหรับกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมรับหมายแจ้งคำสั่งบังคับคดีก็ต้องดำเนินการขอให้ศาลส่งหมายแจ้งคำสั่งบังคับคดีโดยวิธีปิดหมายโดยถือว่าผู้เช่าได้รับทราบคำสั่งบังคับคดีภายหลังจากปิดหมายแล้ว 15 วัน ดังนั้นผู้เช่ามีเวลาที่จะดำเนินการให้เข้าไปตามคำพิพากษาภายใน 45 วัน หากผู้เช่าไม่ดำเนินการภายใน

<sup>92</sup> คำบังคับ คือ คำสั่งของศาลที่สั่งแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้ปฏิบัติตามคำพิพากษา โดยกำหนดวิธีที่จะปฏิบัติไว้ ทั้งระบุระยะเวลาและเงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่จำเป็น กับกำหนดวิธีบังคับไว้ในตอนท้ายว่า ถ้าผู้ต้องคำสั่งบังคับไม่ปฏิบัติตาม ผู้นั้นจะต้องถูกดำเนินการบังคับคดีต่อไป

<sup>93</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 363/2518 โจทก์เช่าบ้านของ ส. ต่อมาถูก ส. ฟ้องขับไล่ ศาลล่างทั้งสองพิพากษาขับไล่โจทก์ แต่โจทก์มิได้รับทราบคำสั่งของศาลที่ให้โจทก์ออกจากบ้านใน 1 เดือน โจทก์ฎีกา ระหว่างฎีกาโจทก์ไปต่างจังหวัด ไล่กุญแจบ้าน และฝากเพื่อนบ้านให้ดูแล จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นสามี ส. ให้จำเลยที่ 2 ตัดกุญแจกุญแจบ้านออก และให้จำเลยที่ 2 เข้าไปอาศัยในบ้าน เมื่อโจทก์ยังไม่ทราบคำสั่ง โจทก์ก็ยังมีสิทธิอยู่ในบ้านพิพาท ซึ่งโจทก์ยังครอบครองอยู่ จำเลยเป็นผู้ใช้ให้บุกรุกตาม มาตรา 362 , 84 โจทก์เป็นผู้เสียหายมีอำนาจฟ้องจำเลยในความผิดฐานบุกรุก

ระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีต่อไป

(ข) การขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี

ในทางปฏิบัติ ศาลจะออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติภายใน 30 วัน ผู้เช่าจึงมีระยะเวลาปฏิบัติตามคำบังคับของศาลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทราบคำบังคับหรือถือว่าทราบ ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบคำบังคับหรือถือว่าได้ทราบคำบังคับแล้วและไม่ปฏิบัติตามคำบังคับภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยทำเป็นคำขอฝ่ายเดียวขอให้ศาลตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีอย่างเด็ดขาด ศาลจะออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการแทนศาล ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องไปติดต่อกับเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยแจ้งความจำนงให้เจ้าพนักงานบังคับคดี และนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยังอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจบังคับให้ผู้ที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าขนย้ายทรัพย์สินของตนออกไป ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการขนย้ายได้เองหรือทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างได้ตามคำพิพากษาศาล

(ค) การดำเนินการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี

เจ้าพนักงานบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1 (14)<sup>94</sup> มีความหมายว่า

“เจ้าพนักงานบังคับคดี” หมายความว่า เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี หรือพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค ๔ แห่งประมวลกฎหมายนี้ เพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างการศึกษา หรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง”

การร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาศาล ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการภายใน 10 ปี นับแต่มีคำพิพากษา โดยจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนทั้ง 3 ขั้นตอน กล่าวคือ ดำเนินการให้มีการส่งคำบังคับ (ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ทราบคำบังคับ) ขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี และต้องแถลงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษาซึ่งผู้ให้เช่า ในฐานะเป็นโจทก์ต้องติด

<sup>94</sup> มาตรา 1 (14) แก้ไขโดยมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2543

ต่อประสานงานกับเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ส่วนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเมื่อใดเป็นขั้นตอนของเจ้าพนักงานบังคับคดี แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไปดำเนินการบังคับคดีภายหลัง 10 ปี ก็ถือว่าผู้ให้เช่าได้ร้องขอให้บังคับคดีภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว<sup>95</sup> แต่ระยะเวลาดังกล่าวอาจขยายหรือย่นเข้าได้<sup>96</sup>

## 2.3 การดำเนินการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เนื่องจากได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากทรัพย์สินที่พิพาทไว้โดยเฉพาะ ดังจะเห็นได้จาก มาตรา 296 ทวิ บัญญัติว่า

“ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกพิพากษาให้ขับไล่ หรือต้องออกไป หรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัยหรือทรัพย์ที่ครอบครอง ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียว โดยทำเป็นคำร้องต่อศาลให้มีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้จัดการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการตามที่บัญญัติไว้ในห้ามตราต่อไปนี้”

ที่ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีในการดำเนินการมากขึ้น ตามมาตรา 296 ตรี , 296 จัตวา , 296 เบญจ , 296 ฉ และ 296 สัตต เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาครอบครองอยู่โดยฝ่าฝืนคำบังคับของศาล โดยมีความมุ่งหมายเพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์ที่พิพาทโดยเร็ว และขยายจากคดีฟ้องขับไล่ไปถึงกรณีรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปด้วย รวมทั้งได้มีการปรับปรุงบทบัญญัติเพื่อเพิ่มความคุ้มครองให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการบังคับคดี อันจะทำให้การบังคับคดีเพื่อให้ออกจากทรัพย์สินที่พิพาทมีประสิทธิภาพ และรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยแยกอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการดำเนินการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในกรณีต่าง ๆ ได้ดังนี้

### 2.3.1 การดำเนินการบังคับคดีกรณีการขับไล่

<sup>95</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4816/2528

<sup>96</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2278/2526



การขับไล่เป็นการบังคับคดีที่กระทำต่อบุคคลซึ่งอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ไม่ว่าจะบุคคลนั้นจะเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่า หรือว่าจะเป็นบุคคลภายนอกที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เมื่อศาลพิพากษาให้ขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้เช่าซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีมีวิธีปฏิบัติในการบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยแยกเป็น 3 กรณี คือ

(1) กรณีทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลไม่มีบุคคลใดอาศัยอยู่

ตามมาตรา 296 ทวิ วรรคสอง ได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีในอันที่จะดำเนินการเพื่อจัดการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์ที่พิพาท ในกรณีที่ไม่มีบุคคลโดยอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลนั้น และมาตรา 296 ทรี วรรคแรก บัญญัติว่า

“ถ้าทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลนั้นไม่มีบุคคลใดอาศัย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจมอบทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือบางส่วนให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองได้ทันที และถ้ามีความจำเป็นให้อำนาจทำลายสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรคในการที่จะจัดการให้เข้าครอบครองได้ตามสมควร”

ฉะนั้น หากปรากฏว่าทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลนั้น ไม่มีบุคคลใดอาศัยอยู่ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจมอบทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือบางส่วนให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองได้ทันที ถ้ามีความจำเป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจทำลายสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรค ในการที่จะจัดการให้เข้าครอบครองได้ตามสมควรโดยไม่ให้เกิดความเสียหายเกินความจำเป็น จึงเป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดี เช่น กุญแจที่สามารถหาวิธีเปิดออกได้ง่ายก็ไม่ควรทำลาย การเปิดรั้วซึ่งไม่มีวิธีอื่นดีกว่ารั้วออกก็ให้รั้วแต่พอเข้าไปได้ การงัดกลอนประตูเพราะไม่มีทางเข้าอื่น เป็นต้น<sup>97</sup> ( มาตรา 296 ทรี วรรคแรก ) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว จะต้องมอบทรัพย์พิพาทให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองโดยไม่ต้องรายงานและขอคำสั่งศาลไว้ก่อน และการกระทำดังกล่าวก็เป็นการกระทำที่มีกฎหมายให้อำนาจไว้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีอำนาจกระทำได้ ไม่มีความผิดฐานบุกรุก หรือทำให้เสียทรัพย์

(2) กรณีทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลไม่มีบุคคลอาศัยอยู่ แต่มีสิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือของบุคคลโดยอยู่

<sup>97</sup> ประจักษ์ พุทธิสมบัติ , ถ้อยบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี , (ศรีสมบัติการพิมพ์ : กรุงเทพมหานคร , 2544) , หน้า 331.

หากปรากฏว่าทรัพย์สินที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลนั้นไม่มีบุคคลใดอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่ว่ามีสิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ผู้เช่า) หรือของบุคคลใดอาศัยอยู่ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา (ผู้ให้เช่า) เข้าครอบครองแล้ว สำหรับสิ่งของของผู้เช่า หรือของบุคคลอื่น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดการ ดังนี้

เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการมอบสิ่งของเหล่านั้นให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา (ผู้ให้เช่า) เป็นผู้เก็บรักษาไว้หรือจัดการขนย้ายไปเก็บรักษาไว้ ณ สถานที่ใดก็ได้ โดยให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ผู้เช่า) เป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย แต่ในเบื้องต้นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องออกเงินทรองจ่ายไปก่อน (ตามมาตรา 296 จ ) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องจัดทำบัญชีสิ่งของทั้งหมดพร้อมราคาประเมิน (เพื่อป้องกันการถกเถียงเรื่องราคาของสิ่งของ เมื่อสิ่งของนั้นถูกโจรกรรม หรือสูญหายไปในช่วงบังคับคดียังไม่เสร็จ) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้ง หรือประกาศให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษามารับคืนไปในเวลาที่กำหนด เมื่อครบกำหนดแล้วลูกหนี้ตามคำพิพากษายังไม่มารับ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรายงานขออนุญาตศาลเพื่อขายทอดตลาดสิ่งของนั้นแล้วเก็บเงินสุทธิไว้แทนสิ่งของนั้น (ตามมาตรา 296 ตรี วรรคสอง)

ในกรณีที่สิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือของบุคคลใดที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีสภาพเป็นของสดของเสียได้ ในกรณีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจที่จะขายทอดตลาดได้ทันทีหรือสามารถขายโดยวิธีอื่นตามที่เห็นสมควร (ตามมาตรา 296 ตรี วรรคสาม ) เมื่อดำเนินการแล้วต้องรายงานให้ศาลทราบ แต่ในทางปฏิบัติถ้าเป็นของสดของเสียได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการขายโดยวิธีตกลงราคา เนื่องจากการขายโดยวิธีขายทอดตลาดจะต้องใช้ระยะเวลาตามขั้นตอนของกฎหมาย<sup>98</sup> ซึ่งจะทำให้ของสดของเสียได้นั้นเสียหาย

ถ้าสิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นจะต้องถูกยึดในการบังคับคดีด้วย กล่าวคือ ในคดีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ฟ้องขับไล่ และมีค่าเสียหายอยู่ด้วย และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชี้ให้ยึด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการยึดสิ่งของของลูกหนี้นั้น กรณีเช่นนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจย้าย

<sup>98</sup> ต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 – 517 , ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วย การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พุทธศักราช 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 8 ) พ.ศ. 2543 ข้อ 67 – 89 และตามคำสั่งศาล (ถ้าหากมี) ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

สถานที่เก็บรักษาสิ่งของนั้นได้ตามที่เห็นสมควร ส่วนค่าใช้จ่ายในการนี้ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสีย แต่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องทรงจ่ายไปก่อน (ตาม มาตรา 296 ตรี วรรคสี่)

**(3) กรณีทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาล ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวารยังไม่ออกไปตามคำสั่งของศาล**

หากทรัพย์ที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาล เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีไปถึง และพบว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ผู้เช่า) หรือบริวารยังไม่ออกไปตามคำสั่งของศาล เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องปฏิบัติ ดังนี้

ให้ทำการปิดประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ ณ ทรัพย์ตั้งอยู่ หรือที่อยู่อาศัย หรือที่ครอบครองให้ผู้อ้างว่าไม่ใช่บริวารคัดค้าน เพื่อป้องกันมิให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหลีกเลี่ยงหรือประวิงเวลาไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยการให้บริวารเปลี่ยนตัวกันเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นแทน โดยประกาศกำหนดเวลาให้ผู้ซึ่งอ้างว่าไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายในกำหนดเวลา 8 วันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้าไม่ยื่นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามมาตรา 296 จัตวา (3) นอกจากนี้ ตามมาตรา 296 จัตวา วรรคสอง ให้ถือว่าบุคคลที่เข้ามาอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่พิพาทภายหลังที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาครอบครองทรัพย์สินพิพาทที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการนั้น เป็นบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษาด้วย

เมื่อครบกำหนดตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยยื่นเป็นคำแถลงมีรายละเอียดว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษา และชื่อวงศ์ญาติทั้งหลาย และชื่อบริวารต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษา วงศ์ญาติ พร้อมทั้งบริวารไม่ยอมออกจากทรัพย์ที่พิพาท พร้อมกับขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาลออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตลอดจนวงศ์ญาติ และบริวาร เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องคัดสำเนาทะเบียนบ้านเลขที่ของทรัพย์ที่พิพาท แจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารออกไปแนบมาพร้อมคำแถลง เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้รวบรวมรายงานศาลให้ออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารต่อไป เมื่อศาลออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารแล้ว เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาที่จะต้องติดตามนำ

เจ้าพนักงานตำรวจไปทำการจับกุมลูกหนี้ตามคำพิพากษา และบริวารตามหมายจับของศาล ตามมาตรา 296 จัตวา (1) ต่อไป<sup>99</sup>

ในระหว่างที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารถูกจับกุม และกักขังอยู่นั้น หรือในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารหลบหนี เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องมาแถลงนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการจัดให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์สินที่พิพาทได้ทันที และหากมีสิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษาอยู่ในทรัพย์สินที่พิพาท เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการจัดการเช่นเดียวกับกรณีมีสิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษาอยู่ในทรัพย์สินพิพาท

จะเห็นได้ว่า กฎหมายให้สิทธิแก่บุคคลอื่นที่อยู่อาศัยและครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ที่จะแสดงตนว่าไม่ใช่บริวารของผู้เช่าเพื่อที่จะอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต่อไป ซึ่งในระหว่างที่ศาลทำการไต่สวนคำร้องแสดงอำนาจพิเศษนั้น ผู้ยื่นคำร้องยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ตลอด โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถขอคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราวในระหว่างที่ศาลพิจารณาไต่สวนคำร้องได้<sup>100</sup> เช่นนี้ทำให้ผู้ให้เช่าขาดประโยชน์และไม่มีหลักประกันความเสียหายในระหว่างการพิจารณาไต่สวนคำร้องแสดงอำนาจพิเศษของศาล อีกทั้งระยะเวลาตามกฎหมายที่กำหนดให้ผู้ที่มีใช้บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแสดงอำนาจพิเศษภายใน 8 วันนับแต่วันปิดประกาศนี้ มิใช่ระยะเวลาบังคับ เป็นเพียงบทสันนิษฐานเท่านั้น ดังนั้นหากว่าผู้อาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า มิใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจริง ๆ ก็สามารถแสดงอำนาจพิเศษภายหลังจากระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ได้<sup>101</sup>

<sup>99</sup> ทินกร โกพลรัตน์, “การบังคับคดีขบไล่ รื้อถอน”, วารสารกรมบังคับคดี ปีที่ 6 เล่มที่ 40 (ก.ย. – ต.ค. 2543) หน้า 26 – 27.

<sup>100</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1177/2524 การร้องขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างการพิจารณาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษามาตรา ป.วิ.พ. มาตรา 264 นั้น จะต้องเป็นการร้องขอให้คุ้มครองประโยชน์ของผู้ขอ เพื่อให้ทรัพย์สิน สิทธิ หรือประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดที่พิพาทกันในคดีได้รับการคุ้มครองไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำพิพากษา ในชั้นบังคับคดีซึ่งมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยชี้ขาดแต่เพียงว่า ผู้คัดค้านเป็นบริวารของจำเลยหรือไม่ ถ้าหากศาลจะชี้ขาดตัดสินให้โจทก์ชนะ โจทก์ก็มีสิทธิเพียงบังคับให้ผู้คัดค้านออกไปจากที่พิพาท หากมีสิทธิบังคับให้ผู้คัดค้านชำระค่าเช่า หรือค่าเสียหายแก่โจทก์ไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้คัดค้านนำเงินค่าเช่ามาวางศาล

<sup>101</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 6013/2539 ป.วิ.พ มาตรา 296 จัตวา (3) เพียงแต่สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้ร้องเป็นบริวารของจำเลย ในกรณีที่ผู้ร้องมิได้ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษว่า ผู้ร้องไม่ใช่บริวารของจำเลยภายในกำหนดเวลา 8 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศ แม้ล่วงเลยกำหนดเวลาดัง

### 2.3.2 การดำเนินการบังคับคดีกรณีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

การบังคับคดีเรื่องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เป็นการบังคับคดีที่กระทำต่อทรัพย์ ซึ่งเมื่อศาลมีคำพิพากษาให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษาได้ด้วยตนเอง<sup>102</sup> เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการ ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 เบญจ บัญญัติว่า

“ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากทรัพย์นั้นด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น และให้มีอำนาจขนย้ายสิ่งของออกจากสิ่งปลูกสร้างที่มีการรื้อถอนนั้นด้วย ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายสิ่งของให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสีย

ในการรื้อถอน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ ณ บริเวณนั้น ไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์ในการรื้อถอนนั้น

เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรานี้ เว้นแต่จะได้กระทำโดยมีเจตนาร้าย หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

วัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอนรวมทั้งสิ่งของที่ขนย้ายออกจากสิ่งปลูกสร้าง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองมิได้รับคืนไป เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจเก็บรักษาไว้ หรือขายแล้วเก็บเงินสดไว้แทนตัวทรัพย์นั้น ถ้าเจ้าของมิได้เรียกเอาทรัพย์หรือเงินนั้นภายในกำหนดห้าปีนับแต่มีประกาศกำหนดการรื้อถอน ให้ทรัพย์หรือเงินดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน

ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างนั้นถูกยึดในการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างนั้น แล้วเก็บเงินสดที่เหลือหักค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมไว้แทน”

กล่าวไปแล้ว ถ้าผู้ร้องมีหลักฐานสืบแสดงได้ว่าผู้ร้องมิใช่บริวารจำเลยก็ชอบที่จะยื่นคำร้องนำพยาน หลักฐานมาสืบพิสูจน์ถึงสถานภาพของผู้ร้องได้ และแม้ผู้ร้องจะไม่ขอขยายระยะเวลายื่นคำร้องไว้ก็ไม่ตัดสิทธิที่จะยื่นคำร้องในภายหลัง เพราะระยะเวลาดังกล่าวเป็นเพียงระยะเวลาที่กฎหมายสันนิษฐานถึงสถานภาพของบุคคลว่า ใช่หรือไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น มิใช่ระยะเวลาสิ้นสุดเพื่อให้ดำเนินหรือไม่ดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 23

<sup>102</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 3138/2532 , 2874/2537

ตามมาตรา 296 เบญจ ข้างต้น ได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการเพื่อจัดการให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์สินที่พิพาท ในกรณีที่ถูกหนีตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากทรัพย์สินที่พิพาท กับทั้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการกับวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน และสิ่งของที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอนนั้นโดยตรง โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลอีก โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องกำหนดวันนัด เพื่อไปทำการปิดประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดการรื้อถอน โดยให้เจ้าหน้าที่ธุรการจัดการพิมพ์ประกาศมีเนื้อความว่า

“ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษาศาล โดยกำหนดวันที่ ..... และวันต่อ ๆ ไปจนกว่าจะแล้วเสร็จ ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และขนย้ายสิ่งของให้จำเลยเป็นผู้เสีย “

และเมื่อถึงกำหนดวันนัด เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือผู้แทนจะมานำเจ้าพนักงานบังคับคดีไป ณ สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องรื้อถอน เมื่อไปถึงแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการปิดประกาศรื้อถอนดังกล่าวไว้ ณ บริเวณนั้นก่อนดำเนินการรื้อถอนไม่น้อยกว่า 7 วัน นับแต่วันปิดประกาศ<sup>103</sup>

#### (1) การดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ในการรื้อถอน เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องเตรียมคนงาน เครื่องมือในการรื้อถอนไปให้พร้อมและทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องควบคุมดูแล และอำนวยความสะดวกรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของคณงานที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจัดหามาอย่างใกล้ชิด เพื่อมิให้เกิดความเสียหายเกินความจำเป็น โดยพยายามที่จะรักษาสภาพที่จะใช้การได้ดั้งเดิมให้มากที่สุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องระมัดระวังการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้นให้เป็นไปตามคำสั่งของศาลว่า รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างอะไร ขนาดกว้างยาว สูงต่ำเท่าใด ณ จุดไหนของทรัพย์สินที่พิพาท เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กระทำโดยไม่มีเจตนาร้ายหรือไม่ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น<sup>104</sup> สำหรับค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนถูกหนีตามคำพิพากษาเป็นผู้เสีย โดยในชั้นแรก เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องทราองจ่ายไปก่อน

<sup>103</sup> การปิดประกาศดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 42 วรรคสาม ตอนท้าย ซึ่งบัญญัติว่า “ ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งบังคับให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้มีหน้าที่ในการรื้อถอน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการรื้อถอนได้ เมื่อปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ในบริเวณนั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ”

<sup>104</sup> ทินกร โกพลรัตน์, “การบังคับคดีขับไล่ รื้อถอน”, หน้า 28

## (2) การดำเนินการกับวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน และสิ่งของที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอน

สำหรับวัสดุก่อสร้างที่ทำการรื้อถอนและสิ่งของที่อยู่ในสิ่งก่อสร้างนั้นในชั้นแรก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาทำการเก็บรักษาไว้ ณ ที่รื้อถอน เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่มีสิทธิที่จะได้รับค่าเก็บรักษาและเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าของมารับคืนภายในกำหนดหากไม่มารับคืนภายในกำหนดและเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ประสงค์จะเก็บรักษาต่อไปอีก ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการดังต่อไปนี้<sup>105</sup>

ขนย้ายวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน รวมทั้งสิ่งของที่ขนย้ายออกจากสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไปเก็บรักษาไว้ ณ สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกรมบังคับคดี หรือที่เก็บรักษาทรัพย์สินที่กรมบังคับคดีได้เช่าไว้ แล้วแจ้งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองมารับคืน หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่มารับคืนภายในกำหนด 5 ปี นับแต่มีประกาศกำหนดการรื้อถอน ให้ทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเก็บรักษาไว้นี้ตกเป็นของแผ่นดิน (ตามมาตรา 296 เบญจ วรคดี)

ทำการขายวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน รวมทั้งสิ่งของที่ขนย้ายออกจากสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอน แล้วเก็บเงินไว้แทนตัวทรัพย์สินนั้น และเงินนี้หากเจ้าของไม่ได้เรียกเอาภายในกำหนด 5 ปี นับแต่มีประกาศกำหนดการรื้อถอนให้เงินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน

### 2.3.3 การดำเนินการบังคับคดีกรณีการขังไขและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

การบังคับคดีขังไข และรื้อถอน เป็นการบังคับคดีในคดีเดียวกันรวมสองกรณี คือ ทั้งขังไข และให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างด้วย มีวิธีปฏิบัติเช่นเดียวกันกับการปฏิบัติบังคับคดีรื้อถอน กล่าวคือ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการกำหนดวันนัดและปิดประกาศ ซึ่งขั้นตอนนับแต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามาขอตั้งเรื่องจนกระทั่งถึงขั้นตอนการปิดประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานงานบังคับคดีจะปฏิบัติตามขั้นตอนดังเช่นในกรณีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง แต่ได้เพิ่มข้อความในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยจะต้องเพิ่มข้อความว่า

<sup>105</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้าเดียวกัน

“ให้จำเลยและบริวารอาศัยอยู่ในทรัพย์พิพาทออกไป พร้อมขนย้ายสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่พิพาทออกไป จึงประกาศให้ผู้ที่อ้างว่าไม่ใช่บริวารจำเลย ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายใน 8 วัน นับแต่วันปิดประกาศ มิฉะนั้นจะถือว่าเป็นบริวารของจำเลย และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดวันรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่พิพาท โดยกำหนดวันที่ ..... และวันต่อ ๆ ไป จนกว่าจะแล้วเสร็จ ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายสิ่งของให้จำเลยเป็นผู้เสีย “

และเมื่อครบกำหนด 8 วันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไปปิดประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารไม่ปฏิบัติตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีกรณีลูกหนี้ และบริวารไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ

หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามาแสดงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารยังไม่ออกไปจากทรัพย์สินที่พิพาท และยังไม่ทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาลเพื่อออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวาร เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรายงานศาลให้ศาลออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารทันที<sup>106</sup> การที่ศาลจะออกหมายจับลูกหนี้และบริวารตามรายงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือไม่ เป็นอำนาจของศาล<sup>107</sup> เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องไปคัดสำเนาหมายจับโดยรับรองสำเนาถูกต้องจากศาล พร้อมนำกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจที่สามารถจับกุม หรือควบคุมผู้ที่ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องจัดการหาคนงานมาดำเนินการรื้อถอน และนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไป ณ ทรัพย์พิพาท และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการแยกเป็นกรณี ดังนี้

(ก) กรณีลูกหนี้และบริวารยินยอมให้ทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

<sup>106</sup> ถึงแม้ว่าจะมีผู้ที่อ้างว่าไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไปยื่นคำร้องขอต่อศาล เพื่อแสดงอำนาจพิเศษก็ตาม ทั้งนี้เป็นไปตามคำสั่งอธิบดีกรมบังคับคดี ในบันทึกข้อความที่ ขช 0401/ว 10 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2539

<sup>107</sup> ทินกร โกพลรัตน์, “การบังคับคดีขับไล่ รื้อถอน”, หน้า 30.



ในกรณีนี้จะไม่มีการจับกุมและควบคุมผู้ขัดขวาง ดังนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการตามขั้นตอนการบังคับคดีกรณีรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างตามปกติ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องควบคุมดูแลและอำนวยความสะดวกรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างของคณงานที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจัดหาอย่างใกล้ชิด เพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสียหายเกินความจำเป็น

- (ข) กรณีลูกหนี้และบริวารไม่ยินยอมให้ทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารไม่ยินยอมที่จะให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และไม่ยินยอมขนย้ายสิ่งของออกจากสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่ตำรวจหรือพนักงานฝ่ายปกครองที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำมาตามคำขอของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ตามมาตรา 296 ฉ.) เข้าทำการจับกุมและควบคุมตัวผู้ขัดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยไม่คำนึงว่าเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลภายนอกไว้เท่าที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้<sup>108</sup> และเมื่อจับกุมและควบคุมตัวแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษาได้ตามขั้นตอนปกติต่อไป

ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารไม่ยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และไม่ยินยอมขนย้ายสิ่งของออกจากสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีการก่อกวนลวนเข้าขัดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี และเกินกำลังของพนักงานฝ่ายปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ตำรวจที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำมาตามคำขอของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการจับกุมและควบคุมตัวได้ ในกรณีนี้มีผู้ให้ความเห็นว่า<sup>109</sup> เจ้าพนักงานบังคับคดีควรจะให้มีการเจรจากันระหว่างเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาว่าจะหาทางคลี่คลายกันได้อย่างไร หากไม่สามารถตกลงกันได้ทางปฏิบัติ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขอให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาแถลงงดการบังคับคดีไว้ก่อน เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้รายงานศาลถึงเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น เพื่อให้ศาลออกหมายเรียกลูกหนี้ตามคำพิพากษามาสอบถามเหตุผล หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถแสดงเหตุผลต่อศาลได้ ศาลจะมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาทันที และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษาต่อไป

<sup>108</sup> พัทธน์ จักรางกูร, คำถาม-คำตอบ กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์อักษร, 2537), หน้า 362.

<sup>109</sup> ทินกร โกพลรัตน์, “การบังคับคดีขังได้ รื้อถอน”, หน้า 31 - 32

## (2) การดำเนินการกับวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน และสิ่งของที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอน

สำหรับวัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน และสิ่งของที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างที่ทำการรื้อถอนนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดในมาตรา 296 เบญจ ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ 3.2.3

คงมีแต่กรณีที่สิ่งปลูกสร้างที่จะทำการรื้อถอนนี้ ถูกยึดในการบังคับคดีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างนั้น แล้วเก็บเงินสุทธิที่เหลือจากหักค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมไว้แทน (ตามมาตรา 296 เบญจ วรรคสุดท้าย) เจ้าพนักงานบังคับคดีเจ้าของสำนวนคดีจับได้รื้อถอนมีอำนาจที่จะขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างนั้นได้เลย<sup>110</sup>

### 2.3.4 การดำเนินการบังคับคดีกรณีเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระหรือค่าเสียหาย

เมื่อผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเป็นคดีต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยมากจะมีการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นความรับผิดชอบของผู้เช่าที่มียอมส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าในกรณีไม่มีการต่ออายุสัญญา หรือสัญญาเช่าต้องเลิกกันโดยเหตุผิดสัญญาและผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่าจะต้องส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งหากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบแก่ผู้ให้เช่านอกเหนือจากที่ต้องรับผิดชอบในค่าเช่าที่ค้างชำระ หรือค่าสาธารณูปโภคที่ผู้ให้เช่าได้ตรองจ่ายไปก่อน โดยที่ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบเพิ่มเติมมา คือ จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายอันเนื่องมาจากผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก หรือค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินภายหลังสัญญาเช่าเลิกกัน โดยแยกพิจารณา ดังนี้

#### (1) ความรับผิดในค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

ในกรณีนี้ จะเป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าคาดหวังว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ผู้เช่าจะส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตรงตามกำหนดเวลาตามสัญญา ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงได้ตกลงทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอกขึ้นอีกฉบับ โดยผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก

<sup>110</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้าเดียวกัน

ภายหลังสัญญาเช่าที่มีกับผู้เช่าสิ้นสุดลง เมื่อผู้เช่าไม่ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนตามสัญญา ผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกตามสัญญาที่ได้ทำกับผู้เช่ารายใหม่ได้ เป็นผลให้ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแก่บุคคลภายนอก ในกรณีเช่นนี้ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าได้

## (2) ความรับผิดชอบในค่าขาดประโยชน์ภายหลังจากสัญญาเช่าเลิกกัน

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกเนื่องจากมิได้ทำสัญญาใด ๆ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า แต่อย่างไรก็ตามผู้ให้เช่าก็ยังคงได้รับความเสียหายเนื่องจากไม่สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ซึ่งหากในสัญญาเช่าได้มีการกำหนดค่าปรับเนื่องจากผู้เช่าส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าล่าช้า ผู้เช่าก็ต้องรับผิดชอบตามจำนวนเงินค่าปรับที่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นล่าช้า หากในสัญญาเช่ามิได้มีการกำหนดเรื่องค่าปรับในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าล่าช้า โดยมากผู้ให้เช่าจะเรียกร้องค่าขาดประโยชน์สูงกว่าจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าเคยชำระในแต่ละเดือน

สำหรับกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้ขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้าง หรือ ค่าเสียหายเช่น ค่าขาดประโยชน์ ค่าความเสียหายที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น เป็นต้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการชำระให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาตามคำบังคับ หากพ้นกำหนดผู้เช่าไม่ชำระหนี้ โดยปกติ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการยึดทรัพย์<sup>111</sup> ของผู้เช่าออกขายทอดตลาด นำเงินมาชำระหนี้ ทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการยึดเพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ นั้น ไม่จำกัดเฉพาะทรัพย์ของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเท่านั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดทรัพย์สินอื่นได้ เป็นกรณีเดียวกับการดำเนินการยึดทรัพย์ของลูกหนี้เพื่อชำระหนี้เงินทั่วไป

### 2.3.5 การร้องขอให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร

สำหรับในเรื่องการจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น เดิม เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะมีคำขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุม และกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ต้องปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบคำสั่งแล้ว แต่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งจนพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคำสั่ง ถ้าไม่ใช้กรณีที่ต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี และไม่ใช้กรณีที่จะถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการ

<sup>111</sup> การยึดทรัพย์ คือ การเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษา การบังคับคดีโดยวิธีการยึดทรัพย์นี้ ใช้ในกรณีที่ศาลพิพากษาให้ลูกหนี้ชำระหนี้ แล้วลูกหนี้ไม่ชำระ

แสดงเจตนาของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะร้องขอต่อศาลขอให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งจงใจขัดขืนไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ<sup>112</sup> เนื่องจากพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2527 ได้แก้ไขเพิ่มเติมข้อความมีผลให้กรณีตามมาตรา 296 ทวิ ถึง 296 สัตต เป็นข้อยกเว้นของบททั่วไป กล่าวคือ ใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกพิพากษาให้จับได้ หรือต้องออกไป หรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สินที่ครอบครอง ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ก็เป็นเรื่องที่ศาลจะใช้อำนาจตามมาตรา 296 ทวิ ประกอบ มาตรา 296 จัตวา (1) แต่ถ้ามีการจงใจขัดขืนคำบังคับในคดีทั่วไปแล้ว ศาลก็จะใช้อำนาจตามมาตรา 297 ประกอบ มาตรา 298 ในการพิจารณาออกคำสั่งให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา<sup>113</sup> โดยในที่นี้ จะกล่าวถึงเฉพาะการจับกุม และกักขัง ตามมาตรา 296 จัตวา เท่านั้น

### (1) เหตุแห่งการร้องขอให้จับกุม และกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร

ตามมาตรา 296 จัตวา บัญญัติว่า

“ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารยังไม่ออกไปตามคำบังคับของศาล ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อศาลเพื่อมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารดังกล่าวนั้น และศาลมีอำนาจสั่งจับกุมและกักขังได้ทันที ในกรณีนี้ ให้นำมาตรา 300 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ดังนั้น การจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษามาตรา 296 จัตวา จะกระทำได้เฉพาะกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวารยังไม่ออกไปจากตัวทรัพย์สินที่พิพาทตามคำบังคับของศาลเท่านั้น<sup>114</sup> โดยเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับทราบคำบังคับแล้ว มิได้ปฏิบัติตามคำบังคับภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้จัดการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์สินดังกล่าว (ตามมาตรา 296 ทวิ วรรคสอง) หากเจ้าหนี้ตามคำ

<sup>112</sup> พิพัฒน์ จักรางกูร , คำถาม-คำตอบ กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง , หน้า 363.

<sup>113</sup> เกริก วณิกกุล , “กฎหมายใหม่ที่น่าสนใจ” , ตุลพาห พศจิกายน – ธันวาคม 2527 , หน้า 96.

<sup>114</sup> ประคนธ์ พันธุ์ชาติกุล , การร้องขอให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา , บทบัญญัติ เล่ม 41 , หน้า 383.

พิพากษาได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีเข้าจัดการให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลแล้ว ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดอยู่ในทรัพย์สินที่พิพาท เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์สินที่พิพาท แต่ในกรณีที่มีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่ในทรัพย์สินที่พิพาท เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการปิดประกาศกำหนดเวลาให้ผู้ซึ่งอ้างว่าไม่ใช่บริวารแสดงอำนาจพิเศษภายใน 8 วันนับแต่วันปิดประกาศ หากครบกำหนดแล้ว ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ออกจากทรัพย์สินที่พิพาท เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีพร้อมรายละเอียดของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวาร เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาลเพื่อออกหมายจับบุคคลดังกล่าวต่อไป

## (2) ขั้นตอนการร้องขอให้จับกุม และกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร

ในการร้องขอให้ศาลออกหมายศาลเพื่อจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารตามมาตรา 296 จัตวา<sup>115</sup> เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาลเพื่อมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารของลูกหนี้ ศาลก็มีอำนาจจับกุมและกักขังได้ทันที โดยไม่ต้องทำการไต่สวนให้ได้รับความตามมาตรา 297 (1) (2) ดังเช่นในกรณีร้องขอให้มีการสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ในกรณีทั่วไป ซึ่งจะต้องไต่สวนให้ได้รับความตามมาตรา 297 (1) (2) เสียก่อน ดังนั้นในทางปฏิบัติเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ก่อนรายงานต่อศาล เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาออกไปสืบหาข้อเท็จจริงโดยละเอียดเพื่อแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้รายงานต่อศาล ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา ศาลจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงจากรายงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ได้รับความแน่ชัดเสียก่อนว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารไม่ยอมออกไปโดยไม่มีข้อแก้ตัวอันควรแล้วจึงจะออกคำสั่งให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาจึงจะเป็นการถูกต้องตามหลักนิติธรรม เพราะมาตรา 296 จัตวา ไม่ใช่ให้อำนาจศาลออกคำสั่งจับกุมและกักขังคู่ความโดยไม่ต้องมีเหตุมีผล แต่เป็นการตัดปัญหายุ่งยากในการไต่สวนของศาลออกไปเป็นการสืบเสาะหาข้อเท็จจริงโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาล<sup>115</sup>

เนื่องจากการจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษามีใช่เป็นการบังคับคดี เพราะการจับกุมและกักขังจะมีขึ้นได้ก็ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรา 296 จัตวา ดังนั้น การจับกุมและกักขังลูกหนี้จึงเป็นผลของการจงใจไม่ปฏิบัติตามหมายบังคับคดีนั่นเอง เกี่ยวกับระยะเวลาในการจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งมาตรา 300 ได้บัญญัติให้อำนาจศาลมีอำนาจกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้หลาย ๆ ครั้ง แต่แต่ละครั้งไม่เกินกว่า หกเดือน นับแต่วันจับหรือกักขัง

<sup>115</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 385.

ปัญหาที่เกิดขึ้นเสมอและก่อให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดีประการหนึ่ง คือ เมื่อศาลได้ออกหมายจับแล้ว ลูกหนี้ตามคำพิพากษามักจะให้บุคคลอื่นที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่รู้จัก และบุคคลเหล่านั้นก็ไม่ปรากฏชื่อในทะเบียนบ้านซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะจับไล่ด้วย เข้ามาอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแทน ซึ่งแม้ว่าในวรรคสุดท้ายของมาตรา 296 จัตวา จะบัญญัติให้บุคคลที่เข้ามาอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเข้าครอบครอง ให้ถือว่าเป็นบริวารของลูกหนี้ก็ตาม แต่การที่จะจับกุมกักขังบริวารของลูกหนี้ นั้น ก็ยังต้องรายงานต่อศาลเพื่อให้ศาลออกหมายจับกุมกักขังอยู่นั่นเอง และการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะรายงานต่อศาลได้ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็ต้องสืบหารายละเอียดของบุคคลอื่นที่เข้ามาอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่เช่นเดิม เช่นนี้ คงไม่ทำให้ปัญหา “การเปลี่ยนหน้าชน” นั้นหมดไป แม้ในทางปฏิบัติหากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่สามารถสืบหาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลอื่นที่เข้ามาอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ จะมีการอนุโลมโดยการให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาถ่ายรูปบุคคลนั้นในอิริยาบถต่าง ๆ เท่าที่จะพอถ่ายได้ เพื่อพอให้รู้ถึงรูปพรรณสัณฐาน แล้วรายงานต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้รายงานต่อศาล เพื่อให้ศาลออกหมายจับบุคคลตามภาพถ่ายต่อไป<sup>116</sup> แต่วิธีการนี้ ไม่ใช่วิธีการแก้ปัญหาที่ถูกต้อง เนื่องจากเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาลเพื่อออกหมายจับบุคคลใด เจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีอำนาจจับเฉพาะบุคคลตามหมายจับเท่านั้น หากบุคคลที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นบุคคลที่ไม่ได้ถูกออกหมายจับ เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่สามารถดำเนินการจับกุมกักขังบุคคลนั้นได้ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษายังคงมีหน้าที่ต้องรายงานรายละเอียดของบุคคลที่เข้ามาอยู่ใหม่เพื่อให้ศาลออกหมายจับเช่นนี้เรื่อยไป การกระทำในลักษณะนี้เป็นการทำให้การบังคับคดีช้าล่าช้า อันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างมากเนื่องจากไม่สามารถเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

#### **2.4 ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา**

ในการบังคับคดีลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะต้องกระทำการ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งมีเจ้า

<sup>116</sup> การนำวิธีการให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาถ่ายรูปบุคคลที่เข้ามาอยู่ในอิริยาบถต่าง ๆ เพื่อรายงานเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อแถลงศาลขอออกหมายจับนั้น คงมีเจ้าพนักงานบังคับคดีบางท่านไม่ดำเนินการให้ เนื่องจากไม่เป็นที่แน่ชัดว่าบุคคลที่จะให้ออกหมายจับนั้นคือบุคคลคนเดียวกับที่ครอบครองอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้จับไล่หรือไม่ ซึ่งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาอาจมีวิธีอื่นในการดำเนินการเพื่อให้ทราบถึงชื่อตัวและชื่อสกุลเพื่อที่จะระบุตัวผู้ครอบครองและรายงานเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ โดยการนำเจ้าพนักงานตำรวจไปถามชื่อตัวและชื่อสกุลของบุคคลที่ครอบครองอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ได้

นี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ช่วยเหลือในการดำเนินการ อันอาจกระทบถึงสิทธิของบุคคลอื่น ดังนั้นจึงต้องพิจารณาความรับผิดชอบของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบังคับคดีดังนี้

#### 2.4.1 ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา

เนื่องจากกฎหมายมิได้บัญญัติให้ความคุ้มครองเป็นพิเศษแก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในการช่วยเหลือการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนั้น หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการบังคับคดีในทางที่จะเสียหายแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็จะต้องนำหลักกฎหมายในลักษณะละเมิดมาปรับใช้ ซึ่งในกรณีนี้เป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีสิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษา ซึ่งถือเป็นสิทธิตามกฎหมาย<sup>117</sup> อย่างหนึ่ง

ดังนั้น หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิดำเนินคดีกับผู้เช่าในทางศาล เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และศาลได้มีคำพิพากษาให้ขับไล่ผู้เช่าและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมทั้งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) คำพิพากษาดังกล่าวเป็นการทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการบังคับคดีกับผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าดำเนินการตามคำพิพากษา ซึ่งหากผู้ให้เช่าใช้สิทธิในการบังคับคดีเกินส่วน หรือใช้สิทธิของตนโดยไม่สุจริตก็จะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเช่นกัน

#### 2.4.2 ความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี

เนื่องจากการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลต้องกระทบถึงสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอก ดังนั้นกฎหมายจึงได้บัญญัติให้ความคุ้มครองพิเศษแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ในมาตรา 296 เบญจ วรคสาม ว่า

*“เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา นี้ เว้นแต่จะ ได้กระทำโดยมีเจตนาร้ายหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง”*

จากบทบัญญัติข้างต้น แสดงให้เห็นว่ากฎหมายได้ให้ความคุ้มครองเจ้าพนักงานบังคับคดีในการดำเนินการบังคับคดีเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา

<sup>117</sup> สิทธิตามกฎหมาย หมายถึง สิทธิที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งกฎหมายได้ให้อำนาจไว้ เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิในการดำเนินคดีในศาล ซึ่งรวมถึงสิทธิฟ้องร้อง , สิทธิต่อผู้คดี , สิทธิในการบังคับคดี เป็นต้น

ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากทรัพย์สินพิพาทเท่านั้น มิได้บัญญัติให้ความคุ้มครองเป็นพิเศษไว้ในกรณีบังคับขับไล่ตามมาตรา 296 ตรี และจตุรา แต่อย่างไร <sup>118</sup> ซึ่งในกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการเพื่อมอบทรัพย์สินพิพาททั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครอง และในบางกรณีอาจจะต้องมีการทำลายสิ่งกีดขวางที่เป็นอุปสรรคในการดำเนินการ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้

### (1) กรณีไม่ดำเนินการตามคำพิพากษาศาล

ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมิได้มีบทบัญญัติที่จะใช้ลงโทษ หรือทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรับผิดชอบเนื่องจากการไม่ดำเนินการตามคำพิพากษาศาล แต่เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานของรัฐตามความหมายในกฎหมายอาญา เช่นนี้ คงต้องนำหลักกฎหมายอาญาในความผิดฐานเจ้าพนักงานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยเจตนาและโดยมีมูลเหตุชักจูงใจเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้หนึ่งผู้ใด <sup>119</sup> (มาตรา 157) มาปรับใช้ เว้นแต่จะมีเหตุที่ยกขึ้นอ้างได้ตามกฎหมาย (มาตรา 283 วรรค 2) ดังนั้น เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอให้ดำเนินการบังคับคดี แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ดำเนินการตามคำพิพากษาโดยปราศจากเหตุที่จะอ้างได้ตามกฎหมาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 157

### (2) กรณีดำเนินการบังคับคดีโดยมีเจตนาร้าย หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

คำว่า “เจตนาร้าย” (mens rea) เป็นคำที่ใช้ในระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ ซึ่งมีความหมายว่า guilty mind ซึ่งถือว่าเป็นแนวการวินิจฉัยความรับผิดชอบทางอาญาต่อมาว่า การพิจารณาความรับผิดชอบทางอาญานอกจากจะต้องพิจารณาในส่วนการกระทำภายนอกที่เรียกว่า “actus reus” แล้ว ยังต้องพิจารณาในส่วนจิตใจ ที่เรียกว่า “mens rea” ด้วย<sup>120</sup> แต่สำหรับในประเทศที่ใช้ประมวล หลักการนี้ย่อมไม่สอดคล้องกับความหมายของเจตนาในประมวลกฎหมายอาญา เพราะเจตนาตามที่บัญญัติไว้ในประมวล มีลักษณะทั่วไป ไม่ได้แยกประเภทว่าเป็นเจตนาดี หรือเจตนาร้าย เป็นเจตนาชั่วเพื่อเท็จจริงอันเป็นองค์ประกอบความผิด และประสงค์ต่อผล หรือยอมเล็งเห็นผล ก็เพียงพอที่จะลงโทษผู้กระทำผิดแล้ว ดัง

<sup>118</sup> จรัญ ภัคศิษานกุล, “ข้อพิจารณาประกอบพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับที่ 9 และฉบับที่ 10 พ.ศ. 2527”, วารสารนิติศาสตร์ ฉบับ 3 ปีที่ 15 กันยายน 2528, หน้า 33.

<sup>119</sup> คณิต ณ นคร, กฎหมายอาญาภาคความผิด, หน้า 308.

<sup>120</sup> แสง บุญเฉลิมวิภาส, หลักกฎหมายอาญา, หน้า 62.



นั้น ในกฎหมายอาญา คำว่า เจตนาร้ายจึงมีความหมายที่แคบกว่าเจตนา และในการวินิจฉัยต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป

สำหรับการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้ดำเนินการโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงนั้น ไม่ได้มีคำจำกัดความไว้อย่างชัดเจนเช่นกัน แต่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับกรกระทำโดยประมาทได้ กล่าวคือ ตามมาตรา 59 วรรค 4 แห่งประมวลกฎหมายอาญา ได้ให้คำจำกัดความของคำ “การกระทำโดยประมาท” ว่า

“การกระทำโดยประมาท ได้แก่การกระทำความผิดมิใช่โดยเจตนา แต่กระทำโดยปราศจากความระมัดระวัง ซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ และผู้กระทำอาจใช้ความระมัดระวังเช่นนั้นได้ แต่หาได้ใช้ให้เพียงพอไม่”

ดังนั้น การกระทำโดยประมาทเลินเล่อ จึงหมายถึงความถึงการกระทำโดยรู้สึกลำบาก คือ เคลื่อนไหวร่างกายที่อยู่ในบังคับของจิตใจ แต่เป็นการกระทำโดยไม่ตั้งใจ และผู้กระทำไม่ใช้ความระมัดระวังอันสมควรที่จะใช้ รวมถึงการกระทำในลักษณะที่บุคคลผู้มีความระมัดระวังจะไม่กระทำด้วยอนึ่ง การกระทำหมายความรวมถึงการงัดเว้นที่มีหน้าที่ต้องกระทำเพื่อป้องกันผลด้วย ประมาทเลินเล่อจึงรวมถึงการละเว้นที่มีหน้าที่ต้องกระทำเพื่อป้องกันความเสียหายไม่ให้เกิดขึ้นด้วย<sup>121</sup>

เมื่อมาเปรียบเทียบกับคำว่าประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงแล้ว ย่อมแสดงให้เห็นพฤติการณ์ของการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่าจะต้องเป็นการกระทำที่ผู้กระทำแม้ไม่มีเจตนา แต่ก็ถือว่ามีใจใกล้เคียงกับเจตนามาก และเมื่อนำมาพิจารณาในมุมของกฎหมายแพ่งลักษณะละเมิดแล้วนั้น ตามความคิดของนักกฎหมายว่า การใช้สิทธิโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงนั้น เทียบเท่ากับการแกล้ง (Culpalata dolus est) การใช้สิทธิโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงความผิดอย่างหนักจึงถือว่ามีเจตนาแกล้ง ซึ่งการใช้สิทธิโดยเจตนาแกล้งเป็นเรื่องเจตนาต่างกับกรณีการใช้สิทธิเกินส่วน กล่าวคือ การใช้สิทธิเกินส่วนไม่ถึงกับเจตนาแกล้งให้เขาเสียหาย แต่เป็นเพียง “ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต” คือ มุ่งแต่ประโยชน์ของตน โดยมีได้คำนึงถึงความเสียหาย ซึ่งเป็นละเมิดตามมาตรา 420 โดยตรง<sup>122</sup>

<sup>121</sup> ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะละเมิด และจัดการงานนอกสั่ง, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท ศรีสมบัติการพิมพ์ จำกัด , 2538 ), หน้า 34.

<sup>122</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 27 - 28

จากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 เบญจ วรรคสาม จะเห็นได้ว่า กฎหมายได้ให้ความสำคัญคุ้มครองการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีเฉพาะกรณีการบังคับคดีหรือถอนสิ่งปลูกสร้างให้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

โดยสรุป ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่า วิธีการที่ผู้ให้เช่าจะขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลนั้น เป็นเรื่องที่มีขั้นตอนในการดำเนินการมาก และแต่ละขั้นตอนต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ยาวนาน เริ่มตั้งแต่การยื่นฟ้อง การพิจารณาคดีในศาล การอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาล ไปจนกระทั่งถึงการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาล ซึ่งความล่าช้าของกระบวนการเหล่านี้เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่ได้รับความเสียหายอยู่ในระหว่างที่มีการดำเนินการทางศาล ไม่อาจทนรับความเสียหายได้อีกต่อไป จึงใช้กำลัง และความรุนแรงในการขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาดังจะเห็นได้ชัดจากกรณีการรื้อบาร์เบียร์ ที่สุขุมวิท สแควร์ บริเวณปากซอยสุขุมวิท 10 เป็นต้น

“เมื่อเวลา 04.00 น. วันที่ 26 ม.ค. มีชายฉกรรจ์ 400 คน ประกอบด้วยกลุ่มคนแต่งกายคล้ายมอเตอร์ไซค์รับจ้าง มีชายในชุดซาฟารีสีเข้มควบคุมถือวิทยุสื่อสารทุกคนมีป้ายสัญลักษณ์คล้องคอระบุว่าอยู่ชุดไหน บุกรุกเข้าไปในสุขุมวิทพลาซ่า ปากซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ มีการนำรถแบ็กโฮเข้าไถบาร์เบียร์ ซึ่งเป็นเพียงชั้นเดียวประมาณ 60 ร้าน ท่ามกลางความตกตะลึงของชาวบ้านย่านใกล้เคียง

หลังจากใช้รถแบ็กโฮไถร้านรวงบาร์เบียร์จนราบคาบ กลุ่มชายฉกรรจ์ใช้แผ่นเหล็กล้อมรั้วกันพื้นที่ทั้งหมด 5 ไร่ 32 ตารางวา ห้ามบุคคลภายนอกเข้า-ออก ยกเว้นผู้ที่มีป้ายสัญลักษณ์ ....

สำหรับสาเหตุของการบุกรุกสุขุมวิทพลาซ่าครั้งนี้ ผู้สื่อข่าวรายงานว่า เนื่องจากที่ดินจำนวน 5 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของสุขุมวิทพลาซ่า มีผู้เช่าเพื่อทำโรงแรมในราคาเช่าประมาณ 500-600 ล้านบาท แต่ติดปัญหาไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ในพื้นที่ได้ เนื่องจากบรรดาร้านบาร์เบียร์ไม่ยอมออกจากพื้นที่ ถือว่ามีสัญญาเช่าอยู่ และมีผู้เก็บค่าเช่าไปแล้ว จึงมีการฟ้องขับไล่และคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล”

ข้อมูลจากหนังสือพิมพ์ไทยรัฐ

ฉบับวันที่ 27 มกราคม 2546

“ปฏิบัติการเยี่ยงกฎหมายช่วงก่อนรุ่งสางวันที่ 26 มกราคม ที่ สุขุมวิท สแควร์ (สุขุมวิท 10) กลายเป็นข่าวใหญ่ที่ผู้คนในสังคมให้ความสนใจเป็นพิเศษ เมื่อชายฉกรรจ์กว่า 400 คน ได้บุกหรือถอนร้านจำหน่ายของที่ระลึกสำหรับนักท่องเที่ยว และ บาร์เบียร์ หรือที่รู้จักกันในนาม สุขุมวิทสแควร์ บนพื้นที่ 5 ไร่ โดยใช้รถแบ็คโฮจำนวน 4 คัน ไถพังร้านค้าต่าง ๆ ซึ่งมีอยู่ประมาณ 200 ร้าน พังราบเป็นหน้ากลอง...

ปมปัญหาที่ก่อให้เกิดการกระทำอันอุกอาจกลางเมืองหลวงครั้งนี้ มาจากที่ดินผืนดังกล่าว เดิมทีเป็นของบริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ต่อมาเมื่อปี 2542-2543 บริษัทเงินทุนทิสโก้ฯ ให้บริษัท บีทีอาร์ โฮลดิ้ง จำกัด เช่าพื้นที่ต่อ และทางบริษัท บีทีอาร์ฯ เปิดให้ประชาชนเข้ามาเช่าพื้นที่เปิดเป็นร้านจำหน่ายของที่ระลึก บาร์เบียร์ และร้านเสริมสวย

ต่อมาทางบริษัททิสโก้ฯ แจ้งให้บริษัทบีทีอาร์ฯ เจ้าของร้านค้า ให้ออกจากพื้นที่ โดยอ้างว่าหมดสัญญาเช่า และบริษัททิสโก้ฯ ได้ขายที่ดินให้กับบริษัท สุขุมวิทซิด เวอร์สตาร์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2545

ก่อนที่บริษัทสุขุมวิทฯ จะให้บริษัท นิกเกิล จำกัด เช่าพื้นที่ต่อเพื่อก่อสร้างโรงแรม แต่ยังไม่ทันได้ลงมือทำอะไร บริษัทบีทีอาร์ฯ ก็ได้ฟ้องบริษัทเงินทุนทิสโก้ฯ รุณพิศสัญญาโดยขายที่ดินให้เอกชนรายอื่นก่อนหมดสัญญา ขณะเดียวกันบริษัททิสโก้ฯ ก็ฟ้องขับไล่บีทีอาร์ฯ เช่นกัน ซึ่งคดีความทั้งหมดยังอยู่ระหว่างการพิจารณาไต่สวนของศาลแพ่ง...”

ข้อมูลจากหนังสือเนชั่นสุดสัปดาห์ ปีที่ 11

ฉบับที่ 557 วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2546 หน้า 22

“...ปัญหาคือ เรื่องสัญญาซ้อนสัญญา เขาต้องการเอาที่ไปทำประโยชน์ แต่ว่าแทนที่จะรอกกระบวนการของกฎหมายก็เกรงว่าจะช้า เลยใช้กระบวนการมาเพีย ซึ่งเป็นกระบวนการที่ใช้ไม่ได้ !!!

...จากการตรวจสอบข้อมูลพบว่า ความเป็นมาของเหตุการณ์นี้เริ่มจาก ที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นของบริษัท แสตนทิลโย ซึ่งเมื่อปี 2542 ให้นายปราสูตร ปราสาททอง โอสถ เป็นผู้เช่า นายปราสูตร ตั้งบริษัท บีอาร์ที โฮลดิ้ง ขึ้นมาดูแล โดยทำโครงการ สุขุมวิทสแควร์ แบ่งเป็นล็อก ๆ ให้ผู้สนใจเช่าทำบาร์เบียร์และร้านขายของ

ต่อมาบริษัท แสตนทิลโย ต้องโอนที่ดินดังกล่าวให้บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด เป็นการชำระหนี้ นายปราสูตร ก็ติดต่อขอเช่าต่อหลังหมดสัญญาแรกกับบริษัท แสตนทิลโย อีกเป็นเวลา 1 ปี เริ่มจากเดือนกรกฎาคม 2543 – มิถุนายน 2544

หลังหมดสัญญา บริษัท ทีสโก้ ก็ไม่ต่อสัญญารวมทั้งสั่งให้บริษัท บีโอาร์ที โฮลดิ้ง แจ้งกับผู้ค้ารายย่อยหรือถอนร้านออกไปทั้งหมด !!! แต่บริษัท บีโอาร์ที โฮลดิ้ง ไม่ยอมออก บริษัท ทีสโก้ จึงฟ้องศาลแพ่งขับไล่ คดีเพิ่งจบแค่ศาลชั้นต้น โดยศาลมีคำพิพากษาให้หรือถอนออกไป

บริษัท บีโอาร์ที โฮลดิ้ง ผู้คดีต่อพร้อมกับการให้ผู้ค้ารายย่อยต่อสัญญาใหม่ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2545 และได้เงินล่วงหน้ามาถึง 150 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัท ทีสโก้ ก็ขายที่แปลงนี้ให้กับบริษัท สุขุมวิท ซิลเวอร์สตาร์ ของนายชววิทย์ กมลวิศิษฐ์ ซึ่งมีเจ้าพ่ออาบอบนวดคนหนึ่งเป็นหุ้นส่วน ในราคา 500 ล้านบาท และให้ไปจัดการขับไล่-หรือถอนเอาเอง !??

บริษัท สุขุมวิท ซิลเวอร์สตาร์ ตั้งบริษัทนิกเกิล ขึ้นมาพัฒนาที่ดิน แต่อันคับแรกต้องจัดการกับร้านค้าที่ตั้งอยู่เสียก่อน

เนื่องจากปัญหาทางศาลคงกินเวลานานหลายปี บริษัท นิกเกิล จึงลงทุนจ้างมาเพียมีลี ซึ่งเป็นนายทหารระดับเสช. 5 นาย จำนวน 20 ล้านบาท จัดการขับไล่ปฏิบัติการเดือนกลางกรุงจึงเกิดขึ้นด้วยประการฉะนี้ !!!“

ข้อมูลจาก มติชนสุดสัปดาห์ ปีที่ 23 ฉบับที่ 1172

วันที่ 31 ม.ค. – 6 ก.พ. 46 หน้า 89

จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นจะเห็นได้ว่า สาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์นี้เนื่องมาจากความล่าช้าของกระบวนการพิจารณาคดีทางศาลที่จะขับไล่ผู้เช่าและผู้เช่าหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียอื่นที่ได้รับความเสียหายใช้วิธีการแก้ปัญหาโดยการใช้อำนาจบังคับเพื่อให้ผู้เช่าและบริวาร รวมถึงผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งผู้เขียนไม่สนับสนุนให้นาวิธีการใช้อำนาจบังคับในลักษณะนี้มาใช้เนื่องจากการกระทำที่มีลักษณะรุนแรงขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้กระทำประสงค์ต่อผลหรือยอมเสี่ยงเห็นผลได้ว่าจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่า บริวารหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เกินสมควรถือเป็นการกระทำที่ไม่สุจริต และการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมายอาญาในข้อหาบุกรุกและข้อหาทำให้เสียทรัพย์ ในส่วนของคดีแพ่ง ผู้กระทำต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำละเมิดในครั้งนี้ด้วย

ดังนั้น จึงควรพิจารณาว่า ปัจจัยใดบ้างที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการพิจารณาคดีและการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยปัญหาความล่าช้านี้เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้มีการนำวิธีการใช้อำนาจบังคับมาใช้เพื่อให้ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งการพิจารณาว่าปัจจัยใดบ้างที่ก่อให้เกิดปัญหาความล่าช้าดังกล่าว ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงในบทที่ 4 ต่อไป

## บทที่ 3

### การบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

เนื่องจากประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีขนาดใหญ่ ประกอบด้วยหลายรัฐรวมกัน ซึ่งแต่ละรัฐมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ประชาชนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยหรือไม่มีที่ประกอบกิจการค้าจะต้องมีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็น ห้องพัก ดิเกอแว อาคารพาณิชย์ หรือแม้จะเป็นที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบกิจการค้าของตน ประกอบกับประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่ประสบความสำเร็จในการพัฒนากฎหมายให้ทันสมัยเพื่อให้สอดคล้องกับชีวิตความเป็นอยู่อีกทั้งก่อให้เกิดความเป็นธรรมและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนั้นจึงควรจะศึกษาถึงกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศนี้ โดยเริ่มศึกษาตั้งแต่กระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าจนถึงวิธีการดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อเป็นตัวอย่างนำมาเปรียบเทียบกับกระบวนการของประเทศไทยและนำมาเป็นแนวทางในการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อันจะเป็นการจัดปัญหาที่เกิดขึ้น และเป็นการบรรเทาความเสียหายแก่ผู้ที่มีความเสียหายด้วย

ดังที่กล่าวมาในตอนต้นแล้วว่า ประเทศสหรัฐอเมริกาประกอบด้วยรัฐต่าง ๆ หลายรัฐ แต่ละรัฐจะมีกฎหมายที่ใช้บังคับแก่รัฐของตนเอง ซึ่งกฎหมายในแต่ละเรื่องอาจมีความคล้ายกัน หรือแตกต่างกันได้ แต่จากการศึกษาพบว่า หลักกฎหมายหรือกระบวนการทางกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นมีลักษณะที่คล้ายคลึงกันและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน คงต่างกันเฉพาะในส่วนปลีกย่อยที่เป็นเพียงรายละเอียด เช่น ในเรื่องกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการต่าง ๆ เท่านั้น ในการศึกษาจะแยกเป็นขั้นตอนการดำเนินการโดยจะเริ่มศึกษาตั้งแต่กระบวนการในการทำสัญญาเช่าว่ามีความรัดกุมและสามารถเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่าได้อย่างไร หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและศึกษาถึงกระบวนการพิจารณาคดีขับไล่ของศาลว่าสามารถดำเนินการพิจารณาให้คดีเสร็จจากศาลไปโดยรวดเร็วได้อย่างไร ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

#### 3.1 การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะมีข้อสัญญาที่กำหนดสิทธิหน้าที่ทั้งของผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมทั้งรายละเอียดอื่น ๆ เช่น ข้อตกลงในเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า

หน้าที่ในการชำระค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ การดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เรื่องเงินประกันความเสียหาย การเลิกสัญญา การรับรองโดยโนตารีพับลิค<sup>1</sup> เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ จะศึกษา แต่เฉพาะข้อสัญญาที่มีความแตกต่างจากสัญญาเช่าของไทย เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับใช้กับ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 3.1.1 การกำหนดข้อตกลงเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

ด้วยเหตุผลที่ ประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่ให้ความสำคัญและเคารพในเรื่องสิทธิมนุษยชนเป็นอย่างมาก ดังนั้น การกระทำใด ๆ ของบุคคลใดจะกระทบกระเทือนถึงสิทธิในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลอื่นไม่ได้ เมื่อเป็นเช่นนี้กฎหมายของรัฐ (State Law) ส่วนใหญ่ในประเทศ สหรัฐอเมริกา เช่น New York Michigan Utah Colorado Missouri California Oregon ฯลฯ จึงได้มีการบัญญัติในเรื่องการบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ไว้ว่า ผู้ให้เช่าจะบังคับให้ผู้เช่า ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้นั้น ก็จะต้องบังคับโดยอาศัยอำนาจตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเท่านั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ด้วยตนเอง ซึ่งเรียกว่า Illegality of “self-help” eviction เช่น การใช้กำลังบังคับ การตัดน้ำตัดไฟ การปิดประตูล็อก กุญแจ การเคลื่อนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นต้น ซึ่งหากผู้ให้เช่าดำเนินการ ดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้ รวมถึงสามารถ ฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ผู้ให้เช่าที่กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยผิดกฎหมายให้ส่งมอบการ

<sup>1</sup> ตามพจนานุกรม Black’s Law Dictionary ที่มีชื่อเสียงของสหรัฐอเมริกา ได้ให้ความหมาย ของ โนตารีพับลิค ( Notary Public ) คือ เจ้าหน้าที่สาธารณะซึ่งทำหน้าที่ในการจัดการให้มีการสาบาน และทำการลงนามเป็นพยาน หรือรับรองเอกสารบางประเภท เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือหรือยืนยันความ ถูกต้องของเอกสารสำหรับนำไปใช้ในเขตอำนาจศาลในต่างประเทศ ซึ่งบุคคลดังกล่าวนี้ได้รับมอบ อำนาจจากรัฐ ให้มีอำนาจหน้าที่ในการรับรอง (Acknowledge) การรับรองข้อเท็จจริง (Attestation of Fact) การรับรองลายมือชื่อ (Certificate of Signature)

ดังนั้น หากสัญญาฉบับใดได้รับการรับรองโดยโนตารีพับลิคก็จะมีปัญหาที่จะถกเถียงกันใน ศาลในระหว่างการพิจารณาคดีว่า สัญญาฉบับนี้ได้มีการทำขึ้นจริงหรือไม่ เป็นสัญญาปลอมหรือไม่ คู่ สัญญาได้กระทำลงในขณะที่มีอำนาจหรือไม่ เป็นต้น อันเป็นผลทำให้ประเด็นข้อพิพาทที่ศาลจะต้อง พิจารณาตัดสินนั้นมีน้อยลง และพยานที่จะต้องมาเบิกความในคดีนั้นมีน้อยลง อันเป็นการย่นระยะเวลา ในการพิจารณาคดี ทำให้คดีเสร็จสิ้นจากศาลไปโดยรวดเร็ว

ครอบครองคืนให้แก่ผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถยกเหตุที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือแม้กระทั่ง ไม่สามารถยกข้อตกลงในสัญญาเช่าเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามาเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าพ้นความรับผิดชอบได้

เหตุที่เป็นเช่นนี้ เนื่องจากกฎหมายในเรื่องการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>2</sup> มีการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถเป็นหลักประกันความเสียหายของผู้ให้เช่าในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ประกอบกับกฎหมายวิธีพิจารณาความในส่วนของพิจารณาคดีชั้นไต่หรือถอนนั้นไม่มีความซับซ้อนยุ่งยาก ทำให้ผู้ให้เช่าที่ได้รับความเสียหายสามารถดำเนินการทางศาลได้ด้วยตนเอง มีการกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาคดีของศาล ทำให้คดีเสร็จจากการพิจารณาทางศาลในระยะเวลาที่รวดเร็ว ดังนั้นจึงไม่ปรากฏข้อตกลงเพื่อให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาเช่า แต่อย่างใด

แต่คงมีกฎหมายของบางรัฐที่บัญญัติให้ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ด้วยตนเอง เช่น รัฐ Texas เป็นต้น แต่ถึงอย่างไรก็ตาม ยังคงมีการกำหนดขอบเขตในการดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง เช่น จะต้องมีการบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนอย่างน้อย 3-5 วันแล้วแต่กรณี ว่าผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะเปลี่ยนถือกรรมสิทธิ์ถ้าไม่มีการชำระค่าเช่า และหากผู้เช่าประสงค์จะเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องให้กุญแจแก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิเสธไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือ ขนย้ายทรัพย์สินอื่นใดของผู้เช่าโดยไม่มีคำสั่ง หรือคำพิพากษาศาล ถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย ซึ่งรายละเอียดจะได้กล่าวในส่วนต่อไป

<sup>2</sup> กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา เช่น

- 1) Eviction Law
- 2) Landlord & Tenant Law
- 3) Security Deposit Law
- 4) Rent Control Law ฯลฯ

ซึ่งแต่ละรัฐจะมีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาใช้บังคับในรัฐของตน บางรัฐอาจบัญญัติกฎหมายขึ้นมาใช้เพียง 2-3 ฉบับ บางรัฐอาจมีการบัญญัติกฎหมายทั้ง 4 ฉบับ หรือมากกว่านั้น มาใช้บังคับกับประชาชนที่อาศัยอยู่ในรัฐของตน

### 3.1.2 เงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit หรือ Damage Deposit)

เงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit หรือ Damage Deposit) คือ เงินที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บจากผู้เช่าเมื่อเริ่มทำสัญญาเช่า โดยมากแล้วจะไม่เกินอัตราค่าเช่า 1 เดือน ถึง 2 เดือน เพื่อนำไปเป็นหลักประกันความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับเมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ค่าน้ำค่าไฟ หรือค่าซ่อมแซมหรือสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่ผู้เช่าก่อให้เกิดความเสียหาย เป็นต้น โดยเงินจำนวนนี้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเก็บรักษาไว้ด้วยตนเองได้ จะต้องนำไปฝากไว้กับสถาบันการเงิน และเมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้เช่าว่าได้เกิดความเสียหายขึ้นหรือไม่อย่างไร หากปรากฏความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงเห็นด้วยในความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้ให้เช่าสามารถหักค่าความเสียหายต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับ และส่งคืนเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่า ถ้าในกรณีที่มิเกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าก็จะได้รับเงินมัดจำเพื่อความเสียหายคืนเต็มจำนวนพร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่สถาบันการเงินกำหนด

ในเรื่องเงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit) ในบางรัฐได้มีการบัญญัติกฎหมายไว้ซึ่งบังคับเป็นการเฉพาะ เช่น ในรัฐ California , Florida , Hawaii , Massachusetts , Michigan , New York , Washington ฯลฯ เป็นต้น

## 3.2 การดำเนินคดีและการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

สำหรับในส่วนนี้ จะมีรายละเอียดเริ่มตั้งแต่การฟ้องคดี กระบวนการในการพิจารณาคดี ไปจนถึงกระบวนการในการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และในที่นี้จะกล่าวแต่เฉพาะกระบวนการตามกฎหมายของรัฐ California และ Texas ซึ่งมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยจะแยกรายละเอียดให้เป็นไปตามกฎหมายของแต่ละรัฐ ดังนี้

### 3.2.1 รัฐ California

ตามกฎหมายของรัฐ California ได้มีบทบัญญัติเฉพาะ ถึงกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าด้วยความสมัครใจ ว่า ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยตนเอง หากผู้ให้เช่าดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบ



เสียหายที่ผู้เช่าได้รับและผู้ให้เช่าจะถูกปรับเป็นเงินสูงถึงวันละ 100 เหรียญสหรัฐ สำหรับระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าได้ใช้วิธีดำเนินการที่ผิดกฎหมายนี้<sup>3</sup> ดังนั้นวิธีเดียวที่ผู้ให้เช่าจะบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ได้ก็คือ การใช้สิทธิทางศาลในการฟ้องขอให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเท่านั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาขับไล่ผู้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อบังคับคดีตามที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ

### (1) การส่งหนังสือบอกกล่าวก่อนเริ่มฟ้องคดี

เมื่อระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และผู้ให้เช่าประสงค์จะให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยหนังสือบอกกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะต้องส่งให้แก่ผู้เช่านั้นมีหลายประเภท สามารถแยกพิจารณาได้ ดังนี้

- หนังสือบอกกล่าวกำหนดเวลา 3 วัน เพื่อให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าหรือออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (THE 3 DAY NOTICE TO PAY RENT OR QUIT)

ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวประเภทนี้ให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระค่าเช่าเต็มจำนวน หรือเป็นหนี้อื่นใดอันเกี่ยวกับค่าเช่า โดยผู้เช่ามีเวลา 3 วัน เพื่อชำระค่าเช่าทั้งหมด หรือหากไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในหนังสือบอกกล่าวประเภทนี้ จะปรากฏรายชื่อของผู้เช่าตามสัญญาเช่า รวมทั้งผู้เช่าอื่น หรือผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า และจำนวนค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระ ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าปรับกรณีชำระค่าเช่าล่าช้า ดอกเบี้ย หรือเบี้ยปรับอื่น ๆ เพราะตามกฎหมายของรัฐ California ให้อธิบายว่าหนังสือบอกกล่าวที่คำนวณค่าปรับต่าง ๆ รวมเข้าไปกับค่าเช่าที่ค้างชำระเพื่อให้ผู้เช่าชำระ ไม่มีผลตามกฎหมาย โดยถือว่าผู้ให้เช่าไม่ได้มีหนังสือบอกกล่าวไปถึงผู้เช่าตามกฎหมาย และหากผู้ให้เช่านำไปฟ้องคดีต่อศาล ศาลจะมีคำพิพากษายกฟ้องได้

<sup>3</sup> Civil Code Section 789.3.

“(c) Any landlord who violates this section shall be liable to the tenant in a civil action for all of the following:

(1) Actual damages of the tenant.

(2) An amount not to exceed one hundred dollars (\$100) for each day or part thereof of the landlord remains in violation of this section.”

- หนังสือบอกกล่าวกำหนดเวลา 30 วัน (THE 30 DAY NOTICE)

หนังสือบอกกล่าวประเภทนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องส่งให้แก่ผู้เช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่ารายเดือนที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดไว้ และที่สำคัญคือ ผู้ให้เช่าจะต้องไม่รับค่าเช่าที่ผู้เช่าชำระมาสำหรับระยะเวลาภายหลังจากวันที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว เพราะหากผู้ให้เช่ารับชำระค่าเช่าดังกล่าวจะทำให้หนังสือบอกกล่าวไม่มีผลทางกฎหมายในทันที สำหรับกรณีที่ผู้เช่าได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าเกินกว่า 1 ปี ผู้ให้เช่าจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวกำหนดเวลา 60 วัน เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตาม (60 Day Notice) โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2546 เป็นต้นไป

- หนังสือบอกกล่าวกำหนดเวลา 3 วัน เพื่อให้ผู้เช่าแก้ไขการกระทำที่ผิดสัญญาหรือออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (THE 3 DAY NOTICE TO CURE BREACH OF COVENANT OR QUIT)

เมื่อผู้เช่าละเมิดข้อตกลงในสัญญาเช่าอย่างอื่นที่ไม่ใช่กรณีไม่ชำระค่าเช่า เช่น ในกรณีนำสัตว์เลี้ยงในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า หรือไม่ชำระค่าปรับในกรณีชำระค่าเช่าล่าช้า เป็นต้น ผู้ให้เช่าจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวประเภทนี้ให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าหยุดการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่าเสียหรือออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าจะฟ้องคดีต่อศาลโดยอ้างเหตุผิดสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะต้องมีพยานหลักฐานประกอบการกระทำที่ผิดสัญญาเช่า เช่น ภาพถ่าย พยานบุคคล เป็นต้น ถ้าเป็นกรณีสัญญาเช่าเป็นรายเดือนและไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด ผู้ให้เช่าอาจส่งหนังสือบอกกล่าวกำหนดเวลา 30 วัน เพื่อให้โอกาสผู้เช่าปฏิบัติตามก็ได้ ทั้งนี้เป็นการลดจำนวนคดีที่ขึ้นมาสู่ศาล

โดยในการส่งหนังสือบอกกล่าว ผู้ให้เช่าสามารถส่งได้ 3 วิธี คือ

- ส่งโดยผู้เช่ารับหนังสือบอกกล่าวเอง (Personal Service) วิธีนี้เป็นวิธีการส่งที่ดีที่สุด โดยผู้เช่าจะได้รับสำเนาหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่าโดยตรง สำหรับหนังสือบอกกล่าวฉบับจริงผู้ให้เช่าจะเก็บรักษาไว้ อันเป็นการแสดงว่าการส่งเรียบร้อยแล้ว

- ส่งโดยมีผู้อื่นรับไว้แทน (Substitute Service) วิธีการส่งประเภทนี้ จะสำเร็จเมื่อมีบุคคลที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ารับไว้แทน (โดยผู้รับแทนจะต้องมีอายุเกิน 18 ปี และ

สามารถเข้าใจได้ว่าสิ่งที่ส่งคือหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า) และผู้ให้เช่าจะต้องส่งสำเนาหนังสือบอกกล่าวทาง First class mail ไปยังอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในวันเดียวกันนั้นด้วย

- ส่งโดยการปิดหนังสือบอกกล่าวไว้ (Post & Mail) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่อยู่และไม่มีผู้รับหนังสือบอกกล่าวไว้แทน ผู้ให้เช่าจะต้องปิดสำเนาหนังสือบอกกล่าวไว้ที่ประตูสถานที่เช่า และจะต้องส่ง First class mail ไปยังอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในวันเดียวกันอีกด้วย

## (2) กระบวนการฟ้องคดีและพิจารณาคดี

เมื่อผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวแล้ว แต่ไม่ยอมปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องร้องเป็นคดีจับได้ ซึ่งเรียกว่า “Unlawful Detainer Lawsuit” ต่อศาล (Superior Court) และกระบวนการพิจารณาคดีสำหรับคดีประเภทนี้จะมีลักษณะพิเศษและแตกต่างหากจากวิธีพิจารณาคดีแพ่งทั่วไป กล่าวคือ มีความรวดเร็วไ้ระยะเวลาในการดำเนินการไม่นานและคู่ความสามารถดำเนินการได้ด้วยตนเอง ไม่ยุ่งยากซับซ้อน เช่น ถ้าผู้เช่าได้รับคำฟ้องที่ผู้ให้เช่าฟ้องให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่ามีเวลา 5 วันหลังจากวันที่ได้รับคำฟ้องเพื่อดำเนินการยื่นคำให้การต่อสู้คดี<sup>4</sup> แต่ถ้าเป็นคดีแพ่งทั่วไป จำเลยในคดีมีเวลา 20 วันหลังจากวันที่ได้รับคำฟ้องเพื่อดำเนินการยื่นคำให้การต่อสู้คดี<sup>5</sup> เป็นต้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยื่นคำให้การภายในระยะเวลา 5 วันตามที่กฎหมายกำหนด ศาลจะดำเนินกระบวนการพิจารณาไปโดยขาดนัดซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 1-2 วันและศาลจะมีคำพิพากษาไปโดยขาดนัด ผู้เช่าซึ่งได้รับหมายบังคับคดีจากศาลสามารถเพิกถอนคำพิพากษานั้นได้ โดยแสดงให้เห็นถึงเหตุที่ไม่สามารถยื่นคำให้การภายในกำหนด และเหตุที่ตนไม่ควรต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์

<sup>4</sup> Code of Civil Procedure Section 1167.3.

“In any action under this chapter, unless otherwise ordered by the court for good cause shown, the time allowed the defendant to answer the complaint, answer the complaint, if amend the answer under subdivision (2), (3), (5), (6), or (7) of Section 586 shall not exceed five days.”

<sup>5</sup> Code of Civil Procedure Section 1170.5 (a)

“If the defendant appears pursuant to Section 1170, trial of the proceeding shall be held not later than 20<sup>th</sup> day following the date that request to set the time of trial is made. Judgment shall be entered thereon and, if the plaintiff prevails, a writ of execution shall be issued immediately by the court upon the request of the plaintiff.”

ที่เช่าตามคำพิพากษาศาล หากผู้เช่ามิได้ยื่นขอเพิกถอนคำพิพากษาโดยขาดนัดเจ้าหน้าที่ศาลจะส่งหมายการครอบครอง (Writ of Possession) ไปยัง Marshal หรือ Sheriff เพื่อดำเนินการบังคับคดีต่อไป

หากผู้เช่ายื่นคำให้การ กระบวนการพิจารณาคดีจะเริ่มภายใน 20 วันนับแต่วันที่มีการร้องขอ โดยคู่ความจะมีสิทธิเลือกว่าจะดำเนินกระบวนการพิจารณาในแบบใด โดยเมื่อคู่ความมาปรากฏตัวพร้อมกันที่ศาล ศาลจะถามความประสงค์ของคู่ความว่า ประสงค์จะดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยศาลหรือดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยคณะลูกขุน<sup>6</sup> ศาลหรือคณะลูกขุนจะรับฟังข้อเท็จจริงจากทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า ถ้าพยานหลักฐานสนับสนุนข้อต่อสู้ของผู้เช่า และหากเชื่อว่าผู้เช่ามิได้เป็นฝ่ายผิด ศาลหรือคณะลูกขุนจะตัดสินให้ผู้เช่าเป็นฝ่ายชนะคดี โดยผู้เช่าไม่ถูกขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในศาล รวมทั้ง หากสัญญาเช่าได้มีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องค่าทนายความและผู้เช่าได้แสดงให้ศาลทราบถึงข้อตกลงนั้น ผู้ให้เช่าก็ต้องรับภาระในส่วนนี้ด้วย<sup>7</sup> อย่งไรก็ตาม ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามคำพิพากษาหรือคำสั่งอยู่ตนเอง

---

<sup>6</sup> คู่ความที่มีความประสงค์จะดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยคณะลูกขุนควรต้องพิจารณาปัจจัยต่อไปนี้

- การดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยคณะลูกขุนจะมีความซับซ้อนยุ่งยากมากกว่าการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยศาล จึงมีความจำเป็นต้องใช้ทนายความในการดำเนินการ
- ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจะเพิ่มสูงขึ้น และคู่ความฝ่ายที่ประสงค์จะดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยคณะลูกขุน จะต้องทรงจ่ายไปในเบื้องต้น
- คู่ความฝ่ายที่แพ้คดีจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด

<sup>7</sup> Civil Code Section 1717.

“(a) In any action on a contract, where the contract specifically provides that attorney's fees and costs, which are incurred to enforce that contract, shall be awarded either to one of the parties or to the prevailing party, then the party who is determined to be the party prevailing on the contract, whether he or she is the party specified in the contract or not, shall be entitled to reasonable attorney's fees in addition to other costs.

Where a contract provides for attorney's fees, as set forth above, that provision shall be construed as applying to the entire contract, unless each party was represented by counsel in the negotiation and execution of the contract, and the fact of that representation is specified in the contract...”

ถ้าในกรณีที่ศาลหรือคณะลูกขุนตัดสินให้ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายชนะคดี ผู้เช่าสามารถอุทธรณ์คำพิพากษาได้ แต่ผู้เช่าไม่สามารถอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สินออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและปฏิบัติตามกระบวนการบังคับคดี หากในกรณีที่ผู้เช่าสามารถแสดงต่อศาลว่าตนเองและครอบครัวได้รับทุกซ์ทรมานอย่างแสนสาหัสจากการไม่ได้อยู่อาศัย หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและผู้ให้เช่าไม่ได้รับความเสียหายเพิ่มขึ้น ศาลอาจมีคำสั่งให้ผู้เช่าและครอบครัวยังคงอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำค่าเช่าตามคำพิพากษามาวางศาล

### (3) กระบวนการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ศาลจะออกหมายการครอบครอง ที่เรียกว่า Writ of Possession<sup>8</sup> ให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่านำไปมอบให้ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา ซึ่งเรียกว่า Marshal หรือ Sheriff โดยก่อนที่จะดำเนินการบังคับคดี Marshal หรือ Sheriff จะดำเนินการปิดหนังสือบอกกล่าวกำหนดเวลา 5 วัน เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (5 – Day Notice To Vacate) ณ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภายในกำหนด Marshal หรือ Sheriff จะดำเนินการ Lock out และขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกหรือดำเนินการใด ๆ เพื่อส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้จนกว่า Marshal หรือ Sheriff จะดำเนินการย้ายผู้เช่าออก และส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ให้เช่า

สำหรับทรัพย์สินสิ่งของของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เมื่อ Sheriff ดำเนินการขนย้ายออกมาแล้วจะมอบหมายให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้เก็บรักษา โดยผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเก็บรักษาแก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะต้องมารับทรัพย์สินหรือสิ่งของที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนภายใน 15 วัน แต่ถ้าเป็นในกรณีผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายใน 5 วันตามหนังสือบอกกล่าว ผู้เช่าจะได้รับ Notice of Belief of Abandonment ทางจดหมายและผู้เช่ามีเวลา 18 วันเพื่อที่จะมารับทรัพย์สินคืน หากไม่มารับคืนภายในกำหนดดังกล่าวและสิ่งของนั้นมีมูลค่าไม่เกิน 300 เหรียญสหรัฐ ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าทราบว่า จะทำการขายโดยการประมูล หรือเก็บรักษาไว้<sup>9</sup>

<sup>8</sup> ซึ่งมีลักษณะเป็นคำสั่งให้ Sheriff เป็นผู้ดำเนินการบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

<sup>9</sup> Code of Civil Procedure Section 715.030,1174(h)

หากผู้ให้เช่าฟ้องคดีเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยเหตุที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ , ค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ , ค่าธรรมเนียมศาล และค่าทนายความ (หากมีข้อตกลงในสัญญาเช่า) และถ้าหากศาลทราบว่าผู้เช่ามีเจตนาไม่สุจริตที่จะไม่ยอมส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งปรับผู้เช่าเป็นเงินสูงถึง 600 เหรียญสหรัฐ <sup>10</sup> และจะรายงานความประพฤติของผู้เช่าไปยัง ศูนย์ข้อมูลของผู้เช่า หรือ The tenant's credit report <sup>11</sup> เพื่อบันทึกเป็นข้อมูลไว้ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่ารายอื่น ๆ ต่อไป

---

“715.030 The disposition of personal property remaining on the real property after the judgment creditor is placed in possession thereof pursuant to the writ of possession is governed by subdivisions (e) to (m), inclusive, of Section 1174. For this purpose, references in Section 1174 and in provisions incorporated by reference in Section 1174 to the “landlord” shall be deemed to be references to the judgment creditor and references to the “tenant” shall be deemed to be references to the judgment debtor or other occupant.”

“1174(h) The landlord shall release the personal property pursuant to Section 1965 of the Civil Code or shall release it to the tenant or, at the landlord’s option, to a person reasonably believed by the landlord to be its owner if the tenant or other person pays the costs of storage as provided in Section 1990 of the Civil Code and claims the property not later than the date specified in the writ of possession before which the tenant must make his or her claim or the date specified in the notice before which a person other than the tenant must make his or her claim.”

Civil Code Section 1965.

“(a) A residential landlord shall not refuse to surrender, to a residential tenant or to a residential tenant's duly authorized representative, any personal property not owned by the landlord which has been left on the premises after the tenant has vacated the residential premises and the return of which has been requested by the tenant or by the authorized representative of the tenant if all of the following occur:

(1) The tenant requests, in writing, within 18 days of vacating the premises, the surrender of the personal property and the request includes a description of the personal property held by the landlord and specifies the mailing address of the tenant.

(2) The landlord or the landlord's agent has control or possession of the tenant's personal property at the time the request is received.”

Civil Code Section 1988.

ในทางปฏิบัติ ผู้เช่ามีวิธีที่จะทำให้กระบวนการดำเนินคดีทางศาลเกิดความล่าช้า อันเป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าเอง ซึ่งมีกรณีที่เกิดขึ้นอยู่ 5 วิธี<sup>12</sup> คือ

---

“(a) If the personal property described in the notice is not released pursuant to Section 1987, it shall be sold at public sale by competitive bidding. However, if the landlord reasonably believes that the total resale value of the property not released is less than three hundred dollars (\$300), the landlord may retain such property for his or her own use or dispose of it in any manner. Nothing in this section shall be construed to preclude the landlord or tenant from bidding on the property at the public sale.”

<sup>10</sup> Code of Civil Procedure Section 1174 (b).

“The jury or the court, if the proceedings be tried without a jury, shall also assess the damages occasioned to the plaintiff by any forcible entry, or by any forcible or unlawful detainer, alleged in the complaint and proved on trial, and find the amount of any rent due, if the alleged unlawful detainer be after default in the payment of rent. If the defendant is found guilty of forcible entry, or forcible or unlawful detainer, and malice is shown, the plaintiff may be awarded statutory damages of up to six hundred dollars (600\$), in addition to actual damages, including rent found due. The trier of fact shall determine whether actual damages, statutory damages, or both, shall be awarded, and judgment shall be entered accordingly.”

<sup>11</sup> Civil Code Section 1785.13 (a)(2),(3).

“(a) No consumer credit reporting agency shall make any consumer credit report containing any of the following items of information:

(2) Suits and judgments that, from the date of entry or renewal, antedate the report by more than seven years or until the governing statute of limitations has expired, whichever is the longer period.

(3) Unlawful detainer actions, unless the lessor was the prevailing party. For purposes of this paragraph, the lessor shall be deemed to be the prevailing party only if (A) final judgment was awarded to the lessor (i) upon entry of the tenant's default, (ii) upon the granting of the lessor's motion for summary judgment, or (iii) following trial, or (B) the action was resolved by a written settlement agreement between the parties that states that the unlawful detainer action may be reported. In any other instance in which the action is resolved by settlement agreement, the lessor shall not be deemed to be the prevailing party for purposes of this paragraph.”

<sup>12</sup> David S. Schonfeld , The Landlord's Guide to the Eviction Process in California ,  
www.realestatelink.net

### 1) การยื่นคำให้การต่อสู้คดี (Answer to complaint)

แม้ว่าการยื่นคำให้การต่อสู้คดีจะเป็นสิทธิตามกฎหมายของจำเลย แต่การที่ผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยยื่นคำให้การต่อสู้คดีทั้งที่ไม่มีเหตุตามกฎหมาย เป็นการยกข้อต่อสู้ขึ้นมาเพื่อตั้งเป็นประเด็นให้ผู้ให้เช่ามีภาระการพิสูจน์เพิ่มขึ้นทำให้ระยะเวลาในการพิจารณาคดียาวนานขึ้น เพราะเมื่อผู้เช่ายื่นคำให้การต่อสู้คดีเข้ามา ศาลจะนัดพิจารณาคดีอย่างรวดเร็วที่สุดประมาณ 12 – 20 วันนับจากที่จำเลยยื่นคำให้การ แต่ถ้าหากจำเลยไม่ยื่นคำให้การต่อสู้คดี ศาลจะพิจารณามีคำพิพากษาโดยขาดนัด ซึ่งใช้เวลาประมาณ 1 – 2 วันเท่านั้น

### 2) การยื่นคำร้องขอเพิกถอนกระบวนการพิจารณา (Motion to quash)

ในบางกรณี ผู้เช่าจะยื่นคำร้องขอเพิกถอนกระบวนการพิจารณา (Motion to quash) โดยให้เหตุผลในคำร้องว่า ตนไม่ได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องและศาลควรมีคำพิพากษายกฟ้อง ซึ่งโดยทั่วไปในคำร้องจะปรากฏรายละเอียดว่า ผู้เช่าไม่ทราบว่าถูกฟ้อง แต่เมื่อกลับไปที่บ้านก็พบหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องจึงได้มาศาลเพื่อต่อสู้คดี เป็นต้น และเมื่อผู้เช่าได้ยื่นคำร้องดังกล่าวต่อศาล ผู้ให้เช่าหรือทนายความของผู้ให้เช่าจะต้องคัดค้านคำร้องดังกล่าว และไปศาลเพื่อพิสูจน์ว่า ผู้เช่าได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องแล้ว ผู้พิพากษาส่วนใหญ่จะปฏิเสธคำร้องของจำเลย และมีคำสั่งให้จำเลยยื่นคำให้การภายใน 5 วัน อย่างไรก็ตามหากศาลเชื่อว่าจำเลยไม่ได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้อง โจทก์จะต้องดำเนินการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลยอีกครั้งหนึ่ง วิธีการนี้ทำให้การพิจารณาคดีล่าช้าไป 10 – 12 วัน

### 3) การยื่นคำโต้แย้งคัดค้าน (Demurrer/Motion to strike)

วิธีการเช่นนี้เป็นอีกรูปแบบหนึ่งที่ผู้เช่าใช้เพื่อคัดค้านว่าคำฟ้องของผู้ให้เช่ามีเหตุตามกฎหมายที่จะฟ้องผู้เช่าหรือไม่ ถ้าคำโต้แย้งคัดค้านมีเหตุผลและเป็นประเด็นที่สำคัญชี้แจงถึงจุดบกพร่องของคำฟ้องของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการขอแก้ไขคำฟ้องให้ถูกต้อง โดยมากแล้วคำโต้แย้งคัดค้านมักจะไม่เป็นประเด็นสำคัญ แต่ผู้ให้เช่าหรือทนายความจะต้องทำคำคัดค้านตอบโต้และแถลงเหตุผลต่อศาลด้วยวาจา ซึ่งผู้พิพากษาส่วนใหญ่จะปฏิเสธคำโต้แย้งคัดค้านของผู้เช่า และมีคำสั่งให้ผู้เช่ายื่นคำให้การภายใน 5 วัน แต่การโต้แย้งคัดค้านดังกล่าวทำให้การพิจารณาคดีล่าช้าไป 2 – 3 สัปดาห์



#### 4) การอ้างสิทธิการครอบครอง (Claim of Right to Possession)

ในบางกรณีเมื่อ Marshal หรือ Sheriff จะดำเนินการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยการ Lockout ก็ปรากฏบุคคลอื่นอ้างสิทธิการครอบครอง โดยแจ้งว่าคนมีสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและคดีที่ฟ้องมีผลบังคับเฉพาะผู้เช่าเท่านั้น เมื่อผู้ให้เช่าไม่ได้ฟ้องบุคคลอื่นเป็นจำเลยจึงไม่สามารถบังคับให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ซึ่งวิธีนี้เรียกว่า Claim of right to possession หรือ Arrietta Claim ในกรณีนี้ Marshal หรือ Sheriff จะต้องหยุดการดำเนินการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะพิจารณาคำกล่าวอ้างข้างต้น โดยการพิจารณาจะเริ่มในวันที่ 5 หลังจาก Marshal หรือ Sheriff ได้รับคำกล่าวอ้าง ในกรณีที่บุคคลนั้นไม่ได้วางเงินค่าเช่าต่อศาล แต่ถ้าบุคคลนั้นได้วางเงินเพื่อสำหรับเป็นค่าเช่า 15 วัน การพิจารณาจะเริ่มใน 1 – 2 สัปดาห์หลังจากที่ได้วางเงินค่าเช่า ถ้าศาลตัดสินว่าการอ้างสิทธิการครอบครองนั้นถูกต้อง ผู้ให้เช่าจะต้องเริ่มกระบวนการฟ้องคดี ตั้งแต่การส่งหนังสือบอกกล่าวใหม่ แต่ถ้าศาลปฏิเสธคำกล่าวอ้าง กระบวนการบังคับคดีจะเริ่มดำเนินต่อไป สำหรับการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องไปยังบุคคลที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพื่อให้บุคคลนั้นมาแสดงสิทธิการครอบครองเพื่อผู้ให้เช่าจะได้ดำเนินคดีกับบุคคลดังกล่าวด้วย วิธีนี้มีข้อเสียคือ บุคคลที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีเวลาในการแสดงสิทธิเพิ่มจาก 5 วัน เป็น 10 วัน

#### 5) กรณีผู้เช่าล้มละลาย (Bankruptcy)

กรณีนี้ถือว่าเป็นกรณีที่เลวร้ายที่สุด และทำให้การพิจารณาคดีล่าช้ามากที่สุด แต่จะเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก (ประมาณ 1 ใน 50) โดยเมื่อ Marshal หรือ Sheriff จะดำเนินการบังคับคดีโดยการ Lockout ปรากฏว่าผู้เช่าได้แสดงคำร้องเกี่ยวกับการเป็นบุคคลล้มละลาย ( A Chapter 7 , 11 , or 13 bankruptcy petition) ทำให้ต้องระงับการบังคับคดีในทันที ทั้งนี้เพราะตามกฎหมายล้มละลายบัญญัติมีผลให้บุคคลที่ยื่นคำร้องทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับการล้มละลายไม่สามารถดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนได้ (Automatic Stay) และเหตุที่กฎหมายล้มละลายเป็นกฎหมายของสหรัฐ (federal law) ที่ทุกรัฐจะต้องยึดถือและปฏิบัติตาม ดังนั้น กฎหมายของรัฐ California จะต้องยอมรับและปฏิบัติตามเช่นกัน เมื่อเป็นเช่นนี้ ผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถดำเนินคดีกับผู้เช่าได้จนกว่าศาลล้มละลายจะมีคำสั่งให้หลุดพ้นจาก Automatic Stay (Relief from the Automatic Stay ) โดยผู้ให้เช่าจะต้องยื่นคำร้อง (Motion for Relief) ต่อศาลล้มละลายเพื่อให้ศาลพิจารณาว่า ผู้ให้เช่าควรจะได้รับควบคุมครองเนื่องจากผู้เช่าไม่มีความชอบธรรมที่จะครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ใช่

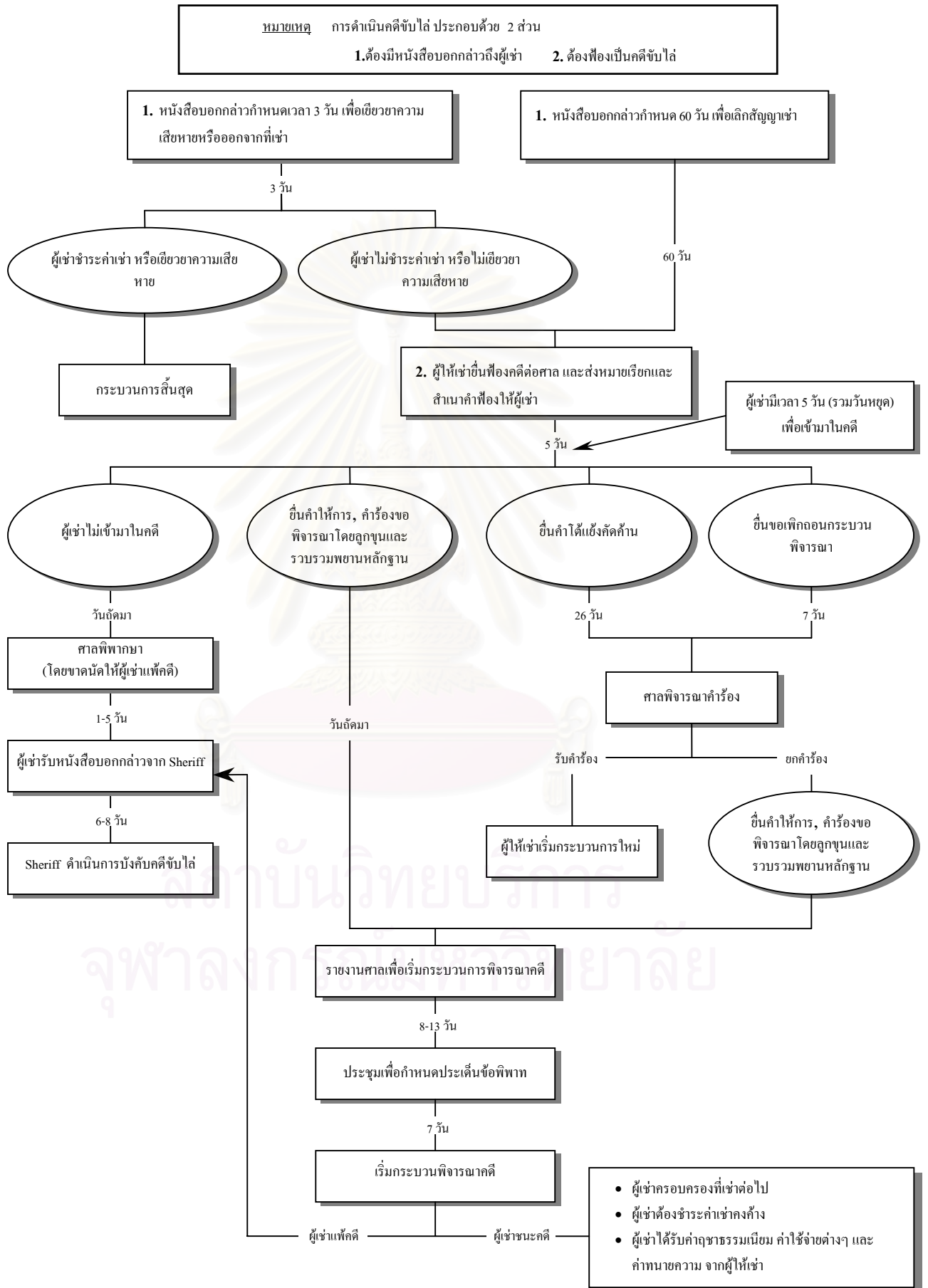
ทรัพย์สินที่จะถูกบังคับในคดีล้มละลาย เมื่อศาลล้มละลายมีคำสั่งดังกล่าว ผู้ให้เช่าก็สามารถดำเนินการบังคับคดีต่อไปได้ การดำเนินการดังกล่าวจะทำให้การบังคับคดีล่าช้าไป 4 – 6 สัปดาห์ แต่หากเป็นการยื่นคำร้องในกรณีฉุกเฉิน Ex Parte Application (Emergency) ศาลล้มละลายจะพิจารณามีคำสั่งใน 2 สัปดาห์

#### (4) การดำเนินการเกี่ยวกับเงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit)

ตามกฎหมายของรัฐ California ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งบัญชีเงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit) เป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 21 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า หรือหากข้อสัญญากำหนดระยะเวลาที่สั้นกว่านั้น ก็ให้เป็นไปตามข้อสัญญานั้น โดยผู้ให้เช่าสามารถหักชำระค่าเช่าที่ค้าง ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมถึงค่าเสียหายต่าง ๆ อันเกิดกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบใช้ได้ คงเหลือเงินมัดจำเท่าใดจึงจะส่งคืนให้แก่ผู้เช่า ซึ่งกฎหมายเกี่ยวกับเงินมัดจำความเสียหาย (The security deposit law) ได้กำหนดบังคับให้ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตาม หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ผู้เช่าสามารถฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ผู้ให้เช่าส่งมอบเงินมัดจำดังกล่าวพร้อมด้วยค่าปรับได้

โดยสรุป เมื่อพิจารณากระบวนการต่าง ๆ แล้ว จะเห็นได้ว่า แม้ว่าผู้เช่าจะกระทำการใด ๆ เพื่อให้การบังคับให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าล่าช้าออกไป แต่เมื่อคำนวณระยะเวลาการดำเนินการตามกระบวนการตั้งแต่การส่งหนังสือบอกกล่าวไปจนถึงกระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษา เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว จะใช้เวลาอย่างรวดเร็วที่สุดประมาณ 20 วัน และใช้ระยะเวลาอย่างช้าที่สุดประมาณไม่เกิน 4 เดือน โดยปรากฏรายละเอียดตามแผนผังการดำเนินกระบวนการพิจารณาของรัฐ California

# วิธีพิจารณาคดีชั้นไต่ และระยะเวลาการดำเนินการ



### 3.2.2 รัฐ Texas

ตามกฎหมายของรัฐ Texas ได้มีการแบ่งแยกประเภทของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วัตถุประสงค์ของการเช่าเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Tenancies)<sup>13</sup> และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Tenancies)<sup>14</sup> โดยสัญญาเช่าแต่ละประเภทจะมีการบัญญัติกฎหมายแยกเป็นส่วนเพื่อมาใช้บังคับเฉพาะสัญญานั้น ๆ แต่หลักเกณฑ์การฟ้องคดี วิธีพิจารณาคดีและหลักเกณฑ์โดยรวมอื่น ๆ มีความคล้ายคลึงกัน ซึ่งบทบัญญัติที่ผู้เขียนยกขึ้นมากล่าวอ้างในหัวข้อนี้ เป็นบทบัญญัติในส่วนของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Tenancies) สำหรับบทบัญญัติส่วนใดที่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ผู้เขียนจะได้กล่าวในรายละเอียดโดยเฉพาะต่อไป

ดังที่กล่าวไปแล้ว ว่ากฎหมายของรัฐส่วนใหญ่ในประเทศสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ว่า ผู้ให้เช่าสามารถบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยอาศัยคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลเท่านั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าออกจากที่เช่าได้ด้วยตนเอง คงมีกฎหมายของรัฐ Texas<sup>15</sup> ที่บัญญัติให้อำนาจผู้ให้เช่าใดสามารถกระทำการต่าง ๆ ได้โดยการกระทำไม่ผิดกฎหมาย แต่อย่างไรก็ตาม การกระทำเหล่านั้นจะต้องอยู่ภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ซึ่งในที่นี่จะเริ่มตั้งแต่การดำเนินการที่กฎหมายให้อำนาจกระทำได้ ตลอดไปจนถึงการฟ้องคดี และการบังคับคดีตามคำพิพากษาเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

<sup>13</sup> Texas Property Code Chapter 92. Residential Tenancies

<sup>14</sup> Texas Property Code Chapter 93. Commercial Tenancies

<sup>15</sup> รัฐ Texas มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าและการดำเนินการให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนี้

- Texas Property Code (TPC)
- Texas Civil Practices and Remedied Code (TCPRC)
- Texas Rules of Court (TRC)

(1) การดำเนินการของผู้ให้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

ภายใต้กฎหมายของรัฐนี้ (The Texas Property Code , §92.0081 - §92.009 <sup>16</sup>) นอกจากผู้ให้เช่าจะสามารถฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับผู้เช่าเช่นเดียวกับในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาด้วยเหตุอื่นแล้ว ผู้ให้เช่ายังสามารถดำเนินการต่าง ๆ กับผู้เช่าได้ ซึ่งกฎหมายได้ให้อำนาจไว้ ดังนี้

(ก) กรณีผู้ให้เช่าดำเนินการ Lockout <sup>17</sup>

วิธีการนี้ เป็นวิธีการที่ผู้ให้เช่าสามารถเปลี่ยนล็อคประตูอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แม้จะไม่ใช้กระบวนการขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่ก็เป็นการดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าเข้ามาเผชิญหน้ากับผู้ให้เช่าเพื่อแก้ไขปัญหาและชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ ดังนั้น การกระทำในลักษณะนี้จะต้องกระทำโดยเคร่งครัดและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือบอกกล่าวถึงผู้เช่าอย่างน้อย 3 วันก่อนดำเนินการ (ในกรณีที่ส่งหนังสือบอกกล่าวโดยการนำไปปิดไว้ที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า) หรือ อย่างน้อย 5 วันก่อนดำเนินการ (ในกรณีที่ส่งหนังสือบอกกล่าวทางจดหมาย) เพื่อแจ้งความประสงค์ว่าจะเปลี่ยนล็อคประตูถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่าดำเนินการเปลี่ยนล็อคประตูผู้เช่าจะต้องไม่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการเปลี่ยนล็อคประตูเรียบร้อยแล้ว จะต้องมีหนังสือแจ้งแก่ผู้เช่าปิดไว้ที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยแจ้งสถานที่เพื่อให้ผู้เช่าไปรับกุญแจ หรือ เบอร์โทรศัพท์ติดต่อที่ผู้ให้เช่าสามารถนำกุญแจมาให้ผู้เช่าได้ภายใน 2 ชั่วโมงนับแต่ผู้เช่าติดต่อไป โดยเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า

<sup>16</sup> The Texas Property Code , §92.0081. Removal of Property and Exclusion of Residential Tenant

The Texas Property Code , §92.009. Residential Tenant's Right of Reentry After Unlawful Lockout

<sup>17</sup> The Texas Property Code , §92.0081.

“(b) A landlord may not intentionally prevent a tenant from entering the leased premises except by judicial process unless the exclusion results from:

- (1) bona fide repairs, construction, or an emergency;
- (2) removing the contents of premises abandoned by a tenant; or
- (3) changing the door locks of a tenant who is delinquent in paying at least part of the

rent.”

ที่จะต้องส่งมอบกุญแจให้แก่ผู้เช่า และยินยอมให้ผู้เช่าเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ แม้ว่าผู้เช่าจะยังไม่ได้ชำระค่าเช่าที่ค้างก็ตาม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด โดยไม่ได้ส่งหนังสือบอกกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด หรือไม่ยอมส่งมอบกุญแจเมื่อผู้เช่าร้องขอ ถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย (Unlawful Lockout) ผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำดังกล่าว สามารถเยียวยาความเสียหายได้ โดยการดำเนินกระบวนการพิจารณาฝ่ายเดียวทางศาล (The Justice of the Peace court) เพื่อให้ศาลมีคำสั่งออกหมายเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (writ of reentry) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องกระทำโดยสุจริต เพราะหากผู้เช่ากระทำการโดยไม่สุจริต ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายรวมทั้งค่าปรับต่าง ๆ แก่ผู้ให้เช่า โดยเมื่อศาลพิจารณามีคำสั่งออกหมายแล้ว จะต้องให้ Constable ดำเนินการส่งหมายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหมายจะถือว่าผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนคำสั่งศาล อันเป็นความผิดฐานละเมิดอำนาจศาล อย่างไรก็ตามผู้ให้เช่าอาจขอให้มีการพิจารณาค่าฟ้องของผู้เช่าได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับหมายจากศาล และศาลจะต้องมีการพิจารณาค่าฟ้องของผู้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่ายื่นคำร้อง เมื่อศาลตัดสินอย่างใดแล้วคู่ความสามารถอุทธรณ์คำตัดสินนั้นได้ หากผู้ให้เช่าไม่ยื่นคำร้องต่อศาล ผู้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ตามหมายที่ศาลออกให้ หรือหากผู้เช่าไม่ประสงค์จะผูกพันตามสัญญาเช่า ก็สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ รวมถึงผู้เช่าจะได้รับเงินชดเชยจากผู้ให้เช่า เช่น ค่าปรับทางแพ่งจำนวนเท่ากับค่าเช่า 1 เดือนหรือเงิน 500 เหรียญสหรัฐแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า , ค่าเสียหายตามจริงที่ผู้เช่าได้รับ , ค่าธรรมเนียมศาล และ ค่าวิชาชีพทนายความ เป็นต้น<sup>18</sup>

แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าก็ยังคงมีหน้าที่จะต้องชำระหนี้ค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ข้อควรคำนึงถึงคือ การที่ผู้เช่ายื่นฟ้องต่อศาลเพื่อขอหมายเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (writ of reentry) ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำการ

<sup>18</sup> The Texas Property Code , §92.0081.

“(h) If a landlord violates this section, the tenant may:

- (1) either recover possession of the premises or terminate the lease; and
- (2) recover from the landlord a civil penalty of one month's rent plus \$500, actual damages, court costs, and reasonable attorney's fees in an action to recover property damages, actual expenses, or civil penalties , less any delinquent rent or other sums for which the tenant is liable to the landlord.”

Lockout ที่ผิดกฎหมาย (Unlawful Lockout) รวมถึงไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการดำเนินคดีฟ้องขับไล่ผู้เช่าเนื่องจากไม่ชำระค่าเช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อขอยกฟ้องเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ต่อมา ปรากฏว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต เช่นนี้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในเงินชดเชยแก่ผู้ให้เช่า<sup>19</sup>

(ข) ผู้ให้เช่าระงับการให้บริการสาธารณูปโภค (Utility Shut Off)

นอกจากผู้ให้เช่าจะสามารถดำเนินการ Lockout ได้แล้ว ตามกฎหมายของรัฐนี้ ยังได้บัญญัติให้สิทธิผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการระงับการให้บริการสาธารณูปโภคบางชนิดที่ให้บริการภายในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ (Utility Shut Off)<sup>20</sup> ตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งในลำดับแรกจะต้องแยกประเภทของการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคเป็น 4 ประเภท คือ

1) ผู้เช่าชำระค่าบริการสาธารณูปโภคโดยตรงต่อผู้ให้บริการ (Tenant Pays Utility Company Directly) เป็นกรณีที่ผู้เช่าได้ขอมีชื่อเป็นผู้รับบริการโดยตรงจากผู้ให้บริการสาธารณะ ซึ่งในใบเรียกเก็บค่าบริการหรือใบแจ้งหนี้จะปรากฏชื่อของผู้เช่า และผู้เช่าจะต้องชำระค่าบริการโดยตรงต่อผู้ให้บริการ โดยผู้ให้เช่าไม่มีส่วนเกี่ยวข้องแต่อย่างใด

2) ผู้เช่าชำระค่าบริการสาธารณูปโภคโดยคิดค่าบริการตามเครื่องวัดย่อย (Submetered utilities) เป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ขอรับบริการ โดยได้ขอแยกเครื่องวัดเพื่ออ่านค่าการใช้

<sup>19</sup> The Texas Property Code , §92.009.

“(a) If a landlord has locked a tenant out of leased premises in violation of Section 92.008, the tenant may recover possession of the premises as provided by this section.

(j) This section does not affect a tenant's right to pursue a separate cause of action under Section 92.008.

(k) If a tenant in bad faith files a sworn complaint for reentry resulting in a writ of reentry being served on the landlord or landlord's agent, the landlord may in a separate cause of action recover from the tenant an amount equal to actual damages, one month's rent or \$500, whichever is greater, reasonable attorney's fees, and costs of court, less any sums for which the landlord is liable to the tenant.”

<sup>20</sup> The Texas Property Code , §92.008. Interruption of Utilities

งานในแต่ละพื้นที่เช่า และผู้ให้บริการจะส่งใบเรียกเก็บเงินถึงผู้ให้เช่า ซึ่งมีรายละเอียดการใช้งานของแต่ละพื้นที่เช่า เพื่อให้เช่าจะสามารถเก็บค่าบริการแยกตามการใช้งานในแต่ละพื้นที่เช่าได้ ซึ่งค่าบริการสาธารณูปโภคนี้จะแยกต่างหากจากค่าเช่า

3) ผู้เช่าชำระค่าบริการสาธารณูปโภคตามวิธีคิดค่าบริการของผู้ให้เช่า

(Master-Metered Utilities) เป็นกรณีที่ผู้ให้บริการส่งใบเรียกเก็บค่าบริการเพียงฉบับเดียว โดยผู้ให้เช่าจะคำนวณค่าบริการของแต่ละพื้นที่เช่าตามวิธีการที่ผู้ให้เช่ากำหนด เช่น คำนวณจากเนื้อที่ของพื้นที่เช่า หรือลักษณะการใช้บริการ เป็นต้น โดยรายละเอียดวิธีการคำนวณของผู้ให้เช่าจะปรากฏอยู่ในสัญญาเช่า และเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าแยกต่างหากจากค่าเช่า

4) ผู้เช่าชำระค่าบริการสาธารณูปโภครวมไปกับค่าเช่า (All Bills Paid) เป็น

กรณีที่ผู้ให้เช่าได้คำนวณค่าใช้จ่ายรวมไปกับค่าเช่า และเรียกเก็บจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ในแต่ละเดือน ในกรณีค่าบริการสาธารณะปรับเปลี่ยนสูงขึ้น ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าเพิ่มขึ้นด้วย

ตามกฎหมายของรัฐ Texas ได้บัญญัติให้อำนาจผู้ให้เช่าในการแจ้งระงับการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้ เช่น บริการไฟฟ้า บริการน้ำประปา บริการบำบัดน้ำเสีย และบริการก๊าซหุงต้ม เฉพาะในกรณีที่ห้องเช่าหรือก่อสร้าง หรือในกรณีฉุกเฉินเท่านั้น<sup>21</sup> หากเป็นกรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือกรณีเหตุอื่น ผู้ให้เช่าสามารถระงับการให้บริการได้เฉพาะ บริการไฟฟ้าเท่านั้นและต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขการชำระค่าบริการ ดังนี้

<sup>21</sup> The Texas Property Code , §92.008.

“(a) A landlord or a landlord's agent may not interrupt or cause the interruption of utility service paid for directly to the utility company by a tenant unless the interruption results from bona fide repairs, construction, or an emergency.

(b) Except as provided by Subsections (c) and (d), a landlord may not interrupt or cause the interruption of water, wastewater, gas, or electric service furnished to a tenant by the landlord as an incident of the tenancy or by other agreement unless the interruption results from bona fide repairs, construction, or an emergency.”



- ในกรณีการชำระค่าบริการเป็นประเภท Tenant Pays Utility Company Directly ถ้าผู้เช่าชำระค่าบริการสาธารณูปโภคโดยตรงต่อผู้ให้บริการแล้ว แต่มิได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่สามารถระงับการให้บริการใด ๆ แก่ผู้เช่าได้

- ในกรณีการชำระค่าบริการเป็นประเภท All Bills Paid หรือ Master-Metered Utilities ผู้ให้เช่าสามารถแจ้งระงับการให้บริการไฟฟ้าได้ เฉพาะกรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้ครบตามจำนวนที่ค้างเท่านั้น โดยถ้าผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้ากว่ากำหนดเกิน 7 วัน ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งความประสงค์ว่าจะระงับการให้บริการไฟฟ้า ซึ่งหนังสือบอกกล่าวจะต้องส่งถึงมือผู้เช่าหรือส่งทางไปรษณีย์ก่อนผู้ให้เช่าระงับบริการอย่างน้อย 5 วัน และจะต้องมีรายละเอียดวันที่จะระงับบริการ , ค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระ , ชื่อและสถานที่ของผู้รับชำระหนี้ค่าเช่า เป็นต้น ในการระงับบริการไฟฟ้าจะต้องกระทำในเวลาทำการ และเมื่อได้รับค่าเช่าครบจำนวนแล้ว จะต้องเริ่มให้บริการไฟฟ้าภายใน 2 ชั่วโมงหลังจากได้รับชำระค่าเช่าแล้ว<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> The Texas Property Code , §92.008.

“(d) A landlord may interrupt or cause the interruption of electrical service furnished to a tenant by the landlord as an incident of the tenancy or by other agreement if:

- (1) the electrical service furnished to the tenant is not individually metered or submetered for the dwelling unit;
- (2) the electrical service connection with the utility company is in the name of the landlord or the landlord's agent;
- (3) the tenant is at least seven days late in paying the rent;
- (4) the landlord has mailed or hand-delivered to the tenant at least five days before the date the electrical service is interrupted a written notice that states:
  - (A) the earliest date of the proposed interruption of electrical service;
  - (B) the amount of rent the tenant must pay to avert the interruption; and
  - (C) the name and location of the individual to whom or the location of the on-site management office where the delinquent rent may be paid during the landlord's normal business hours;
- (5) the interruption does not begin before or after the landlord's normal business hours; and

- ในกรณีชำระค่าบริการเป็นประเภท Submetered utilities ผู้ให้เช่าที่ประสงค์จะระงับบริการไฟฟ้าจะต้องปฏิบัติตามกฎของ the Public Utility Commission ถ้าผู้ให้เช่าเป็นผู้มีชื่อขอใช้บริการและผู้เช่าชำระค่าบริการแยกต่างหากจากค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถระงับการให้บริการได้เฉพาะในกรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าบริการที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บเท่านั้น<sup>23</sup> โดยจะสามารถระงับการให้บริการได้ภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับใบเรียกเก็บค่าบริการแล้วอย่างน้อย 12 วัน และจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวให้ถึงมือผู้เช่าหรือส่งทางไปรษณีย์ก่อนผู้ให้เช่าระงับบริการอย่างน้อย 5 วัน เมื่อผู้ให้เช่าได้รับค่าบริการสาธารณูปโภคจนครบจำนวนแล้วจะต้องเริ่มให้บริการไฟฟ้าภายใน 2 ชั่วโมง หลังจากได้รับชำระค่าบริการแล้ว

ถ้าผู้ให้เช่าได้ดำเนินการระงับการให้บริการสาธารณูปโภคนอกเหนือจากกรณีที่กล่าวมาแล้วข้างต้นถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดกฎหมาย และผู้เช่าจะได้รับการเยียวยาโดยผู้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือผู้เช่าจะเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้ โดยจะได้รับเงินที่ผู้ให้เช่าต้องชดใช้ เช่น ค่าปรับทางแพ่งจำนวนเท่ากับค่าเช่า 1 เดือน หรือเงิน 500 เหรียญสหรัฐ , ค่าเสียหายตามจริงที่ผู้เช่าได้รับ , ค่าธรรมเนียมศาล และ ค่าวิชาชีพทนายความ เป็นต้น และสำหรับข้อตกลงในสัญญาเช่าใด ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจำกัดสิทธิของผู้เช่าหรือให้ผู้เช่ามีหน้าที่เพิ่มมากขึ้น อันเกี่ยวกับการระงับการให้บริการสาธารณูปโภค ตามกฎหมาย (The Utility Shutoff Law) ถือว่าข้อตกลงนั้นไม่สามารถบังคับได้<sup>24</sup>

(6) the interruption does not begin on a day, or on a day immediately preceding a day, when the landlord or other designated individual is not available or the on-site management office is not open to accept rent and restore electrical service.

(e) A landlord who interrupts electrical service under Subsection (c) or (d) shall restore the service not later than two hours after the time the tenant tenders, during the landlord's normal business hours, payment of the delinquent electric bill or rent owed to the landlord.”

<sup>23</sup> The Texas Property Code , §92.008.

“(c) A landlord may interrupt or cause the interruption of electrical service furnished to a tenant by the landlord as an incident of the tenancy or by other agreement if:

(1) the electrical service furnished to the tenant is individually metered or submetered for the dwelling unit;

(2) the electrical service connection with the utility company is in the name of the landlord or the landlord's agent; and

(3) the landlord complies with the rules adopted by the Public Utility Commission of Texas for discontinuance of submetered electrical service.”

<sup>24</sup> The Texas Property Code , §92.008.

## (ค) การยึดทรัพย์สินของผู้เช่าเพื่อชำระหนี้ค่าเช่า

วิธีการนี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า โดยผู้ให้เช่าสามารถยึดทรัพย์สินของผู้เช่า ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด คือ จะต้องมีการกำหนดข้อตกลงดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งข้อตกลงที่กำหนดนั้นจะต้องมีการพิมพ์เป็นตัวอักษรหนา หรือขีดเส้นใต้ข้อตกลงนั้น ทั้งนี้เพื่อให้ผู้เช่าเข้าใจ และเห็นได้อย่างชัดเจน และยอมรับผลที่จะเกิดขึ้นหากไม่ชำระค่าเช่า ซึ่งการยึดทรัพย์สินนั้น ผู้ให้เช่าจะยึดได้เฉพาะแต่ทรัพย์สินที่ไม่จำเป็นต่อการดำรงชีพ เช่น โทรทัศน์ วิทยุ เครื่องเล่นแผ่นเสียง เป็นต้น โดยก่อนทำการยึดผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าทราบว่า มีหนี้ที่ต้องชำระเท่าใด และจะต้องนำไปชำระที่ใด รวมทั้งแจ้งรายการทรัพย์สินที่จะทำการยึดด้วย สำหรับหนี้ที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าชำระจะต้องไม่รวมถึงค่าจอดรด ค่าขนย้ายทรัพย์สิน ค่าเก็บรักษาทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีข้อตกลงในสัญญาเช่าให้สามารถรวมเข้ากับหนี้ค่าเช่าได้

สำหรับทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าทำการยึดมานั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถยึดถือเอาไว้เพื่อตนเองได้ จะต้องทำการขายทรัพย์สินนั้น ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวถึงผู้เช่าก่อนที่จะทำการขายทรัพย์สินที่ยึดมา 30 วัน โดยการส่งไปรษณีย์ชั้นหนึ่ง และไปรษณีย์ลงทะเบียน ไปยังที่อยู่สุดท้ายที่ผู้ให้เช่าทราบ เมื่อผู้ให้เช่าดำเนินการขายทรัพย์สินแล้ว จะหักเงินที่ได้เพื่อชำระหนี้ หากมีส่วนที่เหลือจะต้องส่งคืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันหลังจากที่ขายทรัพย์สินนั้นได้ ถ้าผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดมาข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายที่เกิดขึ้น และคืนทรัพย์สินที่ยังไม่ได้ขายให้แก่ผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องถูกปรับเป็นค่าเช่า 1 เดือนหรือเงิน 500 เหรียญสหรัฐ (ขึ้นอยู่กับว่าอย่างใดมากกว่า) และหากข้อตกลงในสัญญาเช่าใด ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจำกัดสิทธิของผู้เช่า หรือให้ผู้เช่ามีหน้าที่เพิ่มมากขึ้น อันเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สินของผู้เช่า ถือว่าข้อตกลงนั้นไม่สามารถบังคับได้

(f) If a landlord or a landlord's agent violates this section, the tenant may:

- (1) either recover possession of the premises or terminate the lease; and
- (2) recover from the landlord an amount equal to the sum of the tenant's actual damages, one month's rent or \$500, whichever is greater, reasonable attorney's fees, and court costs, less any delinquent rents or other sums for which the tenant is liable to the landlord.

(g) A provision of a lease that purports to waive a right or to exempt a party from a liability or duty under this section is void.

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่า การกระทำทั้งหลายของผู้ให้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการ Lockout การระงับการให้บริการสาธารณูปโภค (Utility Shut Off) รวมถึงการยึดทรัพย์ของผู้เช่าเพื่อชำระหนี้ค่าเช่า ไม่สามารถบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ทุกกรณีอย่างแท้จริง และผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ดังนั้น วิธีการที่ผู้ให้เช่าจะสามารถบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้อย่างแท้จริง ก็คือ การฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล ซึ่งมีกระบวนการฟ้อง การพิจารณาและการบังคับคดี ดังนี้

## (2) กระบวนการฟ้องคดีและพิจารณาคดี

ภายใต้กฎหมายของรัฐ Texas ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (notice to vacate) ก่อน สำหรับระยะเวลาในหนังสือบอกกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตาม จะขึ้นอยู่กับชนิดของสัญญาเช่าและข้อตกลงในสัญญาเช่า โดยทั่วไปกฎหมายบังคับให้ต้องบอกกล่าวอย่างน้อย 3 วัน<sup>25</sup> แต่ถ้าในสัญญาเช่ามีข้อตกลงอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามข้อตกลงนั้น และในกรณีผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าเป็นรายเดือน หรือไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวอย่างน้อย 30 วัน<sup>26</sup> เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตาม เมื่อผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าว

<sup>25</sup> The Texas Property Code §24.005 Notice to Vacate Prior to Filing Eviction Suit.

“(a) If the occupant is a tenant under a written lease or oral rental agreement, the landlord must give a tenant who defaults or holds over beyond the end of the rental term or renewal period at least three days' written notice to vacate the premises before the landlord files a forcible detainer suit, unless the parties have contracted for a shorter or longer notice period in a written lease or agreement. A landlord who files a forcible detainer suit on grounds that the tenant is holding over beyond the end of the rental term or renewal period must also comply with the tenancy termination requirements of Section 91.001.”

<sup>26</sup> The Texas Property Code § 24.005 Notice to Vacate Prior to Filing Eviction Suit.

“(b) If the occupant is a tenant at will or by sufferance, the landlord must give the tenant at least three days' written notice to vacate before the landlord files a forcible detainer suit unless the parties have contracted for a shorter or longer notice period in a written lease or agreement. If a building is purchased at a tax foreclosure sale or a trustee's foreclosure sale under a lien superior to the tenant's lease and the tenant timely pays rent and is not otherwise in default under the tenant's lease after foreclosure, the purchaser must give a residential tenant of the building at least 30 days' written notice to vacate if the purchaser chooses not to continue the lease. The tenant is considered to timely pay the

แล้วไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่าจึงจะสามารถดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล(The Justice of the Peace court )ได้

ในการนำส่งคำฟ้อง เฉพาะเจ้าหน้าที่ (Constable หรือ Sheriff) เท่านั้นที่สามารถเป็นผู้นำส่ง โดยจะนำส่งให้แก่ผู้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่า หากไม่สามารถนำส่งได้ถึง 2 ครั้ง เจ้าหน้าที่จะดำเนินการปิดคำฟ้องไว้ ณ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า พร้อมกันนั้นจะส่งสำเนาคำฟ้องถึงผู้เช่าทางจดหมาย โดยทั่วไปแล้ว เมื่อผู้เช่าได้รับคำฟ้องแล้วจะต้องยื่นคำให้การภายใน 7 วัน ซึ่งคำให้การนี้จะทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือจะทำด้วยวาจาก็ได้ หากผู้เช่าจะไม่ยื่นคำให้การ ผู้เช่าจะต้องไปปรากฏตัวที่ศาลตามวันนัด ซึ่งศาลจะนัดภายใน 6 – 10 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหมายศาล หากผู้เช่าไม่มาศาลในวันนัด ศาลจะมีคำพิพากษาไปโดยขาดนัด ในกรณีที่มีความประสงค์จะดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยคณะลูกขุน ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ต่อศาลภายใน 5 วัน หลังจากได้รับคำฟ้อง และจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นเงิน 5 เหรียญสหรัฐ

เมื่อเสร็จสิ้นกระบวนการพิจารณา และศาลหรือคณะลูกขุนมีคำพิพากษา หรือกรณีศาลมีคำพิพากษาโดยขาดนัด ผู้เช่ามีเวลา 5 วัน ในการอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาล (County Court) หรือปฏิบัติตามคำพิพากษา ในกรณีที่ผู้เช่าอุทธรณ์คำพิพากษาศาล ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการอุทธรณ์ หรือยื่นคำร้องขอขึ้นอุทธรณ์อย่างคนอนาถา ซึ่งในระหว่างที่ศาลอุทธรณ์พิจารณา ผู้เช่าที่ยื่นคำร้องขออุทธรณ์อย่างคนอนาถาสามารถที่จะอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ โดยจะต้องนำค่าเช่าจำนวน 1 เดือนไปวางศาลภายใน 5 วันหลังจากยื่นคำร้อง และในระหว่างนั้นหากครบกำหนดชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวไปวางศาลเป็นประจำทุกเดือนด้วย

ผู้ให้เช่าและศาลมีเวลา 5 วันหลังจากที่ผู้เช่ายื่นคำร้องขออุทธรณ์อย่างคนอนาถาในการที่จะคัดค้านคำร้องดังกล่าว ถ้าศาลมีคำสั่งให้อุทธรณ์อย่างคนอนาถา หรือศาล The County court มีคำสั่งรับคำร้อง หรือไม่มีผู้ยื่นคัดค้านคำร้องภายในเวลาที่กำหนด คดีจะถูกส่งไปยัง The County court เพื่อมี

---

rent under this subsection if, during the month of the foreclosure sale, the tenant pays the rent for that month to the landlord before receiving any notice that a foreclosure sale is scheduled during the month or pays the rent for that month to the foreclosing lienholder or the purchaser at foreclosure not later than the fifth day after the date of receipt of a written notice of the name and address of the purchaser that requests payment. Before a foreclosure sale, a foreclosing lienholder may give written notice to a tenant stating that a foreclosure notice has been given to the landlord or owner of the property and specifying the date of the foreclosure.”

กระบวนการพิจารณาใหม่ หากผู้ให้เช่าการคัดค้านจะต้องมีการพิจารณาคำร้อง และเป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องแสดงหลักฐานว่าตนไม่สามารถวางเงินในชั้นอุทธรณ์ได้ หากศาลมีคำสั่งยกคำร้องของผู้เช่า ผู้เช่ามีเวลา 5 วันที่จะต้องนำประเด็นในคำร้องขึ้นสู่ศาล The County court เพื่อพิจารณาตัดสินเป็นที่สุด ถ้าศาล The County court มีคำสั่งขึ้นตามศาลล่าง ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันในชั้นอุทธรณ์ภายใน 5 วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง

การอุทธรณ์คำพิพากษาศาลในคดีขับไล่<sup>27</sup> ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถอุทธรณ์ในประเด็นเกี่ยวกับการครอบครองได้ เว้นแต่ การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งหากผู้อุทธรณ์วางเงินหรือหาหลักประกันมายื่นต่อศาลภายใน 10 วันนับแต่ศาลมีคำพิพากษา ศาลจะมีคำสั่งคุ้มครอง โดยศาลจะกำหนดค่าเสียหายที่สมควรให้ผู้อุทธรณ์ชำระในระหว่างการพิจารณาของศาล

### (3) กระบวนการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม หรือไม่อุทธรณ์คำพิพากษภายใน 5 วัน ผู้ให้เช่าจะต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายการครอบครอง ที่เรียกว่า Writ of Possession<sup>28</sup> และ Constable จะนำหมายดังกล่าวไปปิดไว้ที่ประตูอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

<sup>27</sup> The Texas Property Code § 24.007. Appeal.

“A final judgment of a county court in an eviction suit may not be appealed on the issue of possession unless the premises in question are being used for residential purposes only. A judgment of a county court may not under any circumstances be stayed pending appeal unless, within 10 days of the signing of the judgment, the appellant files a supersedeas bond in an amount set by the county court. In setting the supersedeas bond the county court shall provide protection for the appellee to the same extent as in any other appeal, taking into consideration the value of rents likely to accrue during appeal, damages which may occur as a result of the stay during appeal, and other damages or amounts as the court may deem appropriate.”

<sup>28</sup> The Texas Property Code § 24.0061. Writ of Possession.

“(a) A landlord who prevails in an eviction suit is entitled to a judgment for possession of the premises and a writ of possession. In this chapter, "premises" means the unit that is occupied or rented and any outside area or facility that the tenant is entitled to use under a written lease or oral rental agreement, or that is held out for the use of tenants generally.”

โดยมีกำหนดเวลาให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหมายภายใน 24 ชั่วโมง ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม Constable จะกลับมายังอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าพร้อมด้วยผู้รับจ้างเก็บรักษาทรัพย์สิน (warehouseman)<sup>29</sup> เพื่อขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปเก็บรักษาไว้ ณ ที่เก็บรักษา หากผู้เช่ากลับมาในขณะที่ดำเนินการขนย้ายทรัพย์สิน ผู้เช่าชอบที่จะขนย้ายทรัพย์สินเอง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าขนย้ายและค่าเก็บรักษาทรัพย์สินภายใน 30 วันนับแต่ทำการขนย้าย หากเกินกำหนดผู้เก็บรักษาทรัพย์สินสามารถดำเนินการขายทรัพย์สินนั้นเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ ในกรณีที่ผู้เก็บรักษาทรัพย์สินคิดค่าขนย้ายและค่าเก็บรักษาเกินกว่าความเป็นจริงโดยไม่มีเหตุผลสมควรผู้เช่าจะต้องฟ้องร้องต่อศาลเพื่อมีคำสั่งให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เก็บรักษาคืนแก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและเก็บรักษาแต่อย่างใด

#### (4) การดำเนินการเกี่ยวกับเงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit)

ตามกฎหมายของรัฐ Texas ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งบัญชีเงินมัดจำเพื่อความเสียหายอันเกิดจากสัญญาเช่า (Security Deposit) เป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องจ่ายคืนจนกว่าผู้เช่าจะอยู่ที่อยู่ปัจจุบัน โดยผู้ให้เช่าสามารถหักชำระค่าเช่าที่ค้าง ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมถึงค่าเสียหายต่าง ๆ อันเกิดกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบได้ คงเหลือเงินมัดจำเท่าใดจึงจะส่งคืนให้แก่ผู้เช่า ซึ่งกฎหมายเกี่ยวกับเงินมัดจำความเสียหาย (The security deposit law) ได้กำหนดบังคับให้ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตาม หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหรือมีเจตนาไม่สุจริต ผู้เช่าสามารถฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อให้ผู้ให้เช่าส่งคืนเงินเป็นจำนวน 3 เท่าของเงินที่จะต้องส่งมอบคืน รวมทั้งต้องชำระค่าปรับ 100 เหรียญสหรัฐ ค่าเสียหายต่าง ๆ แก่ผู้เช่า

โดยสรุป แม้ว่าตามกฎหมายของรัฐ Texas นี้ จะบัญญัติให้อำนาจผู้ให้เช่าในการ Lockout ดำเนินการระงับการให้บริการไฟฟ้า รวมถึงการให้ผู้ให้เช่าสามารถยึดทรัพย์สินของผู้เช่าเพื่อชำระค่าเช่าได้ ในกรณีที่มีข้อสัญญากำหนดไว้ แต่อย่างไรก็ตาม กระบวนการพิจารณาทางศาลเพื่อบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก็สามารถทำได้ด้วยความรวดเร็ว ซึ่งระยะเวลาตั้งแต่เริ่มมีหนังสือบอกกล่าวไปจนถึงการบังคับคดีเสร็จสิ้น จะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 สัปดาห์ โดยมีขั้นตอนดังนี้

<sup>29</sup> The Texas Property Code § 24.0062. Warehouseman's lien.

- 1) ระยะเวลา 3 วัน สำหรับการส่งหนังสือบอกกล่าวและยื่นฟ้องต่อศาล
- 2) ระยะเวลา 8 – 10 วัน สำหรับการส่งหมายศาล (ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องได้รับหมายก่อนนัดพิจารณาอย่างน้อย 6 วัน โดย Constable จะใช้ระยะเวลาในการส่งหมาย 2 วัน)
- 3) ระยะเวลา 5 วัน สำหรับให้โอกาสคู่ความในการอุทธรณ์คำพิพากษา
- 4) ระยะเวลา 2 วัน สำหรับการปิดหมาย (Writ of Possession) เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามคำพิพากษา ภายหลังจากนั้นจึงจะสามารถดำเนินการบังคับคดีได้

ระยะเวลา 20 – 23 วัน คือระยะเวลาโดยรวมที่เร็วที่สุดที่ใช้ในการดำเนินกระบวนการพิจารณาเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามคำสั่งศาล

แต่คงมีในบางกรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถที่จะลดระยะเวลาในการดำเนินกระบวนการพิจารณาจาก 20 - 23 วัน ให้ลดลงเหลือเพียง 10 วันได้ หากผู้ให้เช่ามีพยานหลักฐานและเห็นว่าตนเป็นฝ่ายที่ได้เปรียบในทางคดี วิธีการนี้คือ การวางหลักประกันเพื่อการเข้าครอบครองโดยทันที (The Bond For Immediate Possession)<sup>30</sup> และจะต้องมีการส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องวางหลักประกันหรือเงินสดที่ศาล ในกรณีที่ผู้ให้เช่าแพ้คดี ผู้ให้เช่าจะต้องเสียเงินที่วางศาลบางส่วนหรือทั้งหมด แต่ถ้าผู้ให้เช่าชนะคดี ผู้ให้เช่าสามารถรับหลักประกันที่วางศาลคืน พร้อมทั้งคดีจะเสร็จการพิจารณาภายใน 10 วัน แต่คู่กรณียังสามารถอุทธรณ์คำพิพากษาศาลได้เช่นเดิม รวมทั้งหากผู้เช่าร้องขอหรือได้มีการวางหลักประกันที่ศาลเช่นเดียวกัน การพิจารณาคดีของศาลจะใช้ระยะเวลาเหมือนกับในคดีฟ้องขับไล่ทั่วไป

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>30</sup> Texas Rules of Court 740 – 746



## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหาการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และแนวทางในการแก้ไข

ในการดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า บางครั้งอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการ เช่น ในกรณีที่ผู้ให้เช่าบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยผู้ให้เช่าอาศัยข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กรณีนี้ยังไม่มีกฎหมายบัญญัติขอบเขตและกระบวนการรองรับไว้อย่างชัดเจน คงมีแต่คำพิพากษาฎีกาในคดีอาญาที่ปรากฏข้อความว่า *ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในสัญญาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้* แต่ที่ศาลฎีกาตัดสินไว้ในคดีอาญาเช่นนี้ จะถือว่า ศาลฎีกาได้วินิจฉัยในประเด็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงนี้ยังไม่ได้ เนื่องจากประเด็นแห่งคดีที่ศาลวินิจฉัยเป็นเรื่อง เจตนาของจำเลยในคดีอาญา มิใช่เป็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงแต่อย่างใด

ด้วยเหตุที่กฎหมายมิได้บัญญัติกำหนดขอบเขตของการกระทำตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไว้อย่างชัดเจน จึงก่อให้เกิดปัญหาสำคัญในการบังคับตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพราะเหตุว่าการกระทำของผู้ให้เช่าที่กระทำไปตามข้อตกลงนี้อาจกระทบถึงสิทธิของผู้เช่าเกินสมควรได้ และสำหรับกรณีผู้ให้เช่าที่ฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาขับไล่ผู้เช่าและบริวารให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แม้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนบังคับคดีจะได้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์และวิธีการเอาไว้อย่างชัดเจน แต่คงมีปัญหาที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการอันเป็นการกระทบสิทธิของผู้ให้เช่า ไม่ว่าจะเป็นที่กระบวนการพิจารณาคดีและกระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาล รวมทั้งปัญหาในเรื่องความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ดังนั้น เมื่อผู้เขียนได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนพบว่า การดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีปัญหาเกิดขึ้นทั้งในทางการบังคับตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และในการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยจะแยกกล่าวได้ดังนี้

#### 4.1 ปัญหาสภาพบังคับและขอบเขตของการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า การที่ผู้เช่าไม่ยอมส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ทำให้ ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเนื่องจากขาดประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งในบางกรณีค่าเช่าใหม่หรือ ประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าจะได้รับเมื่อคำนวณแล้วมีมูลค่ามหาศาล ประกอบกับผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องร้องเป็นคดี ต่อศาลเพื่อบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอันเป็นการเสียเวลาและค่าใช้จ่าย ครั้นเมื่อผู้ให้เช่าใช้กำลังบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยการเปลี่ยนล็อคประตู ขนย้ายสิ่งของของผู้เช่าออกจากที่เช่า เช่นนี้ ผู้ให้เช่ากลับต้องถูกผู้เช่าฟ้องร้องเป็นคดีอาญาในข้อหาบุกรุก และในบางกรณี อาจเป็นข้อหาทำให้เสียหายทรัพย์ด้วย ซึ่งในช่วงแรก เมื่อผู้ให้เช่าถูกฟ้องเป็นคดีอาญารัฐบาลนุกรุก ศาลฎีกา ของไทยได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 1/2512 (ประชุมใหญ่) , คำพิพากษาฎีกาที่ 399/2525 และคำพิพากษาฎีกา ที่ 4477/2531 วางเป็นแนวบรรทัดฐานไว้ว่า การกระทำของผู้ให้เช่าดังกล่าวเป็นความผิด ผู้ให้เช่าต้องรับ โทษตามกฎหมาย

เมื่อเป็นเช่นนี้ ผู้ให้เช่าจึงต้องมีเครื่องมือในการป้องกันตนเอง เพื่อให้ตนเองได้กลับเข้า ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยเร็ว โดยได้มีการกำหนดข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไว้เป็นข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และศาลฎีกาของไทยได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 788/2519 และคำพิพากษาฎีกาที่ 4854/2537 ปรากฏข้อความว่า “ข้อสัญญาดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน สามารถบังคับได้ สำหรับการกระทำของผู้ให้เช่าเป็นการกระทำตามที่ กำหนดในสัญญา เป็นการใช้สิทธิตามสัญญาเช่า จึงไม่มีมูลความผิดทางอาญา”

การที่ศาลฎีกาได้พิจารณาไว้ในคำพิพากษาฎีกาทั้ง 2 ฉบับดังกล่าว เป็นการที่ศาลมิได้ พิจารณาหรือกล่าวถึงเจตนาของจำเลย ทั้งที่ในคดีอาญาการกระทำจะเป็นความผิดเมื่อได้กระทำโดยเจตนา เมื่อพิจารณาจากการกระทำของผู้ให้เช่า จะเห็นได้ว่า ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นจำเลยในคดีมีเจตนาที่จะกระทำการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่การกระทำของจำเลยมีความ สำคัญผิดในเหตุที่ผู้กระทำมีอำนาจกระทำได้เป็นการกระทำที่ผู้กระทำมีเจตนา แต่ผู้กระทำไม่มีความผิด หรือได้รับยกเว้นโทษ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 62 วรรคแรก และเหตุที่ผู้ให้เช่าสำคัญผิดว่า ตนมีอำนาจกระทำได้ ก็คือ การได้รับความยินยอมจากผู้เช่า แม้ว่าจะไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติ เรื่องความยินยอมในคดีอาญาไว้ แต่หากหลักความยินยอมเป็นการนำมาอ้างเป็นเหตุให้การกระทำไม่เป็น ความผิดกฎหมาย ถือว่าเป็นคุณกับผู้กระทำผิด สามารถนำมาอ้างได้ ดังนั้นการกระทำของผู้ให้เช่าซึ่งเป็น จำเลยไม่มีความผิดหรือไม่ต้องรับโทษเสียด้วยเหตุนี้

เมื่อพิจารณาถึงสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ตามหลักกฎหมายที่ได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 2 ในหัวข้อที่ 1.2.1 หลักการวินิจฉัยและแนวทางกฎหมายที่

เกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทำให้สามารถพิจารณาได้ว่า การที่คำพิพากษาศาลฎีกาปรากฏข้อความว่า “ข้อสัญญาดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน สามารถบังคับได้” ทำให้เกิดความเห็นได้แย้งในทางกฎหมายถึงสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยแยกเป็น 2 ความเห็น ดังนี้

1) ความเห็นแรก เห็นว่า ข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวเป็นโมฆะไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมาย เนื่องจากการเล็งอำนาจรัฐในกระบวนการยุติธรรม ให้คู่ความสามารถบังคับกันเองได้โดยไม่ต้องไปฟ้องศาลซึ่งขัดกับหลัก Monopoly of force และเป็นข้อตกลงที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบทางอาญา อันถือว่าขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 แต่สัญญาเช่าส่วนอื่นยังคงใช้บังคับได้อยู่ ทั้งนี้เพราะสันนิษฐานได้โดยพฤติการณ์แห่งกรณีว่า คู่กรณีมีเจตนาจะให้ส่วนที่ไม่เป็น โมฆะนั้นแยกจากส่วนที่เป็นโมฆะได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 173

2) ความเห็นที่สอง เห็นว่า ข้อตกลงดังกล่าวสามารถบังคับได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา และหลักความยินยอมของผู้เสียหาย ถึงแม้ว่าข้อตกลงจะสามารถบังคับกับคู่สัญญาได้ แต่อาจจะไม่สามารถบังคับตามข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ทั้งหมดบังคับกันได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

สำหรับความเห็นว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าสามารถบังคับได้ จึงสามารถพิจารณาขอบเขตได้ ดังนี้ เมื่อข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงในสัญญาเช่าซึ่งเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่งตามที่บัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะต้องอยู่ในขอบเขตของการใช้สิทธิโดยสุจริต ตามมาตรา 5 และอยู่ภายใต้การตรวจสอบตามพระราชบัญญัติว่าด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ทั้งนี้เนื่องจากข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงในสัญญาเช่าซึ่งกระทำขึ้นระหว่าง ผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ซึ่งตามนิยามศัพท์ในมาตรา 3 ถือว่า ผู้เช่าเป็นผู้บริโภค และผู้ให้เช่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ดังนั้น ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลงในสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างผู้บริโภค กับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ซึ่งข้อตกลงในสัญญาเช่นนี้มักจะมีการกำหนดไว้ล่วงหน้า โดยไม่มีการเจรจาต่อรอง และผู้เช่าไม่สามารถเปลี่ยนแปลงข้อตกลงดังกล่าวได้ อีกทั้ง การตกลงให้ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยมีวัตถุประสงค์ให้ผู้ให้เช่าสามารถบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีขับไล่ต่อศาล เป็นการกำหนดให้ยกเว้นไม่ต้องนำกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่ว่าด้วยการระงับข้อพิพาทและการบังคับคดีมาใช้ทั้งหมดและเป็นการกำหนดข้อตกลงไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นความรับผิดชอบทั้งในคดีแพ่งและในคดีอาญา อันเป็นผลให้ความ

รับผิดชอบหรือภาระหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองเหนือกว่าลดน้อยหรือหมดสิ้นไป จึงเป็นข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญา (Exemption clause) ตามมาตรา 4 วรรคสาม (1) ที่อยู่ในขอบเขตที่จะถูกตรวจสอบตามพระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

เมื่อข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นข้อตกลงที่อยู่ในขอบเขตที่ ศาลสามารถให้ความเป็นธรรมตามพระราชบัญญัตินี้ได้นั้น โดยหลักแล้วกฎหมายมิได้บัญญัติให้ข้อ สัญญาที่ไม่เป็นธรรมต้องตกเป็นโมฆะ หรือเสียเปล่าไปทั้งหมด ข้อสัญญาเหล่านี้ยังคงสมบูรณ์ตามกฎหมาย เพียงแต่อาจจะไม่สามารถบังคับตามข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ทั้งหมด คงบังคับกันได้เพียง เท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น ทั้งนี้โดยศาลเป็นผู้วินิจฉัยว่าแค่ไหนเพียงไร จึงจะเป็น ธรรมและพอสมควรแก่กรณี

ดังนั้น หากศาลได้พิจารณาถึงความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับในระหว่างที่ผู้เช่าไม่ส่งมอบ การครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ทั้งที่จากข้อเท็จจริงผู้เช่าเป็นผู้ประพฤติดัดสัญญา แต่ ผู้เช่ากลับได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต่อไปจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาขังไว้ ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า อีกทั้งกระบวนการในการดำเนินคดีและบังคับคดีเป็นเรื่องที่มีขั้นตอน ที่จะต้องดำเนินการหลายขั้นตอนต้องใช้ระยะเวลา ก่อให้เกิดความความล่าช้าอันเป็นสาเหตุแห่งความไม่ ยุติธรรม ศาลก็สามารถกำหนดขอบเขตของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้เป็น ไปในแนวทางที่อำนวยความสะดวกให้ผู้ให้เช่า อันเป็นการบรรเทาความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ โดยศาลจะต้องนำหลักกฎหมายในเรื่อง การใช้สิทธิโดยสุจริต มาปรับใช้ โดยศาลจะต้องพิจารณาจาก เจตนาของผู้ให้เช่า ว่าได้กระทำโดยประสงค์ต่อผล หรือยอมเล็งเห็นผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับผู้เช่าหรือไม่

ถึงแม้ว่าจะยังไม่มีคำพิพากษาศาลกำหนดขอบเขตของการดำเนินการตามข้อตกลงให้ กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และกฎหมายมิได้มีการบัญญัติรองรับสิทธิลักษณะนี้ไว้อย่างชัดเจน ดังเช่นกฎหมายของรัฐ Texas แต่ในส่วนที่เกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เช่าในการปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวสามารถนำหลักการใช้สิทธิโดยสุจริตและกฎหมายในลักษณะละเมิดมาปรับใช้ได้ โดยผู้ให้เช่า จะต้องมีความระมัดระวังมิให้การดำเนินการก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าหรือบริวารได้ เพราะหากก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าหรือบริวาร ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว ตัวอย่าง เช่น เมื่อ สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แล้วปรากฏว่ามีข้อตกลงในสัญญาให้ สิทธิผู้ให้เช่าในการดำเนินการเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าจึงขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในขณะที่ขนย้ายผู้ให้เช่าจึงใจทำให้ทรัพย์สินของผู้เช่าเสียหาย

หรือสูญหาย เช่นนี้ เป็นการที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิตามสัญญาในการบอกเลิกสัญญาและดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่การใช้สิทธิดังกล่าวเป็นการใช้สิทธิที่ทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย อันเป็นละเมิด จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินของผู้เช่า หรือเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยไม่มีเหตุตามกฎหมาย และดำเนินการตามข้อตกลงเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เช่นนี้ ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายต่อผู้เช่า เป็นต้น

เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงตามสัญญาเช่าและตามคำพิพากษาศาลฎีกา เปรียบเทียบกับการดำเนินการตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาแล้ว ทำให้ผู้เขียนสามารถแยกพิจารณาตามลักษณะการกระทำของผู้ให้เช่าได้ ดังนี้

#### 4.1.1 ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการปิดประตู เปลี่ยนล็อคกุญแจ ในขณะที่ผู้เช่าอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่

การที่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการปิดประตู ทางเข้าออก และเปลี่ยนกุญแจในขณะที่ผู้เช่าและบริวารไม่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทำให้ผู้เช่าหรือบริวารไม่สามารถเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ เป็นการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขของผู้เช่า ซึ่งเป็นความผิดกฎหมายอาญา ในข้อหาบุกรุก แต่เมื่อมีข้อตกลงในสัญญาให้สิทธิผู้ให้เช่ากระทำได้ และผู้ให้เช่าสำคัญผิดคิดว่าตนมีอำนาจกระทำได้ ถือว่าเป็นการกระทำที่ผู้กระทำมีเจตนา แต่ผู้กระทำไม่มีความผิดหรือได้รับยกเว้นโทษ การกระทำของผู้ให้เช่าจึงไม่มีความผิดและผู้ให้เช่าไม่ต้องรับโทษเพราะเหตุนี้ ในปัจจุบัน ยังไม่มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางบรรทัดฐานกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการปิดประตู เปลี่ยนหรือล็อคกุญแจ ในขณะที่ผู้เช่าหรือบริวารยังคงอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทำให้ผู้เช่าหรือบริวารไม่สามารถออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ อันเป็นความผิดฐานหน่วงเหนี่ยวกักขังทำให้เสื่อมเสียเสรีภาพ อีกฐานความผิดหนึ่งด้วย

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ที่กฎหมายของรัฐส่วนใหญ่ได้บัญญัติให้การใช้กำลังบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เช่น การปิดประตู ล็อคกุญแจ เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย แต่ในรัฐ Texas ได้มีการบัญญัติให้ผู้ให้เช่าสามารถกระทำได้เฉพาะ Lockout โดยการเปลี่ยนล็อคประตู แต่ต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด คือ ต้องเป็นกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเท่านั้น โดยผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวก่อนล่วงหน้า และกระทำได้ในขณะที่ผู้เช่าไม่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า สุดท้ายคือ เมื่อผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบกุญแจให้โดยไม่มีเงื่อนไข เช่นนี้ทำให้เห็นว่า แม้อำนาจของรัฐ Texas จะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าสามารถกระทำการเปลี่ยนล็อคประตูได้ แต่ก็ยังคงปกป้องรักษาสิทธิต่าง ๆ ของผู้เช่าเอาไว้อย่างสมบูรณ์ การที่อนุญาตให้ผู้เช่าเปลี่ยนล็อค

ประตุ ก็เพียงพอต่อการบังคับให้ผู้เช่าเข้ามาพบและเผชิญหน้ากับผู้ให้เช่าเพื่อทำการพูดคุยแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น โดยมีได้มีจุดมุ่งหมายที่จะให้ผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแต่อย่างใด และหากผู้ให้เช่าประสงค์จะได้คืนซึ่งการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลและนำคำพิพากษาศาลมาบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแต่เพียงวิธีการเดียว

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า แม้ศาลฎีกาของไทยยังมิได้มีคำพิพากษาฎีกาวางแนวเป็นบรรทัดฐานไว้อย่างชัดเจนในเรื่องนี้ แต่การกระทำของผู้ให้เช่าเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะต้องเป็นไปตามสมควร และต้องเป็นการกระทำต่ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งจะเป็นการกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินของผู้เช่าเท่านั้น การกระทำของผู้ให้เช่าจะต้องไม่กระทบถึงสิทธิในชีวิต และสิทธิในร่างกายของผู้เช่าหรือบริวาร เพราะหากผู้ให้เช่าดำเนินการปิดล้อมกักขังในขณะที่ผู้เช่ายังคงอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะถือได้ว่าผู้ให้เช่ามีเจตนาประสงค์ต่อผลหรือยอมเล็งเห็นผลที่จะทำให้ผู้เช่าเสื่อมเสียเสรีภาพได้ อันถือเป็นความผิดอาญาฐานหน่วงเหนี่ยวกักขัง ทำให้เสื่อมเสียเสรีภาพอีกฐานหนึ่ง

ประกอบกับ การที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าสามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าเพื่อให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้นั้น เป็นการที่ศาลฎีกาได้พิจารณาถึงความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าที่เป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่สมควรได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่าที่สุจริตไม่สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ จึงได้มีคำพิพากษาดังกล่าวเพื่อเป็นการบรรเทาความเสียหายของผู้ให้เช่าที่สุจริต จะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์ที่สำคัญก็คือ การที่ผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยมีได้ก่อความเดือดร้อนแก่ผู้เช่าหรือบริวารเกินสมควร และมุ่งแต่เฉพาะการกระทำต่ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามสมควรเท่านั้น

#### 4.1.2 ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการตัดน้ำตัดไฟ ในขณะที่ผู้เช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่

ในกรณีนี้ ยังไม่มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางแนวบรรทัดฐานว่า ผู้ให้เช่าจะสามารถกระทำการตัดน้ำตัดไฟในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่ คงมีเพียงคำพิพากษาฎีกาที่ 4854/2537 เท่านั้นที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า “ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการถอดเอาสะพานไฟฟ้าและเครื่องรับโทรศัพท์ในห้องพิพาทออกไป” แต่รายละเอียดในคำพิพากษายังไม่ลงลึกถึงขนาดว่าฝ่ายใดเป็นผู้มีชื่อขอใช้บริการและเสียค่าบริการสาธารณูปโภคเหล่านี้

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาแล้ว จะเห็นได้ว่า กฎหมายของรัฐส่วนใหญ่ไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าดำเนินการตัดน้ำตัดไฟ หรือระงับบริการสาธารณูปโภคอื่นใดที่ให้บริการในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เนื่องจากการกระทำดังกล่าวเป็นการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขของผู้เช่า หากผู้ให้เช่าได้กระทำการดังกล่าว กฎหมายก็ได้บัญญัติโทษสำหรับการกระทำนั้นไว้ โดยมีได้คำนึงว่า ผู้เช่าจะเป็นผู้มีชื่อขอใช้บริการ หรือ ชำระค่าบริการ โดยตรงหรือไม่

แต่ในกรณีกฎหมายของรัฐ Texas ได้มีการบัญญัติให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการเฉพาะการตัดไฟฟ้าเท่านั้น โดยจะเห็นได้ว่ากฎหมายของรัฐนี้ ได้บัญญัติแยกประเภทของการชำระค่าบริการไว้อย่างชัดเจนเป็น 4 ประเภท และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตัดไฟฟ้าได้ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้มีชื่อขอใช้บริการและชำระค่าบริการ โดยตรงแก่ผู้ให้บริการ สำหรับในกรณีอื่น ๆ นั้น เมื่อผู้ให้เช่าจะดำเนินการตัดไฟฟ้า ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าหรือค่าบริการที่ค้างชำระแล้วแต่กรณีภายในเวลาที่กำหนด โดยจะกำหนดวันเวลาที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการตัดไฟฟ้า หากพ้นกำหนดชำระค่าเช่าหรือค่าบริการที่ค้างชำระแล้ว ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการตัดไฟฟ้าได้ และผู้ให้เช่าจะต้องเริ่มให้บริการไฟฟ้าภายใน 2 ชั่วโมง หลังจากได้รับชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแล้วแต่กรณี

จากหลักกฎหมายและข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น สามารถพิจารณาได้ว่า แม้อำนาจของรัฐ Texas จะได้มีการบัญญัติให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการเฉพาะการตัดไฟฟ้าได้ แต่วัตถุประสงค์สำคัญของการดำเนินการดังกล่าวก็เพื่อให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า หรือค่าบริการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระเท่านั้น โดยที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ต้องการให้สัญญาเช่าเลิกกัน และมีได้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งหากนำมาเปรียบเทียบกับกรดำเนินการตัดไฟฟ้าตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาเช่าแล้ว จะเห็นได้ว่ามีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการที่แตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง กล่าวคือ การดำเนินการตัดไฟฟ้าตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการได้เมื่อสัญญาเช่าเลิกกันแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อต้องการให้ผู้เช่าไม่สามารถครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้อย่างปกติสุข และผู้เช่าต้องส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในที่สุด

สำหรับการกำหนดขอบเขตของการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แม้ว่าจะไม่มีกฎหมายบัญญัติรองรับไว้อย่างชัดเจนว่าการดำเนินการอย่างไรเป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย หรือการดำเนินการอย่างไรเป็นการดำเนินการที่กฎหมายยอมรับได้ แต่เมื่อผู้ให้เช่าได้กำหนดข้อตกลงที่ให้สิทธิตนเองในการที่จะตัดน้ำตัดไฟในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าหากผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในกรณีเช่นนี้การดำเนินการของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้การกระทำโดยสุจริต หรือการใช้สิทธิโดยสุจริต กล่าวคือ ผู้ให้เช่าจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ ที่

สามารถสังเกตเห็นผลได้ว่า ผู้เช่าจะได้รับความเสียหายเกินสมควร เช่น ผู้ให้เช่าสามารถสังเกตเห็นผลได้ว่า หากได้ดำเนินการตัดไฟฟ้าจะทำให้สิ่งของที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของสดของเสียได้นั้นได้รับความเสียหาย หรือในกรณีที่ผู้เช่าได้ประกอบกิจการในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากผู้ให้เช่าดำเนินการตัดน้ำหรือตัดไฟฟ้า ก็จะทำให้กิจการของผู้เช่าได้รับความเสียหาย แต่ถ้าจะพิจารณาถึงความเสียหายที่ผู้เช่าจะได้รับเพียงฝ่ายเดียวก็อาจจะไม่ถูกต้องนัก เนื่องจากในระหว่างที่ผู้เช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าเลิกกันแล้ว ผู้ให้เช่าก็ตกเป็นผู้ได้รับความเสียหายด้วยเช่นกัน ทั้งนี้เป็นเพราะ ผู้ให้เช่าไม่สามารถได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทั้งที่สัญญาเช่าได้เลิกกันแล้ว ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าเลิกกัน หรือผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและดำเนินการตามข้อตกลงเพื่อกลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้เช่าดำเนินการส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า หากพ้นกำหนดระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งไว้ตามหนังสือบอกกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าจึงจะสามารถดำเนินการตัดน้ำ ตัดไฟฟ้าตามข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ แม้ว่าการดำเนินการของผู้ให้เช่าจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่า ก็ต้องถือว่า การที่ผู้เช่าไม่ส่งมอบการครอบครองภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าวเป็นการที่ผู้เช่าได้ยอมรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเอง และถือได้ว่า ผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิโดยสุจริตแล้ว ทั้งนี้โดยการเทียบเคียงจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 512/2489 ซึ่งข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้ให้เช่าขนของเข้าไปไว้ได้จนเรือนที่ให้เช่า และเอาไปไว้ที่ระเบียงเรือนหลังเล็กและเข้าไปนอนฝาด้วย ภายหลังที่สัญญาเช่าสิ้นสุดอายุและได้บอกกล่าวแก่ผู้เช่าแล้วนั้น เป็นการใช้สิทธิโดยสุจริต แม้ว่าในสัญญาเช่าจะไม่มีข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าบรรจุเป็นข้อสัญญาข้อหนึ่งก็ตาม

#### 4.1.3 ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อที่ 1.2 ว่า การจะกำหนดว่าการกระทำในลักษณะใดเป็นการกระทำที่กฎหมายยอมรับให้ผู้ให้เช่าสามารถกระทำได้ การกระทำใดที่กฎหมายไม่ยอมรับนั้นเป็นเรื่องที่ไม่สามารถกำหนดให้เฉพาะเจาะจงได้ ทั้งนี้เนื่องจากผู้ให้เช่ามีวิธีการในการดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่หลายวิธีขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า วัตถุประสงค์ในการเช่า หรือแม้กระทั่งปัจจัยเกี่ยวกับตัวผู้เช่าเอง เป็นต้น แต่ไม่ว่าผู้ให้เช่าจะดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในลักษณะใด การกระทำของผู้ให้เช่าก็ต้องถูกกฎหมายควบคุมให้กระทำการโดยสุจริต ดังนั้น หากผู้ให้เช่าจะดำเนินการขนย้ายทรัพย์สิน



ของผู้เช่าและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าก็สามารถทำได้โดยผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าทราบและดำเนินการส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามหนังสือบอกกล่าวเสียก่อน หากผู้เช่าไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจึงจะสามารถดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าได้ โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบว่าผู้ให้เช่าจะดำเนินการอย่างไรเมื่อครบกำหนดเวลาตามหนังสือบอกกล่าว มีลักษณะเป็นบรรทัดฐานและเป็นตัวอย่างที่แสดงให้เห็นถึงเจตนาของผู้ให้เช่า ในการใช้สิทธิโดยสุจริต

เนื่องจากการดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นการดำเนินการต่อทรัพย์สิน มิใช่เป็นการดำเนินการต่อเนื้อตัวร่างกาย ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงสามารถทำได้หากได้มีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้ แม้จะเป็นการกระทำต่อทรัพย์สิน แต่ก็มีความเสี่ยงอย่างมากที่จะเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวาร อันส่งผลให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ดำเนินการขนย้ายต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของทรัพย์สิน เช่น หากปรากฏว่าทรัพย์สินที่ทำการขนย้ายแตกหักเสียหาย หรือสูญหายไป เป็นต้น เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา จะพบว่า กฎหมายของรัฐต่าง ๆ แม้กระทั่งกฎหมายของรัฐ Texas เอง ก็ได้บัญญัติให้สิทธิผู้ให้เช่าที่จะทำการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าได้

โดยสรุป แม้ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะเช่าทรัพย์ จะไม่มีบทบัญญัติใดที่กล่าวถึงข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ประกอบกับในปัจจุบันยังไม่มีคำพิพากษาศาลกำหนดขอบเขตของการดำเนินการของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่เมื่อคู่สัญญาได้บรรจุข้อตกลงดังกล่าวเข้าเป็นข้อสัญญาข้อหนึ่ง และคำพิพากษาศาลฎีกาก็ยอมรับและบังคับให้ตามหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา เช่นนี้ การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวจึงต้องถูกควบคุมโดยกฎหมายให้อยู่ในหลักการใช้สิทธิโดยสุจริต และเนื่องจากข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญา (Exemption clause) ตามมาตรา 4 วรรคสาม (1) ที่อยู่ในขอบเขตที่จะถูกตรวจสอบตามพระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ดังนั้น การกระทำใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้กระทำเพื่อกลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แม้จะมีได้ตกลงลักษณะของการกระทำไว้โดยชัดแจ้งในสัญญาเช่า แต่หากผู้ให้เช่าได้กระทำโดยสุจริต ผู้ให้เช่าก็จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย ในทางกลับกัน แม้ว่าในสัญญาเช่าจะได้กำหนดลักษณะของการกระทำตามข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่ถ้าผู้ให้เช่าดำเนินการตามข้อตกลงด้วยความไม่สุจริต ผู้ให้เช่าก็ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น เมื่อเป็นเช่นนี้ ผู้เช่าที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการกระทำที่ไม่

สุจริตของผู้ให้เข้าในการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าสามารถนำกฎหมายลักษณะละเมิดมาปรับใช้เพื่อบรรเทาความเสียหายที่ตนได้รับได้

## 4.2 ปัญหาความล่าช้าของกระบวนการดำเนินคดี

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่า เหตุที่ผู้ให้เข้าได้นำเอาข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เข้ามาบรรจุเป็นข้อสัญญาเช่าข้อหนึ่ง เพราะผู้ให้เข้าจะได้ดำเนินการให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยมิต้องผ่านกระบวนการดำเนินคดีของศาล ซึ่งเป็นที่ทราบอยู่แล้วว่ากระบวนการดำเนินคดีของศาลนั้นมีหลายขั้นตอน ต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานกว่าจะมีคำพิพากษาศาลและนำคำพิพากษาดังกล่าวไปบังคับคดีผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ก่อให้เกิดความล่าช้าทำให้ผู้ให้เข้าที่ได้รับความเสียหายไม่ได้รับความเป็นธรรม ซึ่งเป็นไปตามคำกล่าวที่ว่า “ความล่าช้า คือ ความไม่ยุติธรรม (Delay is injustice)” หรือ “ความล่าช้าเป็นสาเหตุแห่งความไม่ยุติธรรม (Delay causes injustice)” หรือ “ความล่าช้าขัดขวางความยุติธรรม (Delay obstructs justice)” เพราะยิ่งล่าช้ามากเท่าไร ยิ่งใช้เวลานานมากแค่ไหน ผู้เช่าหรือจำเลยก็ยิ่งได้เปรียบผู้ให้เข้าเพราะยังสามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยไม่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทั้งไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าเสียหายอื่น ๆ

เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงควรพิจารณาปัญหาที่ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินกระบวนการพิจารณาเพื่อนำมาแก้ไขและปรับปรุงไม่ให้ความล่าช้าเป็นอุปสรรคต่อความยุติธรรมอีกต่อไป โดยผู้เขียนพบว่าปัญหาที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินคดีมีดังต่อไปนี้

### 4.2.1 ปัญหาเรื่องการส่งคำคู่ความหรือเอกสาร

เมื่อผู้ให้เข้ายื่นฟ้องผู้เช่าแล้ว ผู้ให้เข้าจะต้องทำสำเนาคำฟ้องที่รับรองว่าถูกต้องมาพร้อมทั้งฟ้องโดยส่งต่อพนักงานรับฟ้องของศาล เพราะเมื่อศาลสั่งรับฟ้องแล้วศาลจะสั่งให้ส่งคำฟ้องและหมายเรียกจำเลยมาแก้คดีโดยให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่ง และจะต้องส่งให้แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลย ณ ภูมิลำเนาหรือสำนักทำการงานของผู้เช่าแล้วแต่จะเลือก

แม้ว่าในกรณีที่ผู้ให้เข้าฟ้องผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งถือเป็นการฟ้องคดีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิประโยชน์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายจะได้บัญญัติให้ผู้ให้เข้าสามารถเลือกที่จะยื่นฟ้องต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาล โดยไม่คำนึงว่าผู้เช่าจะมีภูมิลำเนาอยู่ในราชอาณาจักรหรือไม่ หรือฟ้องต่อศาลที่ผู้เช่ามีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล (ประมวลกฎหมายวิธี

พิจารณาความแพ่ง มาตรา 4 ทวิ) ที่กฎหมายบัญญัติเช่นนี้ก็เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้เช่าจะได้ไม่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลที่อยู่ห่างไกลจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพราะในบางกรณีผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยอาจมีภูมิลำเนาที่อยู่ต่างจังหวัดห่างไกลจากที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เมื่อเป็นเช่นนี้ในกรณีฟ้องขับไล่เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยมากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์จะยื่นฟ้องต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตั้งอยู่เพื่อเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย

แต่ยังคงมีปัญหาเกิดขึ้นเนื่องจากความล่าช้าในการนำส่งคำคู่ความหรือเอกสาร เช่น ในกรณีหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องที่จะต้องส่งให้แก่จำเลย ณ ภูมิลำเนาหรือสำนักทำราชการของจำเลย ซึ่งโดยทั่วไปในทางปฏิบัติแล้ว ในการที่โจทก์จะนำส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลยโจทก์จะต้องแนบแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎรเพื่อเป็นหลักฐานแสดงภูมิลำเนาของจำเลย และโจทก์อาจยื่นคำแถลงขอส่งหมายโดยวิธีปิดหมายมาพร้อมกันด้วย ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในกรณีที่เจ้าพนักงานเดินหมายนำส่งหมายแล้วไม่มีผู้รับหมายไว้โดยชอบจะได้ทำการปิดหมายไว้ ณ ภูมิลำเนาของจำเลยที่ปรากฏตามแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร ทั้งที่ในความเป็นจริงแล้ว จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีภูมิลำเนาที่อยู่ห่างไกลจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้นในการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องจะต้องดำเนินการโดยวิธีการส่งหมายข้ามเขตทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

แม้ว่าในปัจจุบันจะได้มีการแก้ไขวิธีการส่งหมายโดยให้มีการส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ซึ่งเมื่อผู้ให้เช่ายื่นฟ้องต่อศาลแล้ว เจ้าหน้าที่ศาลจะส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้บุรุษไปรษณีย์เป็นผู้นำส่ง ซึ่งเป็นการลดระยะเวลาการส่งหมายลงและเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายเป็นอย่างมาก แต่การส่งคำคู่ความทางไปรษณีย์ก็ยังมีข้อจำกัดในการส่งเมื่อจำเลยไม่รับคำคู่ความหรือไม่มีผู้รับไว้แทนโดยชอบ บุรุษไปรษณีย์ก็ไม่สามารถดำเนินการปิดหมายได้จะต้องนำคำคู่ความนั้นกลับมาเพื่อให้เจ้าพนักงานเดินหมายทำการส่งใหม่ และเมื่อไม่มีผู้รับหมายไว้โดยชอบ เจ้าพนักงานเดินหมายจึงจะดำเนินการปิดหมายได้ วิธีการดังกล่าวข้างต้น แม้จะเป็นวิธีการที่ช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการส่งหมายคำคู่ความ แต่ถึงอย่างไรก็ยังคงมีปัญหาอยู่เช่นเดิม คือ ในกรณีที่จำเลยไม่ทราบว่าคุณฟ้องเนื่องจากในขณะฟ้อง จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าได้พักอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทำให้ยังคงมีกรณีที่ผู้เช่ายื่นคำร้องขอพิจารณาคดีใหม่เพราะเหตุไม่จงใจขาดนัดเกิดขึ้นอยู่เสมอ เช่นนี้ก็ยังก่อให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินคดีอยู่นั่นเอง

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า เมื่อเป็นกรณีผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แสดงว่า ผู้เช่ายังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าผู้นั้นอยู่ เช่นนี้ จึงควรตีความขยายคำจำกัดความของคำว่า “ภูมิลำเนาของจำเลย” ในกรณีการฟ้องคดีอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้จำเลยออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือที่เรียกว่า “คดีฟ้องขับไล่” ให้หมายรวมถึงสถานที่

ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จำเลยนั้นได้ทำสัญญาเช่าอยู่ด้วย โดยศาลอาจรับพิจารณาพยานหลักฐานอื่นเพื่อประกอบในการส่งหมายและขอปิดหมาย เช่น การที่ผู้เช่าย้ายมาพักอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จะถือได้ว่า ผู้เช่ามีภูมิลำเนาอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แม้หลักฐานทางทะเบียนราษฎรจะยังไม่ได้มีการแก้ไขก็ตาม แต่หากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ได้แนบสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มาพร้อมในการฟ้องคดี ศาลอาจใช้ดุลพินิจรับฟ้องและให้ส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องไปยังภูมิลำเนาของจำเลยที่อยู่ ณ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าก็ได้ เมื่อเป็นเช่นนี้ จำเลยซึ่งอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก็จะได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องในระยะเวลาอันรวดเร็วและสามารถยื่นคำให้การต่อสู้คดีภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยจะไม่มีปัญหาในเรื่องการร้องขอให้พิจารณาคดีใหม่โดยเหตุไม่จงใจขาดนัด อันเป็นการเพิ่มระยะเวลาในการพิจารณาคดีอีกต่อไป

ซึ่งกรณีการตีความขยายคำจำกัดความของคำว่า “ภูมิลำเนาของจำเลย” ให้หมายรวมถึงสถานที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่จำเลยเช่าอยู่ คงจะไม่แตกต่างประการใดและอาจเทียบเคียงได้กับกรณีบุคคลมีถิ่นที่อยู่หลายแห่ง ให้ถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้นได้ (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 38) ซึ่งในกรณีนี้ จะถือเอาสถานที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเช่าอยู่ตามสัญญาเช่าเป็นภูมิลำเนาของผู้เช่าก็ย่อมจะกระทำได้ (ทั้งนี้โดยการเทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 881/2511 กรณีจำเลยมีบ้านอยู่ที่เชียงใหม่และกรุงเทพฯ ฯ ซึ่งจำเลยขึ้นล่องไปมาเป็นประจำ ถือว่าจำเลยมีถิ่นที่อยู่ 2 แห่ง โจทก์จะถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนาของจำเลยเพื่อยื่นฟ้องก็ได้)

#### 4.2.2 ปัญหาเรื่องผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดในระหว่างพิจารณาคดี

ปัญหาในเรื่องนี้ คงเกิดขึ้นในระหว่างที่ผู้ให้เช่าดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีแพ่งเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล ปราบกว่า ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าแล้วแต่กรณีถูกศาลล้มละลายมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด อันส่งผลให้เจ้าหนี้ของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าแล้วแต่กรณีไม่สามารถฟ้องลูกหนี้เป็นคดีแพ่งที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ได้อีก จะต้องมาขอรับชำระหนี้ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542) มาตรา 27 และมาตรา 91 และเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ที่จะดำเนินการต่าง ๆ เช่น ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ ทั้งที่อยู่ในความครอบครองของลูกหนี้เองหรือของผู้อื่น หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของลูกหนี้ ตามมาตรา 19 ประกอบมาตรา 109 (3) รวบรวมและรับเงิน หรือทรัพย์สินที่จะตกได้แก่ลูกหนี้ หรือซึ่งลูกหนี้มีสิทธิจะได้รับจากผู้อื่น เพื่อนำมาแบ่งส่วนชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ทั้งหมดต่อไป รวมทั้งเข้ามาในคดีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อดำเนินการแทนลูกหนี้ โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีอำนาจที่จะ

ประนีประนอมยอมความ หรือฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดีใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ ตามมาตรา 22 (3) กระบวนการดังกล่าวก่อให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงควรแยกพิจารณาทั้งกรณีที่ผู้ให้เช่าและกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ดังนี้

### (1) กรณีผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด

เมื่อผู้ให้เช่าซึ่งเป็นลูกหนี้ในคดีล้มละลายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ในระหว่างที่ผู้ให้เช่าดำเนินคดีฟ้องร้องผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะไม่มีอำนาจที่จะจัดการทรัพย์สินของตน เพราะตกเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไปแล้วตามมาตรา 22 เป็นผลให้ผู้ให้เช่าเข้ามาจัดการทรัพย์สินของผู้ให้เช่าซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าด้วย หากผู้ให้เช่าดำเนินคดีฟ้องร้องผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะเข้าว่าคดีแพ่งแทนผู้ให้เช่าในฐานะโจทก์ และหากฝ่ายผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายชนะคดี สิทธิในการบังคับคดีย่อมตกเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ที่จะดำเนินการบังคับคดีจับไล่รื้อถอนต่อไป

### (2) กรณีผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด

หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าซึ่งเป็นลูกหนี้ในคดีล้มละลายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด เช่นนี้ ผู้เช่าไม่มีอำนาจต่อสู้คดีหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ไม่ว่าจะในชั้นพิจารณาหรือชั้นบังคับคดี จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ที่จะเข้าว่าคดีแพ่งแทนผู้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ ศาลจะงดการพิจารณาคดี หรือจะสั่งประการใดก็ได้ เมื่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำขอ (มาตรา 25) โดยเมื่อศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะต้องขอให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ถอนคดีแล้วไปขอรับชำระหนี้เหมือนกับเจ้าหนี้รายอื่น ๆ คงมีปัญหาค่าเช่า หรือค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งเป็นหนี้เงิน ผู้ให้เช่าสามารถถอนคดีแล้วไปยื่นขอรับชำระหนี้ได้ แต่หากเป็นกรณีนี้กระทำการ โดยให้ผู้เช่ากระทำการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เช่นนี้เจ้าพนักงานพิทักษ์จะยื่นคำขอเพื่อให้ผู้ให้เช่าถอนคดีออกไปได้หรือไม่

ในกรณีเช่นนี้ สามารถพิจารณาได้ว่า เมื่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยื่นคำขอให้จำหน่ายคดี ศาลจะมีคำสั่งจำหน่ายคดีตามคำขอของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือไม่ก็ได้ ซึ่งในกรณีที่เป็นอย่างนี้ กระทำการ ศาลอาจสั่งให้ดำเนินกระบวนการต่อไปก็ได้ และต้องถือว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้เข้าว่าคดีแทนจำเลยแล้ว หากต่อมาศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยแพ้คดี โจทก์ย่อมมีสิทธิยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดได้ (ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1961/2534) หรือหากเป็นหนี้ กระทำการก็สามารถบังคับคดีตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนดต่อไปได้

### 4.2.3 ปัญหาเรื่องการแยกประเภทคดีและวิธีพิจารณาคดี

จากที่ได้กล่าวมาแล้ว ว่า คดีฟ้องเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่า ดังนั้น ในการยื่นฟ้องและการดำเนินกระบวนการพิจารณาจะต้องแยกวิธีพิจารณาตามประเภทของคดี ซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยได้แบ่งแยกประเภทของคดีโดยพิจารณาตามอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บจากผู้เช่าในแต่ละเดือน โดยถ้าการเช่าที่มีอัตราค่าเช่าไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือนหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องและดำเนินคดีอย่างคดีโมเสราเร่ (ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 189 (2)) แต่ถ้าอัตราค่าเช่าเกินกว่า 4,000 บาทต่อเดือน ผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องและดำเนินคดีอย่างคดีแพ่งสามัญ แม้ในปัจจุบันจะได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีโมเสราเร่ พ.ศ. 2546 ออกมาใช้บังคับมีผลตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2546 เป็นต้นไป ทำให้คดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องไม่เกินเดือนละ 30,000 บาทเป็นคดีโมเสราเร่ และศาลจะต้องนำวิธีพิจารณาคดีโมเสราเร่ซึ่งเป็นวิธีพิจารณาที่รวดเร็ว ไม่ยุ่งยากมาปรับใช้ แต่สำหรับคดีขับไล่ที่มีอัตราค่าเช่าเกินเดือนละ 30,000 บาท ผู้ให้เช่ายังคงต้องฟ้องและดำเนินคดีอย่างคดีแพ่งสามัญที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณาคดีที่ยาวนานกว่า

เมื่อพิจารณาประเด็นข้อพิพาทในคดีฟ้องให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว จะเห็นได้ว่า อัตราค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในแต่ละเดือนไม่ว่าจะมากกว่า หรือน้อยกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ไม่มีผลทำให้ประเด็นแห่งคดีมากขึ้นหรือน้อยลงตามไปด้วย ดังนั้น การที่กฎหมายนำอัตราค่าเช่าในแต่ละเดือนมาเป็นหลักเกณฑ์เพื่อแยกประเภทคดีขับไล่ และนำวิธีพิจารณาคดีตามประเภทคดีมาใช้ จึงทำให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาคดีขับไล่โดยไม่จำเป็น เช่นนี้ จึงควรพิจารณากฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาที่เกี่ยวกับการฟ้องคดีและวิธีพิจารณาคดีขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามาปรับใช้ เพื่อแก้ไขปัญหาค่าเช่าในการดำเนินคดีขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามกฎหมายไทย ซึ่งกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการแยกประเภทคดีขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าออกมาเป็นคดีอีกประเภทหนึ่งโดยไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าในแต่ละเดือน ทั้งยังมีวิธีพิจารณาสำหรับคดีประเภทนี้เป็นการเฉพาะทำให้คดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทุกคดีมีวิธีพิจารณาคดีที่เป็นไปในรูปแบบเดียวกันและคดีเสร็จจากศาลอย่างรวดเร็ว

จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาจะเห็นได้ว่า แม้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยจะมีได้มีการบัญญัติแยกประเภทคดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นคดีอีกประเภทหนึ่ง อีกทั้งได้มีการบัญญัติวิธีพิจารณาความแยกเป็นการเฉพาะ แต่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยได้มีการบัญญัติแยกประเภทคดีเป็น

คดีมโนสาร่และคดีไม่มีข้อยุ่งยากให้มีวิธีพิจารณาคดีแตกต่างหากจากคดีแพ่งสามัญ ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้นำวิธีพิจารณาคดีมโนสาร่มาบังคับใช้กับคดีไม่มีข้อยุ่งยากด้วย อันทำให้ระยะเวลาในการดำเนินคดีสั้นลง คดีเสร็จจากศาลอย่างรวดเร็ว ดังนั้น หากสามารถตีความบทบัญญัติเพื่อให้คดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าสามารถฟ้องและดำเนินคดีอย่างคดีมโนสาร่หรือคดีไม่มีข้อยุ่งยากได้ ก็ไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใดที่จะต้องบัญญัติกฎหมายเพื่อแยกประเภทคดีและวิธีพิจารณาความสำหรับคดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดังเช่นกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

จะเห็นได้ว่า กฎหมายได้บัญญัติให้คดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องไม่เกินเดือนละ 30,000 บาทเป็นคดีมโนสาร่ แต่มิได้บัญญัติให้สามารถยื่นฟ้องคดีในลักษณะดังกล่าวเป็นคดีไม่มีข้อยุ่งยาก ดังนั้นจึงควรพิจารณาว่า สามารถตีความบทบัญญัติที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ของคดีไม่มีข้อยุ่งยากให้ครอบคลุมถึงคดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่ โดยเมื่อนำการฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามาพิจารณากับหลักเกณฑ์การฟ้องคดีไม่มีข้อยุ่งยาก จะเห็นได้ว่า คดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าเกินกว่าเดือนละ 30,000 บาท เป็นคดีสามัญที่ผู้ให้เช่าฟ้องขอให้ชำระเงินจำนวนแน่นอน ตามสัญญาเช่าที่เป็นหนังสือซึ่งปรากฏในเบื้องต้นว่าเป็นสัญญาอันแท้จริงมีความสมบูรณ์และบังคับได้ตามกฎหมาย อันเข้าหลักเกณฑ์การฟ้องคดีไม่มีข้อยุ่งยากได้

สำหรับตัวอย่างคดีที่ศาลใช้ดุลพินิจพิจารณาอย่างคดีไม่มีข้อยุ่งยาก เช่น คดีผิดสัญญากู้ยืมเงิน บังคับจำนอง ซึ่งจะเห็นได้ว่า โจทก์จำเลยมีการทำสัญญากู้เงิน สัญญาค้ำประกัน และสัญญาจำนองเป็นหนังสือ กำหนดจำนวนเงินกู้ ดอกเบี้ย และจำนวนเงินที่จำเลยต้องชำระในแต่ละเดือน เมื่อจำเลยผิดสัญญาโจทก์สามารถคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิดนัด และในบางกรณีอาจมีการกำหนดค่าใช้จ่ายอย่างอื่นที่จำเลยต้องชำระ เช่น ค่าประกันอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เช่นนี้ เมื่อจำเลยผิดนัดผิดสัญญาไม่ชำระหนี้ตามกำหนด โจทก์สามารถคำนวณจำนวนเงินที่จำเลยต้องชำระโดยคิดตั้งแต่วันผิดนัด พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดได้โดยดูจากสัญญากู้เงิน การ์ดลูกหนี้ และอัตราดอกเบี้ยตามที่ประกาศกำหนดไว้ แม้ว่าการกำหนดดอกเบี้ยผิดนัดจะมีลักษณะเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าทำนองเดียวกับเบี้ยปรับซึ่งศาลสามารถปรับลดลงได้ แต่ก็ถือว่าเป็นการฟ้องขอให้ชำระหนี้จำนวนแน่นอนตามสัญญาที่เป็นหนังสือซึ่งปรากฏในเบื้องต้นว่าเป็นสัญญาอันแท้จริงมีความสมบูรณ์และบังคับได้ตามกฎหมาย อันเข้าหลักเกณฑ์การฟ้องคดีไม่มีข้อยุ่งยากได้

แม้ในปัจจุบัน ศาลจะใช้ดุลพินิจในการพิจารณาว่า ไม่อาจนำคดีเช่าซื้อซึ่งมีลักษณะคล้ายกับคดีเช่าทรัพย์สินมาพิจารณาอย่างคดีไม่มีข้อยุ่งยากได้ โดยให้เหตุผลว่า บริษัทผู้ให้เช่าซื้อต่าง ๆ เป็นโจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ แยกต่างหาก อีกทั้งการยึดรถคืนหรือการฟ้องก่อนระยะเวลา

เช่าซื้อครบกำหนด ยังไม่ปรากฏชัดว่าจำนวนเงินที่ผู้เช่าซื้อและผู้ค้าประกันต้องชำระตามสัญญาเช่าซื้อ นั้นเป็นเงินจำนวนแน่นอนหรือไม่ ทั้งเป็นการเรียกค่าเสียหายทำนองเบี้ยปรับ

แต่เมื่อพิจารณาปรับกับคดีเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วจะเห็นได้ว่า การที่ผู้ให้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ เป็นการฟ้องขอให้ผู้เช่าชำระเงินจำนวนตามที่ปรากฏอยู่ในสัญญาเช่า ซึ่งสามารถคำนวณเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนได้ แม้ว่าค่าเสียหายหรือค่าขาดประโยชน์ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าจะมีลักษณะทำนองเดียวกับเบี้ยปรับ ซึ่งศาลสามารถปรับลดได้ แต่ก็มีลักษณะคล้ายกับดอกเบี้ยผิดนัดในคดีกู้ยืม บังคับจำนอง เช่นกัน

ดังนั้น หากศาลใช้ดุลพินิจตีความบทบัญญัติที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ของคดีไม่มีข้อยุ่งยาก ให้ครอบคลุมถึงคดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่มีสัญญาเช่าเป็นหนังสือ และมีอัตราค่าเช่าเกินกว่าเดือนละ 30,000 บาท เพื่อให้พิจารณาอย่างคดีไม่มีข้อยุ่งยาก ก็จะทำให้คดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ว่าจะมีอัตราค่าเช่าเท่าใดก็ตาม สามารถนำวิธีพิจารณาคดีมนอสาเรามาปรับใช้ได้ อันจะทำให้คดีเสร็จจากศาลด้วยความรวดเร็วเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับทุกฝ่าย

#### 4.2.4 ปัญหาเรื่องหลักเกณฑ์การอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาล

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ขับไล่จำเลยออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและ/หรือให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว หากผู้เช่าซึ่งเป็นจำเลยในคดีประสงค์จะอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาลก็สามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์การอุทธรณ์ฎีกาที่กฎหมายกำหนด และพิจารณาเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การอุทธรณ์คำพิพากษา จะเห็นได้ว่ากฎหมายของรัฐ Texas ได้วางหลักเกณฑ์การอุทธรณ์โดยให้ผู้เช่าอุทธรณ์เฉพาะในประเด็นเรื่องการครอบครอง และอนุญาตเฉพาะสัญญาเช่าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้น การเช่าเพื่อการพาณิชย์จึงไม่สามารถอุทธรณ์ในประเด็นเรื่องการครอบครองได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะเห็นได้ว่า บทบัญญัติแห่งกฎหมายมิได้มีการบัญญัติแยกประเภทของสัญญาเช่าตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่า เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายมิได้มีการแยกต่างหากจากกันระหว่างกฎหมายแพ่ง และกฎหมายพาณิชย์ คงบัญญัติรวมกันเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นจึงไม่สามารถนำหลักเกณฑ์การอุทธรณ์คำพิพากษาศาลตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกามาปรับใช้ให้เป็นประโยชน์กับกระบวนการพิจารณาและหลักเกณฑ์การอุทธรณ์คำพิพากษาศาลตามกฎหมายไทยได้



เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับการอุทธรณ์ฎีกาค่าพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทย จะเห็นได้ว่า ในส่วนของประเภทคดีและจำนวนทุนทรัพย์ในการอุทธรณ์ฎีกาไม่สอดคล้องกัน ทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย และนำมาซึ่งความล่าช้าในการพิจารณาคดี โดยในที่นี้จะแยกปัญหาออกเป็น 2 ประเภท คือ

### (1) ปัญหาในการอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 224 และมาตรา 248 ได้วางหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสีทธิในการอุทธรณ์ฎีกา ไว้ว่า คดีที่มีราคาทรัพย์สินหรือทุนทรัพย์ที่พิพาทกันในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 50,000 บาท และในชั้นฎีกาไม่เกิน 200,000 บาท หรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง สำหรับคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน และในชั้นฎีกาไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน หรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง

จะเห็นได้ว่า ก่อนที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสารเ พ.ศ. 2546 ออกมาใช้บังคับนั้น คดีมโนสารเ คือ คดีที่มีจำนวนทุนทรัพย์ไม่เกิน 40,000 บาท หรือคดีฟ้องขับไล่บุคคลให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจเช่าได้ในขณะยื่นฟ้องไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การห้ามอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริง โดยคดีที่มีทุนทรัพย์ในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 50,000 บาท หรืออัตราค่าเช่าในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือนห้ามอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริง เมื่อเป็นเช่นนี้ คดีมโนสารเจึงไม่สามารถอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริงได้ อันเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กฎหมายเห็นว่าเป็นคดีเล็กน้อยควรให้ข้อเท็จจริงสิ้นสุดเพียงแค่ศาลชั้นต้น

ต่อมาเมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสารเ พ.ศ. 2546 มีผลใช้บังคับ ทำให้จำนวนทุนทรัพย์ในคดีมโนสารเเปลี่ยนแปลงไป โดยเปลี่ยนจากคดีที่มีทุนทรัพย์ไม่เกิน 40,000 บาท เป็นคดีที่มีทุนทรัพย์ไม่เกิน 300,000 บาท และเปลี่ยนจากอัตราค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท เป็นอัตราค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 30,000 บาท การเปลี่ยนแปลงจำนวนทุนทรัพย์ในคดีมโนสารเตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้มีได้มีผลให้หลักเกณฑ์การห้ามอุทธรณ์และฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงนั้นเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น คดีมโนสารเในปัจจุบันจึงสามารถอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง หากจำนวนทุนทรัพย์ที่พิพาทหรืออัตราค่าเช่าในขณะยื่นฟ้องในแต่ละชั้นศาลเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงทำให้ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการแยกประเภทคดีเป็นคดีมโนสาเร่และในการกำหนดวิธีพิจารณาคดีมโนสาเร่เป็นการเฉพาะเพื่อให้ศาลดำเนินกระบวนการพิจารณาไปด้วยความรวดเร็ว ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า เมื่อจำนวนทุนทรัพย์ในคดีมโนสาเร่มีการเปลี่ยนแปลงไปโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสาเร่ พ.ศ. 2546 จึงควรมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนทุนทรัพย์และอัตราค่าเช่าที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาให้อุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงให้สอดคล้องกัน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาคดีมโนสาเร่ขึ้นมาสู่การพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นจำนวนมาก และเพื่อแก้ไขปัญหาค่าเช่าใช้ในการดำเนินคดีของศาล

## (2) ปัญหาในการอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อกฎหมาย

ปัญหาข้อกฎหมายไม่ได้ถูกจำกัดด้วยจำนวนทุนทรัพย์ ดังนั้นจึงสามารถอุทธรณ์และฎีกาได้ 3 ชั้นศาลตามปกติ แม้ว่าประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งจะมีบทบัญญัติให้สิทธิผู้อุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายให้สามารถยื่นอุทธรณ์โดยตรงต่อศาลฎีกาได้ อันเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย ซึ่งในทางปฏิบัติ ผู้เช่าที่อุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายต่อศาลจะไม่ดำเนินการยื่นอุทธรณ์แบบก้าวกระโดดคงจะยื่นอุทธรณ์ตามปกติไม่ข้ามชั้นศาล ทั้งนี้เพราะผู้เช่าได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลอุทธรณ์ ดังนั้น บทบัญญัติในลักษณะนี้จึงไม่เป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่า ไม่ทำให้คดีเสร็จจากการพิจารณาของศาลโดยรวดเร็วตามความประสงค์ในการบัญญัติกฎหมายแต่ประการใด

หากพิจารณาบทบัญญัติของกฎหมายที่ให้สิทธิผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายโดยตรงต่อศาลฎีกา จะเห็นว่า กฎหมายให้สิทธิเฉพาะผู้อุทธรณ์เท่านั้น ดังนั้น ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นจำเลยในชั้นอุทธรณ์จึงไม่สามารถยื่นคำร้องขอยื่นอุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายโดยตรงต่อศาลฎีกาได้ เมื่อเป็นเช่นนี้ ศาลจึงควรกำหนดหลักประกันเพื่อให้ผู้ให้เช่าได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในระหว่างที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาพิจารณาคดี โดยผู้เขียนจะได้กล่าวไว้ในหัวข้อต่อไป

### 4.2.5 ปัญหาเรื่องการขอทุเลาการบังคับคดี

เมื่อศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้โจทก์ชนะคดีแล้ว โดยปกติโจทก์ที่ชนะคดีจะต้องมีการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา ส่วนจำเลยที่แพ้คดีหากยังไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาศาลล่างหรือยังไม่ต้องการถูกบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลก็จะอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาต่อศาลสูงต่อไปภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ซึ่งตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการวางหลักประกันการอุทธรณ์ โดยผู้เช่าซึ่งเป็นผู้อุทธรณ์จะต้องอุทธรณ์คำพิพากษาศาลภายใน 5 วัน และผู้เช่าจะ

ต้องหาหลักประกันมาวางศาลเพื่อให้ศาลพิจารณาหลักประกันและมีคำสั่งรับหลักประกัน หากผู้เช่าไม่สามารถหาหลักประกันมาวางศาลภายใน 10 วันนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา ศาลจะมีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ ซึ่งถือว่า การวางหลักประกันเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนที่ศาลบังคับให้ผู้อุทธรณ์จะต้องดำเนินการเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยแล้ว จะเห็นได้ว่า ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยมิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการให้ผู้อุทธรณ์วางหลักประกันเมื่อศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ แต่เป็นดุลพินิจของศาลที่จะกำหนดให้ผู้อุทธรณ์วางหลักประกันเพื่อความเสียหายเมื่อศาลมีคำสั่งให้ผู้เช่าทุเลาการบังคับคดี

โดยเมื่อผู้เช่ายื่นอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาแล้วจะยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีมาพร้อมกันด้วย เมื่อศาลชั้นต้นได้รับคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีและคำคัดค้านแล้ว จะส่งคำร้องและคำคัดค้านดังกล่าวพร้อมสำนวนไปยังศาลอุทธรณ์หรือฎีกาแล้วแต่กรณี โดยศาลชั้นต้นไม่มีอำนาจในการส่งคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี เว้นแต่เฉพาะกรณีเหตุฉุกเฉินอย่างยิ่งจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตให้ทุเลาไว้ก่อนเท่านั้น โดยศาลอุทธรณ์ หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีจะต้องพิจารณามีคำสั่งคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีก่อนเพื่อให้จำเลยดำเนินการตามคำสั่งคำร้อง แล้วต่อมาศาลจึงจะวินิจฉัยและมีคำพิพากษาในภายหลัง สำหรับระยะเวลาที่ศาลใช้ในการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี มิได้มีกฎหมายบัญญัติกำหนดระยะเวลาไว้ และในทางปฏิบัติศาลในบางคดีจะใช้เวลาในการพิจารณาคำร้องอย่างน้อย 6 เดือน หรือในบางกรณีอาจใช้เวลาเป็นปีหรือมากกว่านั้นเพื่อพิจารณาเฉพาะคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ทั้งนี้เนื่องมาจากในขณะที่รับฟ้องมิได้มีการแยกคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีออกจากคำฟ้องอุทธรณ์หรือฎีกาเพื่อเสนอต่อศาลให้ผู้พิพากษาศาลสูงมีคำสั่งคำร้องก่อน แต่กลับได้กัลดัดคดีคำร้องไปพร้อมสำนวนคดี และผู้พิพากษาศาลสูงจะได้รับคำร้องก็ต่อเมื่อได้มีการจ่ายสำนวนมาเพื่อพิจารณามีคำพิพากษา ทำให้ผู้พิพากษาศาลสูงไม่สามารถพิจารณามีคำสั่งคำร้องได้อย่างรวดเร็ว อันเป็นช่องทางสำหรับผู้เช่าที่ไม่สุจริตที่จะนำวิธีการขอทุเลาการบังคับคดีมาใช้เพื่อประวิงเวลาทำให้การดำเนินคดีล่าช้า

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า แม้ว่ากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 231 จะได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์และกระบวนการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับ และการงดการบังคับคดี แต่มาตราดังกล่าวก็มิได้บัญญัติกำหนดระยะเวลาที่ศาลจะพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ทำให้ผู้เช่าที่ไม่สุจริตอาศัยช่องทางนี้ในการประวิงคดีได้ การที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวสามารถกระทำได้หลายวิธี ซึ่งสามารถแยกพิจารณาได้ ดังนี้

- 1) โดยการเทียบเคียงนำบทบัญญัติในการพิจารณาคดีแรงงานมาใช้

เนื่องจากคดีแรงงานเป็นคดีที่มีการดำเนินกระบวนการพิจารณาอย่างรวดเร็ว มีการกำหนดระยะเวลาการดำเนินคดีในกระบวนการต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลแรงงานและวิธีพิจารณาคดีแรงงาน พ.ศ. 2522 มาตรา 55 ได้บัญญัติในเรื่องการขอลูกาการบังคับคดีไว้ว่า

“การยื่นอุทธรณ์ไม่เป็นการขอลูกาการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลแรงงาน แต่คู่ความที่ยื่นอุทธรณ์อาจทำคำขอยื่นต่อศาลแรงงานซึ่งมีคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยชี้แจงเหตุผลอันสมควรเพื่อให้ศาลฎีกาสั่งลูกาการบังคับคดีไว้”

และมาตรา 5 บัญญัติว่า “ให้ศาลฎีกาพิจารณาและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งในคดีแรงงานโดยเร็ว”

เหตุที่ต้องให้ศาลฎีกาสั่ง เนื่องจากในคดีแรงงานคู่ความต้องอุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งต่อศาลฎีกา และโดยปกติศาลฎีกาจะพิพากษาคดีแรงงานโดยเร็ว จึงไม่มีการออกคำสั่งของศาลฎีกาเกี่ยวกับการขอลูกาแต่อย่างใด ศาลฎีกาจะสั่งไปในคำขอลูกาว่า “ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาแล้ว ไม่จำเป็นต้องสั่งคำขอลูกาอีก”

หากนำบทบัญญัติข้างต้นมาเทียบเคียงโดยการเพิ่มเติมบทบัญญัติในกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 231 โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติ คำว่า “ให้ศาลอุทธรณ์พิจารณาและมีคำสั่งโดยเร็ว” เช่นนี้ เมื่อพิจารณาแล้วก็คงไม่เกิดประโยชน์แต่อย่างใด เนื่องจากไม่สามารถกระทำได้จริงในทางปฏิบัติ เหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะ เมื่อศาลชั้นต้นได้รับคำร้องขอลูกาการบังคับจากจำเลยแล้ว ศาลชั้นต้นต้องส่งสำนวนพร้อมคำร้องดังกล่าวไปยังศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาเพื่อพิจารณา โดยในการพิจารณาคดีอุทธรณ์หรือศาลฎีกาจะต้องพิจารณาจากรายละเอียดในสำนวนคดีก่อนที่จะมีการออกคำสั่ง ซึ่งในแต่ละปีมีคดีที่ขึ้นสู่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาและมีคดีเก่าที่ค้างค้างอยู่ในการพิจารณาของศาลเป็นจำนวนมาก ทำให้ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีไม่สามารถพิจารณาคำร้องขอลูกาการบังคับได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว

- 2) การขอให้ศาลมีคำสั่งเพื่อคุ้มครองประโยชน์แก่โจทก์ในระหว่างพิจารณาตามมาตรา 254

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่า กรณีที่จะบัญญัติเพิ่มเติมกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาพิจารณาสั่งคำร้องขอลูกาการบังคับคดีของจำเลยโดยเร็ว นั้นสามารถกระทำได้ แต่ไม่มีประโยชน์อย่างใดในทางปฏิบัติเนื่องจากศาลอุทธรณ์และศาลฎีกามีคดีที่ต้องพิจารณาเป็นจำนวน

มาก ดังนั้น ทางแก้ไขของผู้ให้เช่าที่เป็นโจทก์สามารถกระทำได้วิธีหนึ่ง คือ การร้องขอคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ ตามมาตรา 254 เพื่อให้ศาลพิจารณาคำขอและมีคำสั่งเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

- เฉพาะโจทก์เท่านั้นที่มีสิทธิยื่นคำขอ
- ต้องไม่ใช่คดีโมฆะ กล่าวคือ จะต้องเป็นคดีที่มีอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าเดือนละ 30,000 บาท
- ไม่จำเป็นต้องขอเกี่ยวกับตัวทรัพย์ แต่ต้องเกี่ยวกับสิทธิหรือประโยชน์ที่อยู่ในขอบข่ายแห่งประเด็นในคำฟ้องของโจทก์และเพื่อบังคับตามคำพิพากษา
- ขอให้คุ้มครองได้ทุกชั้นศาล โดยจะยื่นพร้อมฟ้องหรือเวลาใด ๆ ก่อนศาลพิพากษา ซึ่งเป็นไปแต่ละชั้นศาล
- ผลของคำสั่งคุ้มครองประโยชน์ตามมาตรา 254 นี้ ถ้าศาลพิพากษาให้โจทก์ชนะคดี คำสั่งยังมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และคำสั่งคุ้มครองประโยชน์จะถูกถอนเมื่อศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกามีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับคดี

เมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นแล้วจะเห็นได้ว่า การขอคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ตามมาตรา 254 นี้ ผู้ให้เช่าสามารถขอคุ้มครองเพื่อให้ศาลมีคำสั่งได้เฉพาะตามอนุมาตรา (1) (2) (3) และ (4) เท่านั้น ไม่สามารถขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองนอกเหนือไปจากนี้ได้ เช่น ผู้ให้เช่าไม่สามารถขอให้ศาลสั่งให้ผู้เช่านำเงินค่าเช่าที่ค้างชำระหรือค่าเสียหายในแต่ละเดือนมาวางศาลได้ เป็นต้น ดังนั้น การกระทำที่ผู้ให้เช่าจะขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราวที่เกี่ยวกับกรณีการผิดสัญญาเช่าให้ส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และเรียกค่าเสียหายได้ สามารถพิจารณาให้ศาลมีคำสั่งได้ 2 วิธี คือ

- (1) มีคำสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินที่พิพาทหรือทรัพย์สินของจำเลย

วิธีการที่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์จะขอคุ้มครองชั่วคราว ตามมาตรา 254 (1) ที่จะขอให้ยึดทรัพย์สินที่พิพาทหรือทรัพย์สินของผู้เช่า จะใช้ในกรณีที่ปรากฏในคำฟ้องว่า ผู้ให้เช่าได้เรียกค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วยเท่านั้น โดยวัตถุประสงค์ที่ให้ผู้เช่าทรัพย์สินของผู้เช่าก็เพื่อเป็นประกันสำหรับหนี้เงินที่ผู้เช่าถูกฟ้องให้ชำระ เมื่อผู้ให้เช่าชนะคดีแล้วจะได้บังคับต่อไปโดยการขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ ในส่วนของการยึดทรัพย์สินที่พิพาทนั้น ได้บัญญัติขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันไม่ให้จำเลยนำทรัพย์สินที่พิพาทไปจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่บุคคลอื่น ดังนั้น

เมื่อกรณีฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและเรียกค่าเสียหายนี้ มิได้เป็นการโต้เถียงกัน เรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่พิพาท และการฟ้องดังกล่าวเป็นการฟ้องโดยอาศัยเหตุผู้เช่าอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยละเมิด จึงไม่สามารถขอให้ศาลมีคำสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินที่พิพาทชั่วคราวได้

(2) มีคำสั่งห้ามชั่วคราวไม่ให้ทำซ้ำหรือทำต่อไปซึ่งการกระทำที่เป็นละเมิด

การยื่นคำร้องขอให้ศาลคุ้มครองประโยชน์โดยให้ศาลมีคำสั่งห้ามชั่วคราวไม่ให้ผู้เช่าทำซ้ำหรือทำต่อไปซึ่งการกระทำที่เป็นละเมิดนั้น จะเห็นได้ว่าการกระทำที่เป็นละเมิดก็คือ การที่ผู้เช่ายังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าเลิกกัน ดังนั้น หากผู้ให้เช่าจะขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามชั่วคราวไม่ให้ทำต่อไปซึ่งการกระทำที่เป็นละเมิดก็จะเป็นเรื่องให้ผู้ให้เช่าขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามไม่ให้ผู้เช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นการขับไล่ผู้เช่า เสมือนหนึ่งว่าศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดีและมีการบังคับคดีตามคำพิพากษา โดยให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เช่นนี้ ศาลจึงไม่สามารถมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวตามวิธีการนี้ได้

การขอคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราวตามมาตรา 254 สามารถขอได้ทุกชั้นศาล โดยหากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ยื่นคำร้องขอคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราวมาพร้อมคำฟ้องต่อศาลชั้นต้น จะมีข้อคือโดยตรงที่ว่า หากอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่ามีเนื้อที่มาก ตั้งอยู่ในทำเลการค้าที่ดี และสัญญาเช่าได้กำหนดอัตราค่าเช่าเป็นจำนวนที่สูงมาก การที่ผู้เช่ายังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก เช่นนี้ ผู้ให้เช่าสามารถยื่นคำขอในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน ตามมาตรา 266 มาพร้อมคำขอตามมาตรา 254 เพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือออกหมายตามที่ขอโดยไม่ชักช้า อันเป็นการคุ้มครองไม่ให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายมากจนเกินไป และข้อคืออีกประการก็คือ หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ามิได้ยื่นคำร้องตามมาตรา 254 ต่อศาลชั้นต้นหรือศาลอุทธรณ์ในเวลาใดระหว่างที่ศาลชั้นต้นหรือศาลอุทธรณ์พิจารณาคดี จนกระทั่งศาลชั้นต้นหรือศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดีและผู้เช่าอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาล เช่นนี้ผู้ให้เช่าสามารถยื่นคำร้องดังกล่าวต่อศาลชั้นต้นเพื่อให้ศาลชั้นต้นพิจารณาสั่งคำร้องดังกล่าวได้ เฉพาะในกรณีที่ศาลชั้นต้นยังไม่ได้ส่งสำนวนความที่อุทธรณ์หรือฎีกาไปยังศาลอุทธรณ์หรือฎีกาแล้วแต่กรณี ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 254 วรรคท้าย ซึ่งการที่กฎหมายให้อำนาจศาลชั้นต้นในการพิจารณามีคำสั่งคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ตามมาตรา 254 เป็นการพิจารณาและมีคำสั่งที่รวดเร็วกว่าการพิจารณาและมีคำสั่งของศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาในคำขอทุเลาการบังคับคดีของจำเลย

เมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์การขอคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราว ตามมาตรา 254 แล้ว จะเห็นได้ว่า เมื่อผู้ให้เช่ายื่นฟ้องผู้เช่าเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และเรียกค่า

เช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหายต่าง ๆ ผู้ให้เช่าสามารถยื่นคำขอคุ้มครองประโยชน์ได้เฉพาะตามการกระทำที่ฟ้องร้องซึ่งเกี่ยวข้องกับในกรณีนี้คือ ตามมาตรา 254 (1) เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้ยึดทรัพย์สินของผู้เช่าชั่วคราว เพื่อนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในกรณีที่ผู้เช่าแพ้คดีได้ โดยแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าเมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดี โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างและค่าเสียหายอื่น ๆ ผู้เช่าจะไม่สามารถชำระให้แก่ผู้ให้เช่าได้ รวมทั้งผู้เช่าอาจจะย้ายถ่ายทรัพย์สินของตนไปให้พ้นจากอำนาจศาลในการบังคับคดี หากศาลเห็นสมควรศาลจะมีคำสั่งให้ยึดทรัพย์สินของผู้เช่าไว้ชั่วคราว และเมื่อศาลมีคำสั่งเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ให้เช่าในระหว่างพิจารณาคดี คำสั่งศาลเช่นว่านี้จะคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ไปจนกว่าศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาจะมีคำสั่งให้ผู้เช่าทุเลาการบังคับคดี ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่ได้รับความเสียหายในระหว่างที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของผู้เช่า แต่การแสดงผลจนเป็นที่พอใจแก่ศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวในกรณีนี้เป็นเรื่องที่พิสูจน์ได้ยาก ทำให้ในปัจจุบันยังไม่มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาหรือคำสั่งคำร้องออกมาเป็นตัวอย่างให้ศึกษาถึงแนวทางในการใช้ดุลพินิจของศาลในการพิจารณาคำร้องขอคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราวในกรณีนี้แต่อย่างใด

### 3) การขอให้ศาลมีคำสั่งกำหนดวิธีการคุ้มครองประโยชน์ของกลุ่มความในระหว่างพิจารณา ตามมาตรา 264

นอกจากผู้ให้เช่าสามารถร้องขอคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ในระหว่างการพิจารณาคดีตามมาตรา 254 และขอในกรณีฉุกเฉินตามมาตรา 254 ประกอบมาตรา 266 แล้ว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 264 ยังได้บัญญัติให้สิทธิกลุ่มความที่จะยื่นขอให้ศาลมีคำสั่งกำหนดวิธีการเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของตนในระหว่างพิจารณาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษาได้ โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

- กลุ่มความไม่ว่าจะเป็นโจทก์หรือจำเลยมีสิทธิขอการคุ้มครองประโยชน์ระหว่างพิจารณาได้
- คดีทุกประเภทสามารถยื่นคำขอได้ รวมทั้งคดี민โนสารด้วย
- ต้องเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ร้องขอเพื่อให้ทรัพย์สิน สิทธิหรือประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งที่พิพาทกันในคดีได้รับความคุ้มครอง
- ต้องขอคุ้มครองในขณะที่คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลซึ่งอาจเป็นศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ หรือศาลฎีกาก็ได้
- ไม่มีลักษณะเป็นคำขอฝ่ายเดียว ดังนั้นจึงต้องส่งสำเนาและให้โอกาสอีกฝ่ายคัดค้านก่อน
- ไม่สามารถขอได้อย่างเหตุฉุกเฉิน ตามมาตรา 266 ได้

- ศาลชั้นต้นสั่งรับอุทธรณ์ฎีกาแล้ว แต่ไม่มีอำนาจสั่งคำร้อง ศาลชั้นต้นจึงต้องส่งคำขอไปให้ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีพิจารณาว่ามีคำสั่ง
- แม้ศาลจะสั่งอนุญาตให้จำเลยทูลเกล้าฯ บังคับคดีไว้ โจทก์ก็ขอคุ้มครองตามมาตรา 264 ได้ แต่ต้องไม่เป็นการเพิกถอนคำสั่งอนุญาตให้ทูลเกล้าฯ บังคับคดี

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น จะเห็นได้ว่า การร้องขอคุ้มครองประโยชน์ตามมาตรา 264 นี้ กฎหมายได้เปิดกว้างไว้ให้ทั้งโจทก์และจำเลยผู้ที่ได้รับความเสียหายในระหว่างการพิจารณาคดีนอกเหนือจากกรณีที่บัญญัติตามมาตรา 254 แล้ว สามารถที่จะได้รับความคุ้มครอง รวมถึงคู่ความในคดีที่มีทุนทรัพย์เล็กน้อย หรือที่เรียกว่า คดีมิโนสแอะ<sup>1</sup> ก็สามารถยื่นคำขอได้ ซึ่งมาตรานี้ได้ยกตัวอย่างวิธีการคุ้มครองไว้ 3 ประการที่ศาลใช้ดุลพินิจอนุญาตให้คุ้มครองประโยชน์ ส่วนวิธีการอื่นนอกเหนือจากที่บัญญัติไว้นี้ คู่ความก็สามารถยื่นขอคุ้มครองประโยชน์ได้เช่นกัน แต่ก็คงต้องจำกัดอยู่ในขอบเขตของคำฟ้องและคำขอท้ายฟ้องเท่านั้น

โดยเมื่อพิจารณาคำฟ้องและคำขอท้ายฟ้องในกรณีผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จะเห็นได้ว่าผู้ให้เช่าประสงค์ให้ศาลมีคำพิพากษาขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมทั้งประสงค์จะให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างและค่าเสียหาย ในกรณีนี้ผู้ให้เช่าจะขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองประโยชน์โดยให้ผู้เช่านำเงินค่าเช่าที่ค้าง รวมทั้งค่าเสียหายที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือนมาวางศาลได้หรือไม่ สามารถพิจารณาได้ว่า หากผู้ให้เช่าขอให้ศาลคุ้มครองประโยชน์ตามวิธีดังกล่าวข้างต้นจะเป็นวิธีการบังคับในลักษณะเดียวกับที่ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดี ซึ่งวิธีการเช่นนี้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถร้องขอคุ้มครองประโยชน์ได้

โดยในประเด็นที่เกี่ยวกับการขอคุ้มครองประโยชน์ของผู้ให้เช่าตามมาตรา 264 นี้ ท่านสมชาย จุลนิติ<sup>1</sup> ได้ให้ความเห็นว่า สิ่งที่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์สามารถกระทำได้ ก็คือ ผู้ให้เช่าสามารถร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้เช่าหยุดการกระทำที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเสียหาย หรือหยุดการใช้ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในประการที่จะก่อให้เกิดอันตราย รวมทั้งผู้ให้เช่าสามารถขอให้ศาลคุ้มครองประโยชน์โดยการมีคำสั่งให้ผู้เช่าวางหลักประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นในระหว่างที่ศาลสูงพิจารณาคำร้องขอทูลเกล้าฯ บังคับคดีได้

<sup>1</sup> จากการสัมภาษณ์ท่านสมชาย จุลนิติ ผู้พิพากษาหัวหน้าคณะในศาลฎีกา เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2546 ณ ศาลฎีกา



ในประเด็นนี้ ผู้เขียนเห็นด้วยกับความเห็นของท่านสมชาย จุลนิตี ว่า ผู้ให้เช่าสามารถยื่นขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างพิจารณาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษา ตามมาตรา 264 ได้ แต่คงจำกัดเฉพาะใน 2 กรณีที่กล่าวข้างต้น คือ กรณีที่ผู้เช่าไปซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในทางที่เสียหายหรือกระทำการใดอันเป็นอันตรายต่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่าวางหลักประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นในระหว่างที่ศาลสูงพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี

โดยสรุป เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดี โดยพิพากษาให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และให้ชำระค่าเช่าที่ค้าง รวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ เช่นนี้ หากผู้เช่าที่เป็นฝ่ายแพ้คดีอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาล พร้อมกับยื่นคำขอทุเลาการบังคับคดี ในทางปฏิบัติศาลอาจยังไม่ออกหมายบังคับคดีให้ ทำให้ผู้ให้เช่ายังไม่สามารถบังคับคดีได้ในทันที ในกรณีเช่นนี้ต้องรอให้ศาลมีคำสั่งยกคำขอทุเลาการบังคับคดีเสียก่อน ระยะเวลาช่วงที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีพิจารณาคำขอทุเลาการบังคับคดีของผู้เช่าอาจใช้เวลาหลายเดือนหรือเป็นปี ในระหว่างนี้ ผู้ให้เช่าที่ได้รับความเสียหายไม่มีหลักประกันใดเพื่อบรรเทาความเสียหาย จึงเป็นช่องทางให้ผู้เช่าที่ไม่สุจริตยื่นคำขอทุเลาการบังคับคดีพร้อมกับยื่นอุทธรณ์หรือฎีกา แม้ว่าจะไม่มีเหตุผลควรพอที่จะขอทุเลาการบังคับก็ตาม ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์สามารถดำเนินการ ดังนี้

- เมื่อผู้เช่ายื่นอุทธรณ์หรือฎีกาและยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีมาพร้อมกันนั้น ผู้ให้เช่าจะต้องยื่นคัดค้านคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีด้วยทุกครั้ง เนื่องจากในบางกรณีที่ผู้เช่ายื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีโดยไม่มีเหตุอันควร ผู้ให้เช่าจะได้แสดงผลว่าเหตุใดศาลจึงไม่ควรอนุญาตให้ผู้เช่าทุเลาการบังคับคดีไว้ในคำคัดค้าน รวมทั้งอาจแสดงผลให้ศาลเห็นถึงผลเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับหากศาลอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถทุเลาการบังคับคดีได้ ประกอบกับผู้ให้เช่าจะต้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้เช่าหาประกันสำหรับชำระค่าเสียหายที่จะต้องชำระตามคำพิพากษามาวางศาลชั้นต้นหรือศาลอุทธรณ์ รวมทั้งให้ผู้เช่านำค่าเสียหายรายเดือนมาวางต่อศาล ในกรณีที่ศาลเห็นควรให้ผู้เช่าทุเลาการบังคับคดีได้

- ผู้ให้เช่าอาจจะยื่นคำร้องขอคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ ตามมาตรา 254 หรือกรณีมีเหตุฉุกเฉิน ตามมาตรา 254 ประกอบ มาตรา 266 หรือมาตรา 264 แล้วแต่กรณี ตั้งแต่เริ่มฟ้องคดี เพื่อศาลชั้นต้นจะได้พิจารณามีคำสั่งเพื่อคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ตลอดไปจนถึงการบังคับตามคำพิพากษา หรือจนกว่าศาลสูงมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้เช่าทุเลาการบังคับคดี หรือหากผู้ให้เช่าไม่ได้ยื่นขอคุ้มครองชั่วคราวในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น เมื่อศาลชั้นต้นหรือศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาและผู้เช่าอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษา ผู้ให้เช่าก็สามารถขอคุ้มครองชั่วคราวในระหว่างพิจารณาคดีของศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่า

ไม่ให้ต้องรับความเสียหายมากจนเกินไป ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่า สมควรที่จะกำหนดวิธีการเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ให้เช่าในระหว่างพิจารณา

- เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดีแล้ว ผู้ให้เช่าควรรีบดำเนินการขอยกคำบังคับและขอยกหมายบังคับคดี และนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปจับไล่ผู้เช่า และหรือยึดทรัพย์สินของผู้เช่า ก่อนที่ศาลชั้นต้นจะมีคำสั่งไม่ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อรอคำสั่งศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณี เกี่ยวกับการอุทธรณ์บังคับคดี<sup>2</sup> เพราะการดำเนินการบังคับคดีใด ๆ ที่ได้กระทำไปก่อนที่ศาลมีคำสั่งงดการบังคับคดี ถือว่าการบังคับคดีในส่วนนั้นเสร็จแล้ว ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันการประวิงเวลาในการยื่นอุทธรณ์หรือฎีกา เพราะตามมาตรา 229 กำหนดให้ผู้อุทธรณ์ต้องยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อศาลชั้นต้น ภายในกำหนด 1 เดือนนับแต่วันอ่านคำพิพากษา แต่ผู้เช่าอาจขอขยายระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือฎีกาคำพิพากษาศาลได้ (ตามมาตรา 23) ซึ่งในบางคดีอาจขอขยายระยะเวลาได้ถึง 2 – 3 ครั้ง ครั้งละประมาณไม่เกิน 1 เดือน โดยการขอขยายระยะเวลานี้เป็นวิธีการหนึ่งของผู้เช่าในการทำให้การบังคับคดีล่าช้า

สำหรับวิธีการที่จะให้ผู้ให้เช่ารีบดำเนินการบังคับคดีนี้อาจจะใช้ไม่ได้ผล หากผู้เช่าได้ยื่นอุทธรณ์หรือฎีกาและคำร้องขออุทธรณ์หรือฎีกาภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดโดยมิได้ขอขยายระยะเวลาตามมาตรา 23 และศาลชั้นต้นที่รับอุทธรณ์ ฎีกาและคำร้องขออุทธรณ์หรือฎีกา ใช้ดุลพินิจไม่สั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษา ทั้งนี้เนื่องจาก หากจำเลยมาฟังคำพิพากษาที่ศาล โดยทั่วไปแล้วจำเลยจะมีเวลา 30 วันที่จะปฏิบัติตามคำพิพากษา แต่ถ้าจำเลยไม่ทราบคำพิพากษา ผู้ให้เช่าที่ชนะคดีต้องดำเนินการส่งคำบังคับให้จำเลยทราบ ผู้เช่ามีเวลา 30 วัน นับแต่ได้รับหมายแจ้งคำบังคับ เพื่อจะปฏิบัติตามคำพิพากษา สำหรับกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมรับหมายแจ้งคำบังคับก็ต้องดำเนินการขอให้ศาลส่งหมายแจ้งคำบังคับโดยวิธีปิดหมายโดยถือว่าผู้เช่าได้รับ ทราบคำบังคับภายหลังจากปิดหมายแล้ว 15 วัน ดังนั้นผู้เช่ามีเวลาที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษภายใน 45 วัน หากผู้เช่าไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการขอยกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีต่อไประยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเพื่อการบังคับคดีเหล่านี้ล้วนยาวนานกว่าระยะเวลาที่จำเลยจะยื่นอุทธรณ์หรือฎีกา ดังนั้น หากผู้เช่ายื่นอุทธรณ์หรือฎีกาพร้อมคำร้องขออุทธรณ์หรือฎีกาภายในกำหนดโดยไม่ขอขยายระยะเวลา ต่อมาเมื่อโจทก์ขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลชั้นต้นอาจใช้ดุลพินิจไม่สั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อรอฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์ในเรื่องอุทธรณ์หรือฎีกา

<sup>2</sup> จากการสัมภาษณ์ อาจารย์มาโนช สังข์สุวรรณ อาชีพทนายความ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2546 ณ บริษัท บุญสมและมาโนช ทนายความ จำกัด โดยท่านได้ให้ความเห็นว่า วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ได้นำไปปฏิบัติและใช้ได้ผลจริงในการบังคับคดี

เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงควรกลับมาพิจารณาถึงวิธีการที่จะทำให้ระยะเวลาที่ศาลสูงใช้เพื่อพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีนั้นลดลง เพราะจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่า ในบางคดีที่ศาลชั้นต้นส่งสำนวนต่อไปยังศาลอุทธรณ์หรือฎีกา เมื่อศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีได้รับสำนวนแล้ว มิได้มีการแยกคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีออกมาเพื่อเสนอให้ศาลพิจารณาสั่งต่างหากเสียก่อน กลับกลับคำร้องไปพร้อมสำนวนเพื่อรอจ่ายให้แก่ผู้พิพากษาที่พิจารณาพิพากษาคดี อันเป็นการทำให้การพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีนั้นใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน ในกรณีเช่นนี้ ผู้เขียนมีความเห็นด้วยกับความเห็นของท่านสมชาย จุลนิติ<sup>3</sup> ที่เห็นว่า เมื่อศาลอุทธรณ์ หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีได้รับสำนวนคดีมาจากศาลชั้นต้นแล้ว แผนกรับฟ้องควรมีการตรวจสำนวนเพื่อแยกคำร้องหรือคำขอใด ๆ ที่มีความจำเป็นที่ศาลจะต้องพิจารณามีคำสั่งก่อน ออกจากสำนวนที่รอจ่ายตามปกติ เพื่อศาลจะได้พิจารณามีคำสั่งคำร้องนั้นก่อน ซึ่งจะทำให้ศาลสูงมีคำสั่งคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีอย่างรวดเร็ว อันเป็นการจัดช่องทางสำหรับผู้เข้าที่ไม่สุจริตที่ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีทั้งที่ไม่มีเหตุสมควร เพื่อประสงค์จะได้ประโยชน์จากระยะเวลาการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของศาลสูง

#### 4.3 ปัญหาความล่าช้าของกระบวนการบังคับคดีในกรณีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

แม้ว่ากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยจะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการดำเนินการ รวมทั้งเป็นหลักประกันของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น ประกอบกับกระบวนการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีในปัจจุบันก็ไม่ได้มีความยุ่งยากซับซ้อนสามารถดำเนินการบังคับคดีได้ด้วยความรวดเร็ว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความร่วมมือของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเป็นสำคัญ เช่น ในกรณีการบังคับคดีขับไล่ หากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาประสงค์จะดำเนินการบังคับคดี เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษสามารถตั้งเรื่องเพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานและนำเจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปดำเนินการขับไล่ได้ภายในวันเดียวกัน หรือในกรณีรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนแล้ว เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษสามารถนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดูแลการรื้อถอนได้ทันที ซึ่งตามสถิติการบังคับคดีแพ่ง ของกรมบังคับคดี ประจำปีงบประมาณ 2545 โดยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ. 2544 ถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2545 พิจารณาจำนวนสำนวนคดีขับไล่รื้อถอนที่ค้างมาและสำนวนบังคับคดีที่เกิดขึ้นใหม่ รวมทั้งคดีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการเสร็จ ปรากฏรายละเอียด ดังนี้

<sup>3</sup> จากการสัมภาษณ์ท่านสมชาย จุลนิติ เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2547 ณ ศาลฎีกา

สถิติการบังคับคดี

กรมบังคับคดี

ตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ. 2544 ถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2545

ประเภทสำนวน	ค้างมา		เกิดใหม่		รวม		เสร็จ		ค้างไป	
	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์
1. สำนวนยึดทรัพย์	58,860	649,274,280,686.13	65,489	1,259,668,428,101.27	124,349	1,908,942,708,787.40	51,548	144,509,668,982.05	72,801	1,764,433,039,805.35
2. สำนวนอายัดทรัพย์	22,557	11,539,960,981.79	10,231	3,157,458,373.80	32,788	14,697,419,355.59	7,065	7,030,567,349.02	25,723	7,666,852,006.57
3. สำนวนศาลอื่นช่วย บังคับคดีแทน	43,655	86,111,767,471.37	15,198	22,996,412,185.66	58,853	109,108,179,657.03	3,203	8,402,669,575.06	55,650	100,705,510,081.97
4. สำนวนจับไล่, รื้อถอน, กักเรือ	3,910	244,344,685.30	1,678	47,103,689.39	5,588	291,448,374.69	5,329	42,955,266.72	259	248,493,107.97
5. สำนวนขายทอดตลาด	70,463	111,920,766,539.37	48,203	81,554,692,119.89	118,666	193,475,458,659.26	20,469	27,562,018,018.58	98,197	165,913,440,640.68
6. สำนวนงดการบังคับ คดีและอื่นๆ	47,799	78,376,399,380.12	26,350	44,384,376,514.82	74,149	122,760,775,894.94	16,897	18,743,314,697.24	57,252	104,017,461,197.70
รวมทั้งสิ้น	247,244	937,467,519,744.08	167,149	1,411,808,470,984.83	414,393	2,349,275,990,728.91	104,511	206,291,193,888.67	309,882	2,142,984,796,840.24

ที่มา : หนังสือรายงานประจำปี พ.ศ. 2545 (Annual Report 2002)

จัดทำโดย กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

จากสถิติสำนวนการดำเนินการบังคับคดีขับไล่ รื้อถอนของเจ้าพนักงานบังคับคดีข้างต้น ทำให้ทราบว่ากรมบังคับคดีสามารถดำเนินการบังคับคดีขับไล่ รื้อถอนให้แล้วเสร็จได้อย่างรวดเร็ว คงมีจำนวนคดีที่ยังไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีและค้างไปจำนวนน้อยมาก โดยในปีงบประมาณ 2545 มีสำนวนการบังคับคดีขับไล่ รื้อถอนรวมทั้งสิ้น 5,588 เรื่อง เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีแล้วเสร็จ จำนวน 5,329 เรื่อง คงมีจำนวนที่ค้างไปจำนวน 259 เรื่อง ซึ่งสำนวนการบังคับคดีขับไล่ รื้อถอน ที่ค้างไปคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 4.63 ของสำนวนคดีขับไล่ รื้อถอนที่ได้รับมาดำเนินการในปีงบประมาณนั้น โดยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดีทำให้ทราบว่า เหตุที่สำนวนคดีขับไล่ รื้อถอนที่ดำเนินการบังคับคดีแล้วเสร็จมีจำนวนมาก เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จำกัดความ คำว่า “สำนวนคดีที่แล้วเสร็จ” หมายถึง สำนวนคดีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการส่งมอบการครอบครองในกรณีไม่มีผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่ถ้าหากเป็นกรณีมีผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะถือว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีแล้วเสร็จ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แถลงศาล เพื่อให้ศาลออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่รวมถึงกรณีจะต้องส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ทั้งนี้ เนื่องจากขั้นตอนการจับกุม หรือกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวาร เป็นหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่จะต้องนำเจ้าพนักงานตำรวจเข้าดำเนินการ เมื่อผลการดำเนินการเป็นอย่างไร ก็จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ แต่คงมีบางกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสารถตกลงกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ และได้รับมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไปแล้ว โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแต่อย่างใด ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องหมายรวมสำนวนที่ศาลได้ออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว เป็นคดีที่แล้วเสร็จ เพื่อรวบรวมเป็นสถิติประจำปี

อย่างไรก็ตามยังคงมีปัญหาในการบังคับคดีขับไล่และรื้อถอนเกิดขึ้น อันทำให้ระยะเวลาในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษานั้นยาวนานยิ่งขึ้น ซึ่งในทีนี้จะได้กล่าวถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการบังคับคดีตามคำพิพากษา ดังนี้

#### 4.3.1 ปัญหากรณีผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดในระหว่างบังคับคดี

ในปัญหาเช่นนี้ คงเป็นไปในแนวทางเดียวกับปัญหากรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดในระหว่างพิจารณาคดี ซึ่งได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 4 หัวข้อ 2.2 กล่าวคือ ภายหลังจากที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะเข้ามาดำเนินการแทนในชั้นบังคับคดี โดยเมื่อศาลล้มละลายมีคำพิพากษาสั่งพิทักษ์ทรัพย์ผู้ให้เช่าเด็ดขาดในระหว่างที่ผู้ให้เช่ากำลังดำเนินการบังคับคดีขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในกรณีนี้ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะเข้ามาดำเนินการแทนผู้ให้เช่าในชั้นบังคับคดี โดยจะต้องดำเนินการบังคับตามกระบวนการบังคับคดีขับไล่ที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้

ได้มาซึ่งการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งแตกต่างจากกรณีและผู้เช่าถูกศาลล้มละลายมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดในระหว่างถูกผู้ให้เช่าบังคับคดีตามคำพิพากษา เนื่องจากการฟ้องร้องให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นหนี้กระทำการที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการเอง ในส่วนนี้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถเข้ามาดำเนินการแทนได้ แต่หากเป็นกรณีนี้เงินที่ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ค้างและค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า เช่นนี้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการบังคับยึดทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ได้ ผู้ให้เช่าคงทำได้เพียงยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เท่านั้น

#### 4.3.2 ปัญหาการยื่นแสดงอำนาจพิเศษ

ตามกระบวนการบังคับคดีขั้วใบ เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ขั้วใบผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยผู้เช่ามิได้ยื่นขอทุเลาการบังคับคดีตามคำพิพากษา ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์จะต้องส่งคำบังคับให้ผู้เช่าและขอหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการตามขั้นตอน ซึ่งเริ่มจากผู้ให้เช่าต้องตั้งเรื่องขั้วใบ ณ สำนักงานบังคับคดี และนัดวันเวลาเพื่อนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยังสถานที่เช่า เพื่อดำเนินการส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากปรากฏว่าในวันดังกล่าวไม่มีบุคคลใดครอบครองอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เจ้าพนักงานบังคับคดีก็สามารถส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ให้เช่าได้ทันที แต่ถ้าปรากฏว่ามีผู้ครอบครองอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการปิดประกาศแจ้งให้ผู้ที่อ้างว่าไม่ใช่บริวารของผู้เช่ายื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายใน 8 วัน ถ้ามีการยื่นคำร้องภายในกำหนดเวลา ศาลจะสั่งให้นัดไต่สวนคำร้องโดยผู้ยื่นคำร้องต้องแสดงพยานหลักฐานเพื่อยืนยันว่าตนไม่ได้เป็นบริวารของผู้เช่า จึงจะสามารถครอบครองและอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นต่อไปได้ แต่ถ้าศาลสั่งยกคำร้องและผู้ยื่นคำร้องไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องแถลงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้รายงานต่อศาลเพื่อออกหมายจับกุมและกักขังผู้เช่าและบริวารต่อไป

จะเห็นได้ว่า เมื่อมีบุคคลใดยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาล ศาลจะต้องทำการไต่สวนคำร้องเพื่อพิจารณาสั่ง และในระหว่างที่ศาลทำการไต่สวนคำร้องอยู่นั้น ผู้ยื่นคำร้องยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ตลอด โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถขอคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราวในระหว่างที่ศาลพิจารณาไต่สวนคำร้องได้ อีกทั้งระยะเวลาตามกฎหมายที่กำหนดให้ผู้ที่มีบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแสดงอำนาจพิเศษภายใน 8 วันนับแต่วันปิดประกาศนี้ มิใช่ระยะเวลาบังคับเป็นเพียงบทสันนิษฐานเท่านั้น ทำให้สามารถแสดงอำนาจพิเศษภายหลังจากระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ได้ การที่บทบัญญัติของกฎหมายเปิดโอกาสให้บุคคลที่อ้างว่าไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลเป็นการให้ความเป็นธรรมกับผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่สุจริต แต่ก็ก็เป็นช่องทางให้บุคคลที่ไม่สุจริตแกัดยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างที่ศาลพิจารณาไต่สวนคำร้อง อันเป็นการทำให้ผู้ให้เช่าได้

รับความเสียหาย ไม่สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ อีกทั้งกฎหมายมิได้มีบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับการวางเงินประกันหรือหลักประกันความเสียหายหรือบทลงโทษในกรณีผู้ยื่นคำร้องโดยไม่สุจริต ไม่มีเหตุที่จะอ้างตามกฎหมายและศาลมีคำสั่งยกคำร้องแสดงอำนาจพิเศษ

ในปัญหาข้อนี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า ผู้ให้เช่าที่ได้รับความเสียหายสามารถดำเนินคดีกับผู้ยื่นคำร้องที่ไม่สุจริตได้ เนื่องจากการกระทำโดยไม่สุจริตของผู้ยื่นคำร้องที่ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างที่ศาลพิจารณาคำร้องอยู่นั้น เป็นการทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเป็นการกระทำละเมิดในคดีแพ่ง สำหรับในส่วนคดีอาญาที่ผู้ยื่นคำร้องได้เบิกความอันเป็นเท็จในการไต่สวนคำร้องในชั้นพิจารณาของศาลเพื่อสนับสนุนคำร้องแสดงอำนาจพิเศษของตน โดยผู้กระทำรู้ว่าจะเบิกนั้นเป็นความเท็จ เช่นนี้ผู้กระทำมีความผิดกฎหมายอาญาฐานเบิกความเท็จในการพิจารณาคดี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 177 วรรคแรก

#### 4.3.3 ปัญหาการบังคับคดีของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จากการขายทอดตลาด

ปัญหาที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากการที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดไม่สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้ในทันทีเพราะเหตุว่ามีบุคคลอื่นครอบครองอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมา โดยผู้ครอบครองได้อ้างว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบครองติดภาระสัญญาเช่าที่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมมีต่อผู้เช่า ทำให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้รับความเสียหาย ปัญหาในส่วนนี้ สามารถแยกพิจารณาได้ 2 กรณี คือ

##### (1) กรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษายึดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากสัญญาเช่ามีผลบังคับ

เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 ทำให้ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าด้วย เมื่อเป็นเช่นนี้ หากมีบุคคลใดซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากการขายทอดตลาดในระหว่างที่สัญญาเช่าเกิดขึ้นและมีผลบังคับใช้ก่อนการยึดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิมมีต่อผู้เช่า ดังนั้น หากระยะเวลาในสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดและผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดจึงยังไม่สามารถฟ้องขับไล่ผู้เช่าเป็นคดีต่อศาลได้

##### (2) กรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษายึดอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้

เนื่องจากในขณะที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึด อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดไม่ได้มี ภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลอื่น ดังนั้น หากในภายหลังได้เกิดสัญญาเช่าระหว่างลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่ง เป็นผู้ให้เช่ากับผู้เช่า สิทธิตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในภายหลังการยึด ไม่สามารถใช้นับกับเจ้าพนักงาน บังคับคดีได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305 (1) ดังนั้น ในการขายทอดตลาดเจ้า พนักงานบังคับคดีจึงขายโดยไม่คิดภาระผูกพันใด ๆ และ ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดก็ไม่ต้องผูกพันตาม สัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในภายหลัง เช่นนี้ ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าได้ จึงเป็นการครอบครองโดยละเมิด

ประเด็นที่ต้องพิจารณา ก็คือ ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดจะมีสิทธิร้อง ขอให้ศาลมีคำสั่งขับไล่ผู้เช่าซึ่งครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ นั้นได้หรือไม่ จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดมิใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เพียงแต่เป็นผู้ซื้อทรัพย์ ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลเท่านั้น ซึ่งตามหลักกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้วางหลักว่า ผู้มิใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาย่อมไม่อาจขอให้ศาลบังคับคดีได้ ประกอบกับ คำพิพากษาในคดีที่เจ้าหนี้ตาม คำพิพากษายึดอสังหาริมทรัพย์ออกขายทอดตลาดเป็นการที่ศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ชำระหนี้เงินตาม มูลหนี้อื่น มิใช่เป็นการบังคับคดีในหนึ่งกระทำการ ดังนั้น หากให้สิทธิผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด สามารถบังคับคดีขับไล่ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้ทันทีโดยไม่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเช่นนี้ จะ เป็นการบังคับคดีที่นอกเหนือจากคำพิพากษาศาล จึงไม่สามารถกระทำได้ ดังนั้น ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ จากการขายทอดตลาดจะต้องไปดำเนินการฟ้องขับไล่ผู้เช่าที่ไม่สามารถอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าได้เป็นคดี ใหม่ต่อไป

สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นในเรื่อง การเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อจากการขาย ทอดตลาดตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้มีคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่งพิจารณาแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติใหม่ เพื่อให้สิทธิแก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอด ตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถดำเนินการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อาศัยอยู่ใน อสังหาริมทรัพย์นั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องขับไล่เป็นคดีใหม่ ซึ่งจะมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดสามารถเข้า ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาได้ทันที โดยไม่ต้องฟ้องขับไล่ลูกหนี้ตามคำ พิพากษาและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมา อันเป็นการบรรเทาปัญหาความล่าช้าในการเข้า ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ตามสมควร



คงต้องพิจารณาว่า บทบัญญัติที่เพิ่มเติมขึ้นมาจะสามารถใช้บังคับกับผู้เช่าที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อขายทอดตลาดได้หรือไม่

จะเห็นได้ว่า ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว ไม่สามารถอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าเพื่อใช้ยันกับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ การเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าจึงเป็นละเมิด ดังนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรจะตีความขยายขอบเขตคำว่า “บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษา” ให้ครอบคลุมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญากับลูกหนี้ตามคำพิพากษาภายหลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วด้วย เพื่อผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดจะได้ نابัญญัติมาตรา 309 จดวา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่แก้ไขใหม่มาใช้

สำหรับกรณีผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการบังคับคดีโดยชอบของผู้ซื้อทรัพย์สิน ผู้เช่าไม่สามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ เป็นเรื่องและผู้เช่าจะต้องไปว่ากล่าวเอากับผู้ให้เช่าต่อไป

#### 4.3.4 ปัญหาในการจับกุม และกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เนื่องจากบทบัญญัติกฎหมาย มาตรา 296 จดวา ได้กำหนดหน้าที่ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารยังไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามคำบังคับของศาล และในการขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาลเพื่อให้ออกหมายจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องเป็นผู้สืบหารายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่พักอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่า หรือบริวาร หรือบุคคลอื่น โดยจะต้องสืบหารายละเอียด เช่น ชื่อและที่อยู่ คัดสำเนาทะเบียนบ้าน เป็นต้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการออกหมายจับบุคคลว่าต้องการจับกุมกักขังบุคคลใด และศาลมีอำนาจออกคำสั่งได้โดยไม่ต้องฟังคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งหรือคู่ความอื่น ๆ ก่อน

เมื่อศาลได้ออกหมายจับแล้ว จะต้องดำเนินการจับกุมเฉพาะบุคคลที่มีชื่อตามหมายจับเท่านั้น ดังนั้นจึงเกิดกรณีที่ผู้เช่าให้บุคคลอื่นหมิ่นเวียนกันเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งเรียกว่า “การเปลี่ยนหน้าชน” ทำให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องสืบหารายละเอียดของบุคคลอื่นที่เข้ามาอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้รายงานต่อศาลเพื่อออกหมายจับอยู่เช่นเดิม

ในกรณีปัญหาการเปลี่ยนหน้าชนนี้ คงมีวิธีปฏิบัติของผู้ให้เช่าเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยอาจารย์มาโนช สังข์สุวรรณ<sup>4</sup> ได้ให้ความเห็นไว้และผู้เขียนเห็นด้วยว่า ผู้ให้เช่าสามารถนำวิธีนี้ไปปฏิบัติเพื่อบังคับคดีให้ผู้เช่า บริวาร และบุคคลอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้อย่างรวดเร็ว กล่าวคือ หากผู้เช่าไม่ยอมส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยการนำบุคคลอื่นหมุนเวียนเปลี่ยนกันเข้ามาครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้านี้ตามคำพิพากษาจะดำเนินการนำเจ้าพนักงานตำรวจมาจับกุม ก็คงมีบุคคลอื่นซึ่งมิได้ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นอีก เช่นนี้ เจ้านี้ตามคำพิพากษาจะต้องแจ้งความแก่พนักงานตำรวจให้เจ้าพนักงานตำรวจเรียกตัวผู้เช่ามาสอบถามว่า บุคคลที่ครอบครองและอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นบริวารของผู้เช่าหรือไม่ รวมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนที่ผู้ให้เช่าจะนำเจ้าพนักงานตำรวจไปจับกุมตามหมายจับของศาล ถ้าผู้เช่าและบริวารยอมออกไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ให้เช่า และหากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการส่งมอบการครอบครองแล้วว่า มีบุคคลอื่นเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอีก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งความดำเนินคดีกับบุคคลดังกล่าวในข้อหาบุกรุก ซึ่งเจ้าพนักงานตำรวจจะต้องเรียกบุคคลนั้นมาสอบถามข้อเท็จจริง หากไม่สามารถแสดงผลในการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ก็จะต้องถูกดำเนินคดีตามกฎหมายอาญาต่อไป เช่นนี้ ผู้ให้เช่าก็จะได้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยไม่ต้องรายงานเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อขอออกหมายจับหลายครั้ง อันเป็นการประหยัดเวลาในการบังคับคดีเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

คงมีประเด็นที่น่าพิจารณาอีกประการหนึ่ง คือ หากในขณะที่ผู้ให้เช่านำเจ้าพนักงานตำรวจไปดำเนินการจับกุมบุคคลที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามหมายจับของศาล และปรากฏว่า บุคคลตามหมายจับนั้นกำลังดำเนินการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เจ้าพนักงานตำรวจจะต้องดำเนินการจับกุมตามหมายจับของศาลหรือไม่

ในประเด็นนี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า เมื่อวัตถุประสงค์ของการขอให้ศาลออกหมายจับผู้เช่า บริวาร หรือบุคคลอื่นซึ่งครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นไปเพื่อให้บุคคลเหล่านี้สละการครอบครองออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เพื่อผู้ให้เช่าจะได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ดังนั้น หากในขณะที่ผู้ให้เช่านำเจ้าพนักงานตำรวจไปจับกุมบุคคลเหล่านี้ตามหมายจับของศาล ซึ่งเมื่อผู้ให้เช่าและเจ้าพนักงานตำรวจไปถึงที่เช่า ปรากฏว่า ผู้เช่า บริวาร หรือบุคคลอื่นกำลังย้ายออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอันถือเป็นการสละการครอบครองแล้ว เช่นนี้ ผู้

<sup>4</sup> จากการสัมภาษณ์อาจารย์มาโนช สังข์สุวรรณ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2547 ณ บริษัท บุญสม และมาโนช ทนายความ จำกัด

ให้เข่าก็สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ทันที จึงไม่มีเหตุประการใดที่จะต้องจับกุมบุคคลตามหมายจับอีกต่อไป

#### 4.4 ปัญหาความรับผิดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา

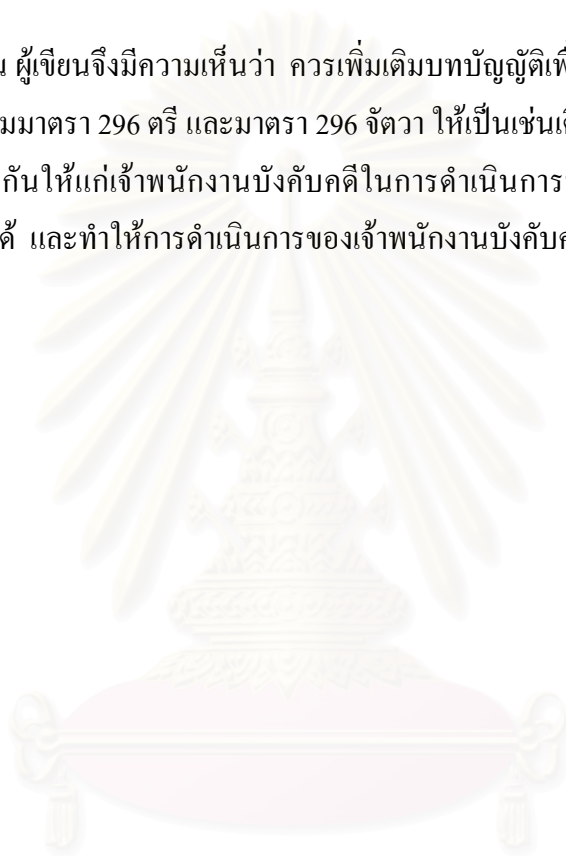
การบังคับคดีลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และ/หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะต้องกระทำการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และในบางกรณีการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลต้องกระทบถึงสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอก ดังนั้นกฎหมายจึงได้บัญญัติให้ความคุ้มครองพิเศษแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ในมาตรา 296 เบญจ วรรคสาม โดยกฎหมายได้ให้ความคุ้มครองเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่พิพาท เว้นแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้อำนาจโดยมีเจตนาร้ายหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเท่านั้น กฎหมายมิได้บัญญัติให้ความคุ้มครองเป็นพิเศษไว้ในกรณีบังคับขับไล่ตามมาตรา 296 ตรี และจตุร แต่อย่างไรก็ดี แม้ว่าในมาตรา 296 ตรี วรรคแรกจะให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีในการทำสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรคในการจะจัดการให้เข้าครอบครองทรัพย์สินได้ตามสมควร แต่การดำเนินการจะต้องเฉพาะในกรณีที่มีความจำเป็นเท่านั้น

การดำเนินการบังคับคดีขับไล่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในกรณีที่มีความจำเป็น และตามสมควร เป็นเรื่องที่ยื่นอยู่กับพฤติการณ์ ข้อเท็จจริง และดุลพินิจของแต่ละบุคคล ว่า สถานการณ์ใดที่มีความจำเป็น การกระทำในลักษณะใดที่เป็นการกระทำตามสมควร เช่นนี้ ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ปฏิบัติงานไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าที่ควร ยกตัวอย่างเช่น หากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการบังคับคดีขับไล่ให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แต่การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องมีการทำสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรคในการจัดการให้เข้าครอบครอง ซึ่งการทำสิ่งกีดขวางดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าหรือบุคคลอื่น เช่นนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องมีหน้าที่พิสูจน์ว่า ตนได้ปฏิบัติหน้าที่และกระทำการดังกล่าวโดยมีความจำเป็น หากเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำการโดยปราศจากความประมาท แต่ไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าได้กระทำด้วยความจำเป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้น ในทางกลับกันสำหรับกรณีรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องพิจารณาในเรื่องความจำเป็น และแม้ว่าจะได้กระทำการโดยประมาท แต่กฎหมายก็ยังคุ้มครองผู้กระทำไม่ต้องรับผิด

จะเห็นได้ว่า กฎหมายได้ให้ความคุ้มครองเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่พอสมควร แต่เมื่อพิจารณาว่าบทบัญญัตินี้ มิได้บัญญัติยกเว้นความรับผิดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในทุก

การกระทำเพื่อการบังคับคดีแล้ว ยังคงทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องมีความรับผิดชอบในการกระทำเพื่อบังคับคดีในกรณีอื่น ๆ อยู่เช่นเดิม การบัญญัติยกเว้นความรับผิดชอบกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการริ้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพียงกรณีเดียวไม่ทำให้ประสิทธิภาพในการบังคับคดีนั้นมีเพิ่มขึ้นแต่ประการใด เนื่องจากในแต่ละปีสำนวนคดีริ้อถอนสิ่งปลูกสร้างมีจำนวนน้อยกว่าสำนวนคดีขับไล่ และในกรณีการให้ริ้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องมีการฟ้องขับไล่ผู้เช่าและบริวารให้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นด้วยทุกครั้ง

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า การเพิ่มเติมบทบัญญัติเพื่อให้ความคุ้มครองเป็นพิเศษไว้ในกรณีบังคับขับไล่ตามมาตรา 296 ตรี และมาตรา 296 จัตวา ให้เป็นเช่นเดียวกับ มาตรา 296 เบญจ ด้วย ทั้งนี้เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีในการดำเนินการบังคับคดีขับไล่เพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ และทำให้การดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าจะด้วยเหตุตามกฎหมายหรือเหตุตามสัญญาก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าเพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยเร็ว คงมีบางกรณีและผู้เช่าซึ่งไม่สุจริตไม่ยอมส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ได้ อันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างมาก หากกรณีเป็นเช่นนี้ ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ 2 วิธี โดยผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่า หรือผู้ให้เช่าจะดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลและบังคับคดีขับไล่หรือถอนที่ย่อมกระทำได้ โดยแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อเสียที่แตกต่างกัน กล่าวคือ การดำเนินการของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงในสัญญาเช่าเพื่อกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า มีข้อดีก็คือ เป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าทำให้ผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่านั้นโดยเร็ว แต่มีข้อเสียอยู่ตรงที่ผู้ให้เช่ามีความเสี่ยงที่จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาดังกล่าว สำหรับการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลนั้น มีข้อดีตรงที่ว่า ในการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาล จะมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ดำเนินการทำให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องเสี่ยงที่จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่จะเกิดขึ้น แต่ก็มีข้อเสียตรงที่ว่า การฟ้องร้องและบังคับคดีใช้ระยะเวลาที่ยาวนานกว่าผู้ให้เช่าจะได้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทำให้ผู้ให้เช่าเสียเวลาและค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น

จากการที่ได้ศึกษามาทั้งหมดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการเพื่อบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาเช่า หรือจะเป็นการดำเนินการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล ผู้เขียนพบว่า การที่ผู้ให้เช่าดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ถึงแม้จะเป็นวิธีการที่รวดเร็วประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า แต่คงมีปัญหากับสภาพบังคับของข้อตกลงดังกล่าว โดยมีนักกฎหมายบางส่วนเห็นว่าข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นโมฆะไม่สามารถบังคับกับคู่สัญญาได้ เนื่องจากเป็นการเล็งอำนาจรัฐในกระบวนการยุติธรรม ให้คู่ความสามารถบังคับกันเองได้โดยไม่ต้องไปฟ้องศาลซึ่งขัดกับหลัก Monopoly of force และเป็นข้อตกลงที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ

อาญา อันถือว่าเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่คงมีนักกฎหมายบางส่วนเห็นว่า ข้อตกลงดังกล่าวสามารถบังคับกับคู่สัญญาได้ตามหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา แต่ต้องถูกควบคุมและบังคับกันได้เท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และหากผู้ให้เช่าจะดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการภายใต้หลักการใช้สิทธิโดยสุจริตด้วย

ในส่วนที่เกี่ยวกับสภาพบังคับของข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า นั้น ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาฎีกาในคดีอาญา ปรากฏข้อความว่า ข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในสัญญาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ การที่คำพิพากษาศาลฎีกาปรากฏข้อความเช่นนี้ จะถือว่า ศาลฎีกาได้วินิจฉัยในประเด็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงนี้ยังไม่ได้ เนื่องจากประเด็นแห่งคดีที่ศาลวินิจฉัยเป็นเรื่อง เจตนาของจำเลยในคดีอาญา มิใช่เป็นเรื่องสภาพบังคับของข้อตกลงแต่อย่างใด

โดยเมื่อได้เปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาแล้ว จะเห็นได้ว่ากฎหมายของรัฐส่วนใหญ่ไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่ากำหนดข้อตกลงหรือดำเนินการตามข้อตกลงให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากผู้ให้เช่าได้ดำเนินการบังคับให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยไม่ผ่านกระบวนการทางศาล การกระทำของผู้ให้เช่าเป็นความผิดและผู้เช่าสามารถฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบและส่งมอบการครอบครองคืนแก่ผู้เช่าได้ ที่เป็นเช่นนี้เพราะเหตุว่า การดำเนินการตามข้อตกลงให้กลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นการที่คู่สัญญาใช้กำลังบังคับกันเองโดยไม่ต้องผ่านกระบวนการยุติธรรมทางศาล เป็นการเล็งอำนาจรัฐและก่อให้เกิดความวุ่นวายในสังคม ประกอบกับวิธีการดำเนินการฟ้องคดีและวิธีพิจารณาคดีเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าของประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการแยกต่างหากจากคดีทั่วไปทำให้สามารถมีคำพิพากษาและบังคับตามคำพิพากษาได้อย่างรวดเร็ว อีกทั้งรัฐส่วนใหญ่ได้มีกฎหมายเกี่ยวกับเงินฝากเพื่อประกันความเสียหาย หรือ Security Deposit อันเป็นการทำให้ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความเสียหายหรือได้รับความเสียหายน้อยที่สุด และการที่มี Notary Public เป็นผู้ลงลายมือชื่อรับรองในสัญญาเช่า ก็เป็นเสมือนการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของสัญญาเช่า และสิ่งที่สำคัญที่สุดคือ การที่รัฐต่าง ๆ มีการรวมกลุ่มกันของทั้งผู้ให้เช่า และผู้เช่า เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของฝ่ายตน และเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ถูกเอาเปรียบในทางกฎหมาย เช่น ในกรณีของผู้ให้เช่าก็จะมีกรรวมกลุ่มกันโดยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและให้ความช่วยเหลือทางกฎหมาย รวมทั้งมีการบันทึกทำสถิติรายชื่อของผู้เช่าที่มีความประพฤติไม่ดี ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า มีลักษณะเป็นศูนย์ข้อมูลของผู้ให้เช่า เพื่อผู้ให้เช่าอื่นจะได้ปฏิเสธไม่เช่าทำสัญญากับผู้เช่าที่มีรายชื่อดังกล่าว เสมือนกับเป็นการลงโทษผู้เช่าที่มีความประพฤติไม่ดี ทำให้เกิดความลำบากไม่สามารถหาที่เช่าอื่นได้ เป็นต้น

แม้ว่าบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะมีได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับเงินประกันความเสียหายไว้ดังเช่นกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา แต่คู่สัญญาสามารถตกลงกันนอกเหนือไปจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายได้ หากข้อตกลงนั้นไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนข้อตกลงนั้นก็สามารถบังคับได้ ดังนั้น ผู้ให้เช่าสามารถตกลงให้ผู้เช่าวางเงินประกันความเสียหายไว้ในขณะทำสัญญาได้

สำหรับกรณีให้ผู้เช่าฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แม้ว่าจะสามารถบังคับคดีได้โดยผ่านเจ้าพนักงานบังคับคดีอื่นทำให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องเสี่ยงต่อการรับผิดชอบแพ่งก็ตาม แต่กระบวนการฟ้องร้องและการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมีขั้นตอนมากทั้งในส่วนของการดำเนินคดีและในส่วนของการบังคับคดีตามคำพิพากษา ทำให้ต้องใช้ระยะเวลานานและเสียค่าใช้จ่ายมาก โดยปัญหาที่สำคัญที่สุดในการที่ผู้ให้เช่าฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อดำเนินการบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ก็คือ ปัญหาความล่าช้าในขั้นตอนต่าง ๆ ซึ่งจากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้เขียนพบว่า ปัญหาความล่าช้าจากการดำเนินการตามกฎหมายจะเกิดขึ้นมากในกระบวนการดำเนินคดี สำหรับความล่าช้าในกระบวนการบังคับคดีแม้จะเกิดขึ้นแต่ก็เป็นเพียงส่วนน้อยเท่านั้น

เนื่องจากปัญหาที่ก่อให้เกิดความล่าช้าของการดำเนินการทางศาลมีทั้งปัญหาในกระบวนการพิจารณาคดีและปัญหาในกระบวนการบังคับคดี ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอสรุปปัญหาที่สำคัญรวมถึงแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### (1) ปัญหาและวิธีการแก้ไขในชั้นพิจารณาคดี

สำหรับการดำเนินการในชั้นพิจารณาคดีที่จะทำให้ระยะเวลาในการดำเนินคดีลดลงจะต้องได้รับความร่วมมือจากทั้งผู้ให้เช่าซึ่งเป็นโจทก์ในคดี ศาล และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการ ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นจะมีทั้งปัญหาในทางปฏิบัติและปัญหาในทางกฎหมาย โดยสามารถแยกเป็นปัญหาและวิธีการแก้ไขในแต่ละขั้นตอนได้ดังนี้

#### (ก) ปัญหาในการแยกประเภทคดีและวิธีพิจารณาคดี

เนื่องจากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมิได้มีการแยกประเภทของคดีฟ้องขับไล่บุคคลให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้มีวิธีพิจารณาคดีที่เป็นพิเศษแยกต่างหากจากคดีแพ่งสามัญ คงมีเพียงบทบัญญัติในส่วนของคดีมโนสารที่บัญญัติให้คดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจาก

อสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องไม่เกินเดือนละ 30,000 บาท จะต้องดำเนินวิธีพิจารณาคดีมโนสาเร่มาใช้ เนื่องจากคดีมโนสาเร่เป็นคดีที่มีทุนทรัพย์เล็กน้อยดังนั้นวิธีพิจารณาคดีมโนสาเร่จึงใช้ระยะเวลาพิจารณาคดีที่รวดเร็ว ไม่ซับซ้อนยุ่งยากอย่างวิธีพิจารณาคดีแพ่งสามัญ อีกทั้งคู่ความสามารถดำเนินการได้ด้วยตนเอง

นอกเหนือจากคดีมโนสาเร่แล้ว กฎหมายยังได้บัญญัติให้นำวิธีพิจารณาคดีมโนสาเร่มาใช้บังคับกับคดีไม่มีข้อยุ่งยากได้ ซึ่งคดีไม่มีข้อยุ่งยากเป็นคดีที่ไม่มีประเด็นที่เป็นสาระหรือประเด็นพิพาทที่แท้จริงอันควรค่าแก่การพิจารณาตามรูปแบบปกติ ไม่คำนึงถึงทุนทรัพย์ที่พิพาท มีความชัดเจนและแน่นอนของพยานหลักฐานยากที่จำเลยจะต่อสู้คดีโจทก์ได้ โดยลักษณะคดีไม่มีข้อยุ่งยากเป็นคดีสามัญที่โจทก์ฟ้องขอให้ชำระเงินจำนวนแน่นอนตามมูลหนี้ที่มีสัญญาเป็นหนังสือซึ่งปรากฏในเบื้องต้นว่าเป็นสัญญาอันแท้จริงมีความสมบูรณ์และบังคับได้ตามกฎหมาย จึงควรมีการพิจารณาพิพากษาโดยรวบรัด

การที่บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้มีการบัญญัติแยกประเภทคดีเป็นคดีมโนสาเร่โดยคำนึงถึงทุนทรัพย์หรือจำนวนค่าเช่าที่พิพาท โดยมีได้มีการพิจารณาถึงประเด็นแห่งคดี หรือความยากง่ายในการพิจารณาคดี เป็นผลให้คดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องเกินกว่าเดือนละ 30,000 บาท จะต้องฟ้องคดีและพิจารณาคดีอย่างคดีแพ่งสามัญ อันทำให้เกิดปัญหาความล่าช้าในการพิจารณาคดี ซึ่งหากพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่า ประเด็นแห่งคดีในคดีฟ้องขับไล่ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะคล้ายกันเกือบทุกคดี

ดังนั้น หากสามารถแยกประเภทคดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าโดยอาศัยเหตุตามสัญญาเช่าเป็นหนังสือ เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอันมีค่าเช่าเกินกว่าเดือนละ 30,000 บาท เป็นคดีไม่มีข้อยุ่งยากได้ ก็จะสามารถนำวิธีพิจารณาคดีมโนสาเร่มาบังคับใช้กับคดีประเภทนี้ได้ เป็นผลให้คดีที่ฟ้องเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีวิธีพิจารณาที่เป็นไปในลักษณะเดียวกัน อันเป็นการขจัดปัญหาความล่าช้าในการพิจารณาคดี

#### (ข) ปัญหาในขั้นตอนการส่งหมาย

ในการส่งหมายต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นหมายเรียกและสำเนาคำฟ้อง หมายคำบังคับ ฯลฯ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด และต้องดำเนินการส่งหมายไปยังภูมิลำเนาของผู้เช่า เช่นนี้คงเกิดปัญหาในกรณีที่จำเลยไม่ทราบว่าคุณฟ้องเนื่องจากในขณะฟ้อง จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าได้พักอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทำให้ยังคงมีกรณีที่ผู้เช่ายื่นคำร้องขอพิจารณาคดีใหม่เพราะเหตุไม่จงใจขาดนัดเกิดขึ้นอยู่เสมอ หากเป็นในกรณีสัญญาเช่าที่ผู้เช่าได้เช่าอสังหาริมทรัพย์ภูมิลำเนาของผู้เช่าควรจะพิจารณาหมาย



รวมถึงสถานที่ที่ก่อสร้างหิมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ เพื่อให้การส่งหมายเป็นไปด้วยความรวดเร็ว อยู่ในเขตอำนาจของศาลที่รับฟ้อง จะได้ไม่ต้องดำเนินการส่งหมายข้ามเขตอีกต่อไป

(ค) ปัญหาการอุทธรณ์ฎีกาคำพิพากษาในปัญหาข้อเท็จจริง

เนื่องจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้วางหลักเกณฑ์ในการอุทธรณ์ฎีกาไว้ โดยคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นฟ้องในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน และในชั้นฎีกาไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน หรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง มีผลทำให้คดีโมฆะซึ่งเป็นคดีฟ้องขับไล่บุคคลออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทไม่สามารถอุทธรณ์หรือฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงได้

ต่อมาได้มีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีโมฆะ พ.ศ. 2546 ทำให้จำนวนทุนทรัพย์ในคดีโมฆะเปลี่ยนแปลงไป โดยเปลี่ยนจากคดีที่มีทุนทรัพย์ไม่เกิน 40,000 บาท เป็นคดีที่มีทุนทรัพย์ไม่เกิน 300,000 บาท และเปลี่ยนจากอัตราค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท เป็นอัตราค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 30,000 บาท การเปลี่ยนแปลงจำนวนทุนทรัพย์ในคดีโมฆะตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้มีได้มีผลให้หลักเกณฑ์การห้ามอุทธรณ์และฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงนั้นเปลี่ยนแปลงไป ทำให้คดีโมฆะในปัจจุบันจึงสามารถอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง หากจำนวนทุนทรัพย์ที่พิพาทหรืออัตราค่าเช่าในขณะยื่นฟ้องในแต่ละชั้นศาลเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

เนื่องจากคดีโมฆะเป็นคดีเล็กน้อยควรให้ข้อเท็จจริงสิ้นสุดเพียงแก่ศาลชั้นต้น ดังนั้น หากจำนวนทุนทรัพย์ในคดีโมฆะมีการเปลี่ยนแปลงไปโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีโมฆะ พ.ศ. 2546 เช่นนี้ จึงควรมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนทุนทรัพย์และอัตราค่าเช่าที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาให้อุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงให้สอดคล้องกัน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาคดีโมฆะขึ้นมาสู่การพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นจำนวนมาก และเพื่อแก้ไขปัญหาความล่าช้าในการดำเนินคดีของศาล

(ง) ปัญหาในการพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี

เมื่อศาลชั้นต้นได้รับคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีและคำคัดค้านแล้ว จะส่งคำร้องและคำคัดค้านดังกล่าวพร้อมสำนวนไปยังศาลอุทธรณ์หรือฎีกาแล้วแต่กรณี ในทางปฏิบัติศาลในบางคดีจะใช้เวลาในการพิจารณาคำร้องอย่างน้อย 6 เดือน หรือในบางกรณีอาจใช้เวลาเป็นปีหรือมากกว่านั้นเพื่อพิจารณา

เฉพาะคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ในระหว่างที่ศาลสูงพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ผู้เช่ายังคงได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ตลอดเวลา ทำให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีได้รับความเสียหายไม่สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

ดังนั้น เมื่อผู้เช่ายื่นอุทธรณ์หรือฎีกาต่อศาล พร้อมกับยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี เจ้าหน้าที่ที่รับฟ้องควรจะตรวจดูสำนวนและแยกคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีออกมาเพื่อดำเนินการเสนอต่อศาลสูงให้ศาลสูงพิจารณามีคำสั่งคำร้องเสียก่อน โดยมีต้องรอให้ผู้พิพากษาศาลสูงพิจารณาคำร้องพร้อมทั้งสำนวนจ่ายเพื่อพิจารณามีคำพิพากษา วิธีการแยกคำร้องเช่นนี้จะทำให้การพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีนั้นรวดเร็วขึ้น

และเพื่อเป็นการบรรเทาความเสียหายของผู้ให้เช่าที่ได้รับเนื่องจากไม่สามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างการพิจารณาคดีของศาล ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็ได้มีบทบัญญัติคุ้มครองประโยชน์ของคุณความในระหว่างการพิจารณาคดี ดังนี้

- การขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษา ตามมาตรา 254

เมื่อผู้ให้เช่ายื่นฟ้องผู้เช่าเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหายต่าง ๆ ผู้ให้เช่าสามารถยื่นคำขอคุ้มครองประโยชน์ได้เฉพาะตามการกระทำที่ฟ้องร้องซึ่งที่เกี่ยวข้องในกรณีนี้คือ ตามมาตรา 254 (1) เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้ยึดทรัพย์สินของผู้เช่าชั่วคราว เพื่อนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในกรณีที่ผู้เช่าแพ้คดีได้ โดยแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าเมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดี โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างและค่าเสียหายอื่น ๆ ผู้เช่าจะไม่สามารถชำระให้แก่ผู้ให้เช่าได้ รวมทั้งผู้เช่าอาจจะยกย้ายถ่ายเททรัพย์สินของตนไปให้พ้นจากอำนาจศาลในการบังคับคดี หากศาลเห็นสมควรศาลจะมีคำสั่งให้ยึดทรัพย์สินของผู้เช่าไว้ชั่วคราว วิธีการนี้ แม้ผู้ให้เช่าจะสามารถยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษาได้ แต่การที่ผู้ให้เช่าจะพิสูจน์ให้ศาลเห็นว่าควรจะนำวิธีการคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษามาใช้นั้นเป็นเรื่องที่ยาก เนื่องจากการดำเนินการขอคุ้มครองตามมาตรา 254 นี้ จะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ซึ่งวิธีการตามที่กำหนดไว้จะไม่เกี่ยวข้องกับความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับโดยตรง

- การขอคุ้มครองประโยชน์ระหว่างพิจารณา ตามมาตรา 264

วิธีการนี้ ผู้ให้เช่าสามารถยื่นคำร้องขอคุ้มครองประโยชน์ได้โดยไม่จำกัดวิธีการกระทำเพื่อคุ้มครองประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าสามารถยื่นขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างพิจารณาหรือเพื่อบังคับตาม

คำพิพากษามาตรา 264 ได้ แต่คงจำกัดเฉพาะใน 2 กรณีที่เกี่ยวข้อง คือ กรณีที่ผู้เช่าใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในทางที่เสียหายหรือกระทำการใดอันเป็นอันตรายต่ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่าวางหลักประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นในระหว่างที่ศาลสูงพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็นการขอคุ้มครองประโยชน์แบบใด หากศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้เช่าก็สามารถกระทำการนั้นได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องแสดงให้เห็นว่าควรจะมีการนำวิธีคุ้มครองประโยชน์ระหว่างพิจารณามาใช้

## (2) ปัญหาและวิธีการแก้ไขในชั้นบังคับคดี

เนื่องจากการบังคับคดีขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ด้วยตนเองจะต้องดำเนินการผ่านทางเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยผู้ให้เช่าจะต้องตั้งเรื่องบังคับคดี ณ สำนักงานบังคับคดีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ และผู้ให้เช่าจะต้องนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการบังคับคดีขับไล่ รื้อถอน และเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการและได้รับความคุ้มครองตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้แล้ว ผู้เขียนพบว่า ในขั้นตอนของการตั้งเรื่องบังคับคดีและนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการบังคับคดีมิได้ก่อให้เกิดปัญหาความล่าช้าแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในวันเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ก็ยังคงมีปัญหาก่อนให้เกิดความล่าช้าในชั้นบังคับคดีและปัญหาความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนี้

### (ก) ปัญหาการให้ความร่วมมือของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา

ปัญหาที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดีส่วนหนึ่งมาจากความไม่เอาใจใส่ของผู้ให้เช่า ดังเช่นในกรณีที่ผู้ให้เช่านำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปบังคับคดีขับไล่แล้วปรากฏว่ามีบุคคลอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการปิดประกาศเพื่อให้แสดงอำนาจพิเศษ ภายหลังพ้นกำหนดระยะเวลาแสดงอำนาจพิเศษแล้ว ผู้ให้เช่าก็ไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อแจ้งความคืบหน้าให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ เช่นนี้ถือเป็นเหตุที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการบังคับคดี

สำหรับวิธีการแก้ไขปัญหาความล่าช้าในกระบวนการบังคับคดีสามารถทำได้ โดยเมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ให้เช่าชนะคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าควรรีบดำเนินการบังคับคดีเริ่มจากการส่งคำบังคับและขอหมายบังคับคดี เพื่อนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการตามหมาย ไม่ควรทิ้งระยะเวลาให้ผู้เช่าขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์หรือฎีกา เมื่อตั้งเรื่องบังคับคดีแล้วจะต้องรีบดำเนินการนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปขับไล่รื้อถอน และหากมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการบังคับคดี จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบโดยทันที เพื่อจะดำเนินการตามขั้นตอนการบังคับคดีต่อไป

## (ข) ปัญหาการยื่นแสดงอำนาจพิเศษ

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าได้เนื่องจากมีผู้ครอบครองอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการปิดประกาศแจ้งให้ผู้ที่ยังว่าไม่ใช่บริวารของผู้เช่ายื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายใน 8 วัน ถ้ามีการยื่นคำร้องภายในกำหนดเวลา ศาลจะนัดไต่สวนคำร้องโดยผู้ยื่นคำร้องต้องแสดงพยานหลักฐานเพื่อยืนยันว่าตนไม่ได้เป็นบริวารของผู้เช่า ซึ่งระยะเวลาที่กำหนดให้แสดงอำนาจพิเศษภายใน 8 วันนับแต่วันปิดประกาศนี้ มิใช่ระยะเวลาบังคับเป็นเพียงบทสันนิษฐานเท่านั้นทำให้สามารถแสดงอำนาจพิเศษภายหลังจากระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ได้ จึงเป็นช่องทางของผู้ที่ไม่สุจริตที่จะยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษโดยไม่มีเหตุตามกฎหมายเพื่อที่ตนจะได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการพิจารณาไต่สวนคำร้องของศาล เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย

สำหรับวิธีการแก้ไขปัญหานี้ก็คือ ผู้ให้เช่าที่ได้รับความเสียหายสามารถดำเนินคดีกับผู้ยื่นคำร้องที่ไม่สุจริตได้ เนื่องจากการกระทำโดยไม่สุจริตของผู้ยื่นคำร้องที่ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษโดยมิวัตถุประสงค์เพื่อครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในระหว่างที่ศาลพิจารณาคำร้องอยู่นั้น เป็นการทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเป็นการกระทำละเมิดในคดีแพ่ง สำหรับในส่วนคดีอาญาที่ผู้ยื่นคำร้องได้เบี่ยงความอันเป็นเท็จในการไต่สวนคำร้องในชั้นพิจารณาของศาลเพื่อสนับสนุนคำร้องแสดงอำนาจพิเศษของตน โดยผู้กระทำรู้ว่าความที่จะเบิกนั้นเป็นความเท็จ เช่นนี้ผู้กระทำมีความผิดกฎหมายอาญาฐานเบิกความเท็จในการพิจารณาคดี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 177 วรรคแรก

## (ค) ปัญหาในการจับกุม และกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาแสดงอำนาจพิเศษแล้ว ปรากฏว่าผู้เช่าและบริวารยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ โดยมีผู้ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาล เช่นนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้สืบหารายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่พักอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทั้งหมดให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อรายงานศาลขอออกหมายจับบุคคลดังกล่าวต่อไป เมื่อศาลได้ออกหมายจับแล้ว จะต้องดำเนินการจับกุมเฉพาะบุคคลที่มีชื่อตามหมายจับเท่านั้น ดังนั้นจึงเกิดกรณีที่ผู้เช่าให้บุคคลอื่นหมุนเวียนกันเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งเรียกว่า “การเปลี่ยนหน้าชน” ทำให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องสืบหารายละเอียดของบุคคลอื่นที่เข้ามาอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้รายงานต่อศาลเพื่อออกหมายจับอยู่เช่นเดิม

สำหรับวิธีการแก้ไขปัญหานี้ก็คือ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องแจ้งความแก่พนักงานตำรวจให้เจ้าพนักงานตำรวจเรียกตัวผู้เช่ามาสอบถามว่าบุคคลที่ครอบครองและอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นบริวารของผู้เช่าหรือไม่ รวมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนที่ผู้ให้เช่าจะนำเจ้าพนักงานตำรวจไปจับกุมตามหมายจับ หากผู้เช่าและบริวารยอมออกไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ให้เช่า แต่ถ้าปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการส่งมอบการครอบครองแล้วว่า มีบุคคลอื่นเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอีก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งความดำเนินคดีกับบุคคลดังกล่าวในข้อหาบุกรุก ซึ่งเจ้าพนักงานตำรวจจะต้องเรียกบุคคลนั้นมาสอบถามข้อเท็จจริง หากไม่สามารถแสดงเหตุผลในการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ก็จะต้องถูกดำเนินคดีตามกฎหมายอาญาต่อไป

#### (ง) ปัญหาความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการบังคับคดีตามคำพิพากษา

เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 296 เบญจ วรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้บัญญัติให้ความคุ้มครองเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลเฉพาะในกรณีที่ถูกหนีตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่พิพาท เว้นแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำได้โดยมีเจตนาร้ายหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเท่านั้น แม้ว่ากฎหมายจะให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีในการทำสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรคในการจะจัดการให้เข้าครอบครองทรัพย์สินในกรณีจับได้ได้ตามสมควร แต่การดำเนินการจะต้องกระทำเฉพาะในกรณีที่มีความจำเป็นเท่านั้น เช่นนี้ยังคงทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรับผิดชอบในการกระทำเพื่อบังคับคดีในกรณีอื่นๆ อย่างเช่นเดิม ดังนั้น การบัญญัติยกเว้นความรับผิดชอบเฉพาะกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพียงกรณีเดียวไม่ทำให้ประสิทธิภาพในการบังคับคดีนั้นมีเพิ่มขึ้นแต่ประการใด

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

(1) แม้จะมีหลักกฎหมายเรื่อง เสรีภาพในการทำสัญญาโดยไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาบัญญัติไว้ แต่การใช้สิทธิตามข้อตกลงในสัญญาจะต้องอยู่บนพื้นฐานของความสุจริตและเป็นธรรม มิฉะนั้นแล้วจะไม่สามารถบังคับตามข้อตกลงได้ การกระทำที่ไม่สุจริตบางครั้งอาจเป็นละเมิดทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421

(2) คดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ที่มีอัตราค่าเช่าเกินกว่าเดือนละ 30,000 บาท โดยมีสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ควรจัดให้เป็นคดีไม่มีข้อยุ่งยาก ที่สามารถนำวิธีพิจารณาคดีมโนสาเร่มาบังคับใช้ได้ ทั้งนี้เพื่อให้ปัญหาความล่าช้าในกระบวนการพิจารณาคดีนั้นบรรเทาลง

(3) ควรมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนทุนทรัพย์และอัตราค่าเช่าที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาให้อุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงให้สอดคล้องกับจำนวนทุนทรัพย์ในคดีมโนสาร่ที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยพระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสาร่ พ.ศ. 2546 เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาคดีมโนสาร่ขึ้นมาสู่การพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นจำนวนมาก และเมื่อศาลสูงได้รับสำนวนอุทธรณ์หรือฎีกาจากศาลชั้นต้นแล้ว เจ้าหน้าที่ที่รับสำนวนควรจะตรวจสอบสำนวนและแยกคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีออกมาเพื่อดำเนินการเสนอต่อศาลสูงให้ศาลสูงพิจารณามีคำสั่งคำร้องเสียก่อน โดยมีต้องรอให้ผู้พิพากษาศาลสูงพิจารณาคำร้องพร้อมกับสำนวนจ่ายเพื่อพิจารณามีคำพิพากษา วิธีการแยกคำร้องเช่นนี้จะทำให้การพิจารณาคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีนั้นรวดเร็วขึ้น

(4) ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติเพื่อให้ความคุ้มครองเป็นพิเศษไว้ในกรณีบังคับขับไล่ตามมาตรา 296 ตี และมาตรา 296 จดวา ให้เป็นเช่นเดียวกับกรณีการบังคับคดีหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา 296 เบญจ ด้วย ทั้งนี้เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีในการดำเนินการบังคับคดีขับไล่เพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ และทำให้การดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น

วิธีการที่ผู้เขียนเสนอแนะมาทั้งหมดจะไม่สำเร็จลุล่วงไปได้ หากขาดความสุจริตของทั้งคู่ ให้เช่าและผู้เช่า รวมถึงความร่วมมือ ความตั้งใจที่จะช่วยกันแก้ไขปัญหา หากผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถเจรจาประนีประนอมกันได้ก็จะสมประโยชน์แก่ทั้งสองฝ่าย ไม่ต้องใช้กำลังบังคับหรือใช้กฎหมายบังคับเพื่อให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแต่อย่างใด โดยผู้เช่าจะต้องระลึกลูกอยู่เสมอว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าโดยเร็ว ดังนั้นผู้เช่าต้องรู้จักหน้าที่ของตน มิฉะนั้นผู้เช่าจะต้องมีความรับผิดชอบในทางแพ่ง ซึ่งไม่คุ้มกับประโยชน์ที่ได้รับจากการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต่อไป

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กลุ่มวิชาการเนติชน . ตัวอย่างสัญญาสำคัญทางธุรกิจ . กรุงเทพมหานคร : ศรีเอดีฟ พริ้นท์ , 2526.

เกษมสันต์ วิลาวรรณ . คำอธิบายกฎหมายแรงงาน . กรุงเทพมหานคร : บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด , 2545.

เกริก วณิกกุล . กฎหมายใหม่ที่น่าสนใจ . ดุลพาห . พศจิกายน – ธันวาคม 2527 , หน้า 96.

คณิต ณ นคร . กฎหมายอาญาภาคความผิด . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2539 .

จรัญ ภักดีชนากุล . พระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 . กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด พิมพ์อักษร , 2541.

จรัญ ภักดีชนากุล . ข้อพิจารณาประกอบพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับที่ 9 และฉบับที่ 10 พ.ศ. 2527 . วารสารนิติศาสตร์ . ฉบับ 3 ปีที่ 15 กันยายน 2528 , หน้า 33.

จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย . คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ภาค 1 ถึง ภาค 3) . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม , 2543 .

จิตติ ดิงศภัทย์ . คำอธิบายประมวลกฎหมายอาญา ภาค 1 . กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์ , 2529.

จิตติ ดิงศภัทย์ . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 มาตรา 241 ถึงมาตรา 452 . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ไทยพิมพ์ , 2503.

จิต เศรษฐบุตร . หลักกฎหมายแพ่ง ลักษณะละเมิด . กรุงเทพมหานคร : คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2518.

- จำปี โสคติพันธ์ . คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม สัญญา . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์  
วิญญูชน, 2539.
- คาราพร ธีระวัฒน์ . กฎหมายสัญญา : สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่  
เป็นธรรม . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2538 .
- ทินกร โกพลรัตน์ . การบังคับคดีขับได้ รื้อถอน . วารสารกรมบังคับคดี . ปีที่ 6 เล่มที่ 40 ก.ย. – ต.ค. 2543,  
หน้า 26 – 27.
- ประคนธ์ พันธุ์วิชาติกุล . การร้องขอให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา . บทบัญญัติ . เล่ม 41 ,  
หน้า 383.
- ประจักษ์ พุทธิสมบัติ . คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี  
. กรุงเทพมหานคร: ศรีสมบัติการพิมพ์ , 2544.
- ประจักษ์ พุทธิสมบัติ . ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะละเมิด และจัดการงานนอกสั่ง .  
กรุงเทพมหานคร : บริษัท ศรีสมบัติการพิมพ์ จำกัด , 2538 .
- ประดิษฐ์ เอกมณี . คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์ – เช่าซื้อ . กรุงเทพมหานคร :  
สำนักพิมพ์นิติธรรม , 2536 .
- ประสิทธิ์ โขวิไลกุล . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 – 14 . กรุงเทพมหานคร :  
สำนักพิมพ์นิติธรรม , 2545.
- ปรีดี เกษมทรัพย์ . หลักสุจริต คือ หลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ (Treu und Glauben) . อนุสรณ์  
งานพระราชทานเพลิงศพ รองศาสตราจารย์ ดร. สมศักดิ์ สิงห์พันธุ์ ป.ม.ท.ช. . วันอังคารที่ 21  
มิถุนายน 2526 ,(ไม่ระบุเลขหน้า).
- ไพฑูริศ เอกจริยกร . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์ – เช่าซื้อ . กรุงเทพมหานคร :  
สำนักพิมพ์วิญญูชน , 2545.
- พจน์ ปุษปาคม . ละเมิด . กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานครการพิมพ์ , 2530.



พระยาเทพวิฑูร . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1 ถึง 240 . กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา , พิมพ์ครั้งที่ 3.

พิพัฒน์ จักรางกูร . คำถาม-คำตอบ กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง . กรุงเทพมหานคร : พิมพ์อักษร,2537.

มานิตย์ จุมปา . เช่าทรัพย์ : ข้อสัญญาให้กลับเช่าครอบครองทรัพย์ . บทบัญญัติ . เล่ม 54 ตอน 4 ธันวาคม 2541 , หน้า 227.

วรรณชัย บุญบำรุง . แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้สิทธิทางศาลหรือการฟ้องในคดีแพ่ง . วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ . ฉบับที่ 2 ปีที่ 33 , หน้า 221.

ศักดิ์ สอนองชาติ . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ , 2536 .

ศักดิ์ สอนองชาติ . คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยละเมิดและความรับผิดชอบละเมิด . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ , 2540 .

สมยศ เชื้อไทย . คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป ภาคทั่วไป : ความรู้กฎหมายทั่วไป . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2538.

ลำเรียง เมฆเกรียงไกร . คำบรรยายกฎหมายนิติกรรมสัญญา . กรุงเทพมหานคร : คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2526.

สุพิศ ปราณีตพลกรัง . กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ว่าด้วยการทูลเกล้าการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง . กรุงเทพมหานคร : บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด , 2541.

สุขุม สุภนิตย์ . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะละเมิด . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ , 2532.

สุธีร์ สุภนิตย์ . หลักกฎหมายล้มละลายและการฟื้นฟูกิจการ . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน , 2542.

เสนีย์ ปราโมช . ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย นิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 . กรุงเทพมหานคร :  
โรงพิมพ์อักษรสาสน์, 2505 .

แสวง บุญเฉลิมวิภาส . หลักกฎหมายอาญา . กรุงเทพมหานคร : บริษัท โรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด , 2539.

โอฬาร อินสุวรรณ . NOTARY PUBLIC ประวัติศาสตร์หน้าใหม่ของสภานายความ . วารสารกฎหมาย  
ใหม่ .ปีที่ 1 ฉบับที่ 7 วันที่ 1 กรกฎาคม 2546 , หน้า 5-6.

### ภาษาอังกฤษ

Darrell W. Cook . Evicting Tenants . <http://www.evictiontenant.com> , 2001.

David S. Schonfeld . The Landlord's Guide to the Eviction Process in California .  
<http://www.rlestatelink.net>, 2002.

Ken Carlson . Eviction - The Unlawful Detainer Process . <http://www.evictionnew.html> ,  
2002.

Santa Cruz District Attorney . The Eviction Process . [http://www.Santa Cruz District  
Attorney.html](http://www.Santa_Cruz_District_Attorney.html) , 2002.

Steven C. Williams. The Eviction Process from Start to Finish . <http://www.evictionlaw.com> ,  
2002.

Texas Law Income Housing Information Service . Eviction : Appeal . [http://www.texas  
tenants advisor.html](http://www.texas_tenants_advisor.html) , 2002.

Texas Law Income Housing Information Service . Lockout . [http://www.texas tenants  
advisor.html](http://www.texas_tenants_advisor.html) , 2002.

**สัมภาษณ์**

มาโนช สังข์สุวรรณ . ทนายความ บริษัท บุญสมและมาโนช ทนายความ จำกัด . สัมภาษณ์ , 26 ธันวาคม 2546 , 13 มกราคม 2547.

สมชาย จุฬนิตี . ผู้พิพากษาศาลฎีกา ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้พิพากษาหัวหน้าคณะในศาลฎีกา . สัมภาษณ์ , 16 ธันวาคม 2546 , 20 มกราคม 2547.



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานพระราชบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๐)  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๒๗ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.  
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๒๗  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นปีที่ ๓๙ ในรัชกาลปัจจุบัน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการ  
โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ  
ยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล  
กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๒๗”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน  
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

\*[รก.๒๕๒๗/๑๓๖/๔พ/๒ ตุลาคม ๒๕๒๗]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ แห่งประมวลกฎหมาย  
วิธีพิจารณาความแพ่ง และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๐ เมื่อศาลได้กำหนดนัดวันนั่งพิจารณาและแจ้งให้คู่ความทราบแล้ว  
ถ้าคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีเหตุจำเป็นที่จะต้องขอเลื่อนการนั่งพิจารณาต่อไปโดยเสนอคำขอในวัน  
นั้นหรือก่อนวันนั้น ศาลจะสั่งให้เลื่อนต่อไปก็ได้ แต่เมื่อศาลได้สั่งให้เลื่อนไปแล้วคู่ความฝ่ายนั้นจะ  
ขอเลื่อนการนั่งพิจารณาอีกไม่ได้ เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันไม่อาจก้าวล่วงเสียได้ และคู่ความฝ่ายที่จะ  
ขอเลื่อนแสดงให้เห็นที่พอใจของศาลได้ว่า ถ้าศาลไม่อนุญาตให้เลื่อนต่อไปอีก จะทำให้เสียความ  
ยุติธรรม ก็ให้ศาลสั่งเลื่อนคดีต่อไปได้เท่าที่จำเป็น แม้จะเกินกว่าหนึ่งครั้ง

ในกรณีที่ศาลสั่งให้เลื่อนการนั่งพิจารณาต่อไปตามวรรคหนึ่งตามคำขอของคู่  
ความฝ่ายใด ศาลอาจสั่งให้คู่ความฝ่ายนั้นเสียค่าป่วยการพยาน ซึ่งศาลตามหมายเรียกและเสีย  
ค่าใช้จ่ายในการที่คู่ความฝ่ายอื่นมาศาล เช่น ค่าพาหนะเดินทางและค่าเช่าที่พักของตัวความ



“มาตรา ๑๗๓ เมื่อศาลได้รับคำฟ้องแล้ว ให้ศาลออกหมายส่งสำเนาคำฟ้องให้แก่จำเลยเพื่อแก้คดี และภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันยื่นคำฟ้อง ให้โจทก์ร้องขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ส่งหมายนั้น”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๗๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) ภายหลังจากที่ได้เสนอคำฟ้องแล้ว โจทก์เพิกเฉยไม่ร้องขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ส่งหมายเรียกให้แก้คดีแก่จำเลย และไม่แจ้งให้ศาลทราบเหตุแห่งการเพิกเฉยเช่นนั้นภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันยื่นคำฟ้อง”

มาตรา ๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของมาตรา ๑๘๓ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

“ให้คู่ความมาศาลในวันซึ่งสองสถาน ถ้าคู่ความฝ่ายใดไม่มาศาลให้ถือว่าได้ทราบกระบวนการพิจารณาของศาลในวันนั้นแล้ว”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙๐ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๙๐ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินอย่างใดของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ห้ามไม่ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้นซ้ำอีก แต่ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเช่นว่านี้มีอำนาจยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลที่ออกหมายบังคับให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้น เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ตนเข้าเฉลี่ยในทรัพย์สินหรือเงินที่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ห้ามมิให้ศาลอนุญาตตามคำขอเช่นว่ามานี้ เว้นแต่ศาลเห็นว่าผู้ยื่นคำขอไม่สามารถเอาชำระได้จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยภาษีอากรในอันที่จะสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อชำระค่าภาษีอากรค้างให้มีสิทธิขอเฉลี่ยในทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานดังกล่าวได้ยึดหรืออายัดไว้ก่อนแล้วเช่นเดียวกับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาตามความในวรรคหนึ่ง แต่ถ้าเจ้าพนักงานมิได้ยึดหรืออายัดไว้ก่อน ให้ขอเฉลี่ยได้ภายในบังคับของบทบัญญัติวรรคสอง

ในกรณีที่ยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นคำขอเช่นว่านี้ให้ยื่นก่อนสิ้นระยะเวลาสิบสี่วันนับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่อายัดทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอเสียก่อนสิ้นระยะเวลาสิบสี่วันนับแต่วันชำระเงินหรือส่งทรัพย์สินตามที่อายัดไว้

ในกรณียึดเงิน ให้ยื่นคำขอเสียก่อนสิ้นระยะเวลาสิบสี่วันนับแต่วันยึด

เมื่อได้ส่งสำเนาคำขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการจ่ายเงินหรือทรัพย์สินตามคำบังคับไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำวินิจฉัยชี้ขาด เมื่อศาลได้มีคำสั่งประการใดและสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบแล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติไปตามคำสั่งเช่นว่านั้น

ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาผู้ยึดสละสิทธิในการบังคับคดี หรือเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดผู้ขอเฉลี่ยหรือผู้ยื่นคำร้องตามมาตรา ๒๘๗ หรือตามมาตรา ๒๘๙ มีสิทธิขอให้ดำเนินการบังคับคดีต่อไป”

มาตรา ๑๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๕๕ ทวิ และมาตรา ๒๕๕ ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

“มาตรา ๒๕๕ ทวิ ถ้าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ศาลสั่งถอนการบังคับนั้นเสีย

มาตรา ๒๕๕ ตรี ในกรณีที่มีการยึดทรัพย์สินซึ่งมิใช่ตัวเงิน หรือในกรณียึดหรืออายัดเงิน หรืออายัดทรัพย์สินแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่าย เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีถอนการบังคับคดีนั่นเอง หรือถอนโดยคำสั่งศาล และผู้ขอให้ยึดหรืออายัดไม่ชำระค่าธรรมเนียม เจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอหมายบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของผู้นั้นเพื่อชำระค่าธรรมเนียม ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในส่วนที่เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมนั้น และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับคดีได้เองโดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงเพื่อประโยชน์ในการบังคับคดีนั้น”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๕๖ ทวิ มาตรา ๒๕๖ ตรี มาตรา ๒๕๖ จัตวา มาตรา ๒๕๖ เบญจ มาตรา ๒๕๖ ฉ และมาตรา ๒๕๖ สัตต แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

“มาตรา ๒๕๖ ทวิ ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกพิพากษาให้ขับไล่ หรือต้องออกไปหรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัยหรือทรัพย์สินที่ครอบครอง ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลให้มีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้จัดการให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์สินดังกล่าว

เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการตามที่บัญญัติไว้ในห้ามมาตราต่อไปนี้

มาตรา ๒๕๖ ตรี ถ้าทรัพย์สินที่ต้องจัดการตามคำสั่งศาลนั้นไม่มีบุคคลได้อยู่อาศัย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจมอบทรัพย์สินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองได้ทันที และถ้ามีความจำเป็น ให้มีอำนาจทำลายสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรคในการที่จะจัดการให้เข้าครอบครองได้ตามสมควร



ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้ายังมีสิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือของบุคคล โดยอยู่ในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดการมอบให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา รักษาไว้หรือจัดการขนย้ายไปเก็บรักษา ณ สถานที่ใดโดยให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายก็ได้ ในการนี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีสิ่งของไว้และแจ้งหรือประกาศให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษารับคืนไปภายในเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่รับสิ่งของนั้นคืนภายในเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดี โดยได้รับอนุญาตจากศาล มีอำนาจขายทอดตลาดสิ่งของนั้นแล้วเก็บรักษาเงินสุทธิตั้งหลังจากหักค่าใช้จ่ายไว้แทนสิ่งของนั้น

ในกรณีที่สิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือของบุคคลใดที่อยู่ในทรัพย์สินตามวรรคสองมีสภาพเป็นของสดของเสียได้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นที่สมควร

ในกรณีที่สิ่งของนั้นถูกยึดหรืออายัดในการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจย้ายสถานที่เก็บรักษาตามที่เห็นสมควร ค่าใช้จ่ายในการนี้ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้ถูกบังคับคดีเป็นผู้เสีย

มาตรา ๒๙๖ จัตวา ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารยังไม่ออกไปตามคำบังคับของศาล ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) รายงานต่อศาลเพื่อมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารดังกล่าวนี้ และศาลมีอำนาจสั่งจับกุมและกักขังได้ทันที ในกรณีนี้ ให้นำมาตรา ๓๐๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๒) เมื่อศาลมีคำสั่งให้จับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารตาม (๑) แล้ว หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารหลบหนี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตาม มาตรา ๒๙๖ ตรี โดยอนุโลม

(๓) ปิดประกาศกำหนดเวลาให้ผู้อ้างว่าไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายในกำหนดเวลาแปดวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้าไม่ยื่นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

บุคคลที่เข้ามาอยู่อาศัยในทรัพย์สินนั้นในระหว่างที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครอง ให้ถือว่าเป็นบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

มาตรา ๒๙๖ เบญจ ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากทรัพย์สินนั้นด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น และให้มีอำนาจขนย้ายสิ่งของออกจากสิ่งปลูกสร้างที่มีการรื้อถอนนั้นด้วย ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายสิ่งของ ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสีย

ในการรื้อถอน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ ณ บริเวณนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์ในการรื้อถอนนั้น

เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา นี้ เว้นแต่จะ  
ได้กระทำโดยมีเจตนาร้ายหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

วัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอนรวมทั้งสิ่งของที่ขนย้ายออกจากสิ่งปลูกสร้าง ถ้า  
เจ้าของหรือผู้ครอบครองมิได้รับคืนไป เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจเก็บรักษาไว้ หรือขายแล้ว  
เก็บเงินสุทธิไว้แทนตัวทรัพย์สินนั้น ถ้าเจ้าของมิได้เรียกเอาทรัพย์สินหรือเงินนั้นภายในกำหนดห้าปีนับ  
แต่มีประกาศกำหนดการรื้อถอนให้ทรัพย์สินหรือเงินดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน

ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างนั้นถูกยึดในการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจ  
ขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างนั้น แล้วเก็บเงินสุทธิที่เหลือจากหักค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมไว้แทน  
มาตรา ๒๕๖ ฉ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหน้าที่ช่วยเจ้าพนักงานบังคับคดีใน  
การดำเนินการบังคับคดีดังกล่าวและทดรองค่าใช้จ่ายในการนั้น

มาตรา ๒๕๖ สัตต ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา  
๒๕๖ ตรี มาตรา ๒๕๖ จัตวา (๓) และมาตรา ๒๕๖ เบญจ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจร้องขอ  
ความช่วยเหลือจากพนักงานฝ่ายปกครอง หรือตำรวจเพื่อให้สามารถดำเนินการตามมาตรา ๒๕๖  
ตรี

มาตรา ๒๕๖ จัตวา (๓) และมาตรา ๒๕๖ เบญจ ได้ และในการนี้ ให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือ  
ตำรวจมีอำนาจจับกุมและควบคุมตัวผู้ขัดขวางไว้เท่าที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงาน  
บังคับคดี”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๕๗ มาตรา ๒๕๘ มาตรา ๒๕๙ มาตรา  
๓๐๐ มาตรา ๓๐๑ และมาตรา ๓๐๒ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และให้ใช้ความ  
ต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๕๗ ภายใต้บังคับมาตรา ๒๕๖ ทวิ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะ  
ยื่นคำขอฝ่ายเดียว โดยทำเป็นคำร้องต่อศาลไม่ว่าเวลาใด ๆ นับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้เพื่อการ  
ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ขอให้มีการบังคับได้ล่วงพ้นไปจนถึงเวลาที่การบังคับคดีได้  
เสร็จ

สิ้นลง ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งจงใจไม่ปฏิบัติตามหมายบังคับ  
คดี

ห้ามไม่ให้ศาลอนุญาตตามคำขอนั้น เว้นแต่จะเป็นที่พอใจจากพยานหลักฐาน  
ซึ่งผู้ร้องนำมาสืบหรือที่ศาลเรียกมาสืบว่า

(๑) ลูกหนี้ตามคำพิพากษาสสามารถที่จะปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้  
ถ้าได้กระทำการโดยสุจริต และ

(๒) ไม่มีวิธีบังคับอื่นใดที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะใช้บังคับได้

มาตรา ๒๕๘ เมื่อมีคำขอให้จับตัวลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยเหตุจงใจขัดขืนไม่  
ปฏิบัติตามคำบังคับ ให้ศาลออกหมายเรียกลูกหนี้ตามคำพิพากษามาศาล

ถ้าได้ออกหมายเรียกตามวรรคหนึ่งแล้ว ลูกหนี้นั้นไม่มาศาล และมีได้แจ้งเหตุ

สำนักงาน อื่นสมควรในการที่ไม่มาให้ศาลทราบ หากศาลเห็นว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับหมายเรียกแล้ว  
ศาลจะออกหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ได้ หรือถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษามาศาลแต่แสดง  
เหตุ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน อื่นสมควรในการปฏิบัติตามคำบังคับมิได้ ศาลมีอำนาจสั่งกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นทันที  
หรือตั้งแต่วันใดวันหนึ่งที่ศาลเห็นสมควรกำหนดก็ได้ ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษายังคงขัดขืนอยู่  
จนถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
วันนั้น

สำนักงาน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้รับหมายเรียกหรือได้แจ้งเหตุอันสมควรต่อศาล  
ในการที่ไม่มานั้น ให้ศาลเลื่อนการนั่งพิจารณาค่าxonนั้นไป แต่ถ้าศาลเห็นว่าลูกหนี้ตามคำ  
พิพากษา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หลักเสียงไม่รับหมายศาลจะออกหมายจับตามที่ขอทันทีก็ได้  
ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษามาศาลและแสดงเหตุอันสมควรได้ ศาลจะมีคำสั่งให้  
ยกคำขอหรือมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นก็ได้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีเหล่านี้ ศาลมีอำนาจที่จะทำการไต่สวนตามที่เห็นสมควรและลูกหนี้ตาม  
คำพิพากษาย่อมนำพยานมาสืบแก้ได้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๙๙ การจับและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามมาตรา ๒๙๖ จัตวา  
และมาตรา ๒๙๘ และการจับกุมและควบคุมตัวผู้ขัดขวางตามมาตรา ๒๙๖ สัตต ไม่ตัดสิทธิที่จะ  
ดำเนินคดีในความผิดอาญา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๐๐ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ถูกจับกุมโดยเหตุจงใจขัดขืนคำบังคับจะ  
ต้องถูกกักขังไว้จนกว่าจะมีประกัน หรือประกันและหลักประกันตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร  
กำหนดว่าตนยินยอมที่จะปฏิบัติตามคำบังคับทุกประการ แต่ทั้งนี้ ห้ามไม่ให้กักขังลูกหนี้ตามคำ  
พิพากษาแต่ละครั้ง เกินกว่าหกเดือนนับแต่วันจับหรือกักขัง แล้วแต่กรณี สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีที่ผิดสัญญาประกัน ศาลมีอำนาจสั่งบังคับตามสัญญาประกันหรือตาม  
จำนวนเงินที่ศาลเห็นสมควรโดยมิต้องฟ้องผู้ทำสัญญาประกัน

มาตรา ๓๐๑ ในกรณีที่ศาลยอมรับบุคคลเป็นประกัน และบุคคลนั้นจงใจขัด  
ขวางการบังคับคดีหรือร่วมกับลูกหนี้ตามคำพิพากษายึดขืนไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ให้นำบท  
บัญญัติแห่งมาตรา ๒๙๗ มาตรา ๒๙๘ มาตรา ๒๙๙ และมาตรา ๓๐๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๐๒ ศาลที่มีอำนาจออกหมายบังคับคดีหรือหมายจับลูกหนี้ตามคำ  
พิพากษา หรือมีอำนาจทำคำวินิจฉัยชี้ขาดในเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับการบังคับคดีตามคำพิพากษา  
หรือคำสั่งซึ่งได้เสนอต่อศาลตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ คือศาลที่ได้พิจารณาและชี้ขาดตัดสิน  
คดี

ในชั้นต้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ถ้าศาลอุทธรณ์ได้ส่งคดีไปยังศาลชั้นต้นแห่งอื่นที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่  
อุทธรณ์นั้นเพื่อการพิจารณาและพิพากษาใหม่ตามมาตรา ๒๔๓ (๒) และ (๓) ให้ศาลที่มีคำ  
พิพากษาหรือคำสั่งใหม่นั้นเป็นศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดี เว้นแต่ศาลอุทธรณ์จะได้อำนาจไว้

สำนักงาน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเป็นอย่างไร รกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีที่ศาลได้ออกหมายบังคับคดีส่งไปให้อีกศาลหนึ่งบังคับคดีแทน ให้ส่ง  
ทรัพย์สินที่ยึดได้หรือเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินนั้น แล้วแต่กรณีไปยังศาลที่ออกหมายเพื่อดำเนินการ  
ไปตามกฎหมาย”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานผู้รับสนองพระบรมราชโองการ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พลเอก ป. ดิณสุลานนท์  
นายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ประมวลกฎหมายวิธี  
พิจารณาความแพ่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑) มีหลักเกณฑ์และวิธีการในการเลื่อนการพิจารณาคดีของศาลที่ยังไม่รัดกุม รกฤษฎีกา

พอ และได้มีบทบัญญัติให้อำนาจศาลในการสั่งให้คู่ความฝ่ายซึ่งขอเลื่อนคดีเสียค่าไต่สวน  
พยาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ซึ่งมาศาลตามหมายเรียกและเสียค่าใช้จ่ายในการที่คู่ความฝ่ายอื่นมาศาล

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) มีหลักเกณฑ์ในการที่ศาลจะสั่งตั้งเจ้าพนักงานหรือแพทย์ไปตรวจตัวความ  
ผู้แทน ทนายความ พยาน หรือบุคคลอื่นใดที่ถูกเรียกให้มาศาลแต่มาศาลไม่ได้เพราะอ้างว่าป่วย  
เจ็บอันเป็นเหตุให้มีการขอเลื่อนการนั่งพิจารณาที่ยังไม่รัดกุมพอ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๓) มิได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของทนายความในคดี ซึ่งมีความประสงค์จะถอน รกฤษฎีกา

ตัวจากการเป็นทนาย ที่จะต้องแจ้งให้ตัวความทราบก่อน อันเป็นเหตุให้มีการใช้สิทธิในการถอน  
ตัว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานจากการเป็นทนายเพื่อประวิงการพิจารณาคดีได้ ทำให้การพิจารณาคดีล่าช้า รกฤษฎีกา

(๔) มิได้กำหนดให้โจทก์เสียค่าธรรมเนียมในการส่งคำฟ้องโดยชัดแจ้งและมีได้  
มี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การกำหนดวิธีการส่งคำฟ้องให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งบทบัญญัติที่ใช้บังคับอยู่ใน  
ปัจจุบันกำหนดให้โจทก์มีหน้าที่ส่งคำฟ้องแก่จำเลย แต่ในทางปฏิบัติโจทก์มิได้นำส่งเอง และใน  
ปัจจุบันก็ไม่มีควมจำเป็นที่จะต้องให้โจทก์มีหน้าที่นำส่งคำฟ้องแก่จำเลยในทุกคดีเพราะการ  
คมนาคมสะดวกขึ้นในหลายท้องที่แล้ว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๕) กำหนดเวลาที่โจทก์จะต้องร้องขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ส่งหมายและ รกฤษฎีกา

สำเนาคำฟ้องไปให้แก่จำเลยเพื่อแก้คดี ซึ่งกำหนดไว้สิบห้าวันนับแต่วันยื่นคำฟ้องนั้น เป็นกำหนด  
เวลาที่นานเกินไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๖) กำหนดเวลาที่โจทก์จะต้องแจ้งให้ศาลทราบเหตุแห่งการเพิกเฉยไม่ร้องขอ รกฤษฎีกา

สำนักงาน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ส่งหมายเรียกให้แก้คดีแก่จำเลย โดยที่การไม่แจ้งตามกำหนดเวลา  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ดังกล่าวถือว่าโจทก์ทั้งฟ้อง ซึ่งกำหนดไว้สิบห้าวันนับแต่วันยื่นคำฟ้องนั้น เป็นกำหนดเวลาที่นาน  
เกินไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๗) มิได้กำหนดให้คู่ความมาศาลในวันซึ่งสองสถาน อันเป็นเหตุให้คู่ความมักจะ  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ขอเลื่อนคดีในวันนัดสืบพยานครั้งแรก และศาลไม่อาจดำเนินการไกล่เกลี่ยให้คู่ความได้ตกลง  
ประนีประนอมหรือยอมรับในประเด็นข้อพิพาทที่อาจตกลงกันได้

สำนักงาน (๘) มีหลักเกณฑ์การบังคับคดีในส่วนที่เกี่ยวกับการขอเฉลี่ยทรัพย์สินที่ยังไม่รัด  
สำนักงาน กุมพอ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่  
สำนักงาน เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยภาษีอากรได้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้นไว้ก่อนแล้ว และ  
สำนักงาน ในกรณีที่เจ้าหนี้ผู้ยึดทรัพย์สินสละสิทธิในการบังคับคดีหรือเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดีภายใน  
สำนักงาน เวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

สำนักงาน (๙) มิได้กำหนดให้อำนาจศาลสั่งถอนการบังคับคดี ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา  
สำนักงาน ไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

สำนักงาน (๑๐) มิได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอหมายบังคับคดีเพื่อชำระเป็นค่า  
สำนักงาน ธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี ในกรณีที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินซึ่งมิใช่ตัวเงิน หรือในกรณี  
สำนักงาน ยึดหรืออายัดเงิน หรืออายัดทรัพย์สินแล้วไม่มีการขาย หรือจำหน่ายเนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับ  
สำนักงาน คดี

สำนักงาน ถอนการบังคับคดีนั้นเอง หรือถอนโดยคำสั่งศาล และผู้ขอให้อึดหรืออายัดไม่ชำระค่าธรรมเนียม  
สำนักงาน เจ้าพนักงานบังคับคดี

สำนักงาน (๑๑) มิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับคดีในการฟ้องขับไล่ที่รัดกุมพอทำให้  
สำนักงาน การบังคับคดีในคดีฟ้องขับไล่ประสบปัญหาและขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากลูกหนี้ตามคำ  
สำนักงาน พินักษา

สำนักงาน ที่ถูกพิพากษาให้ขับไล่หรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัยหรือ  
สำนักงาน ทรัพย์ที่ครอบครองไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งของศาลโดยใช้วิธีหลีกเลี่ยงต่าง ๆ

สำนักงาน สมิควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ  
สำนักงาน กรณีดังกล่าวเสียใหม่เพื่อให้การพิจารณาพิพากษาคดีแพ่งและการบังคับคดีในคดีฟ้องขับไล่มี  
สำนักงาน ประสิทธิภาพ สามารถอำนวยความสะดวกธรรมมากขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะ กคินี่/แก้ไข กฤษฎีกา

๑๓/๓/๒๕๕๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

A+B

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่องเสรีจที่ ๖๐/๒๕๔๖

## บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ที่ นร ๐๒๐๔/๑๑๔๓๓ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๔ อนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้ความเห็นและข้อสังเกตของสำนักงานศาลยุติธรรมและคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี คณะที่ ๒ ไปพิจารณาด้วย

ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตรวจพิจารณา โดยมีผู้แทนกระทรวงยุติธรรม (กรมบังคับคดี) ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนกรมบัญชีกลาง และผู้แทนสำนักงบประมาณ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นสมควรจัดทำบันทึกประกอบร่างฯ ดังต่อไปนี้

## ๑. หลักการของร่างพระราชบัญญัติที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ

(๑) เพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดี” เพื่อให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติงานแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ (ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑ (๑๔))

(๒) เพิ่มราคาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี เพื่อให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาสถาปนชำระหนี้ได้ โดยเพิ่มราคาเครื่องนุ่งห่มหลับนอนหรือเครื่องใช้ในครัวเรือนที่ไม่ต้องอยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีจากห้าพันบาทเป็นห้าหมื่นบาท และเพิ่มราคาเครื่องมือหรือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการเลี้ยงชีพหรือประกอบวิชาชีพที่ไม่ต้องอยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีจากหนึ่งหมื่นบาทเป็นหนึ่งแสนบาท (ร่างมาตรา ๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๔๕ (๑) และ (๒))

(๓) กำหนดจำนวนสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นเงินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี โดยกำหนดจำนวนเบี้ยเลี้ยงชีพของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี จากเดิมที่ให้ศาลเป็นผู้กำหนดตามที่เห็นสมควร เป็นกำหนดจำนวนรวมกันไม่เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาทหรือตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร และกำหนดจำนวนเงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ ค่าชดเชย เงินสงเคราะห์ หรือรายได้อื่นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี จากเดิมที่ให้ศาลเป็นผู้กำหนดตามที่เห็นสมควร เป็นกำหนดจำนวนรวมกันไม่เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาทหรือตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร (ร่างมาตรา ๕ และร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๔๖ (๑) และ (๓) ตามลำดับ)

(๔) กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์สินในกรณีที่ยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นให้ชัดเจนว่าต้องยื่นก่อนสิ้นระยะเวลาสิบสี่วันนับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายได้ในครั้งนั้น ๆ (ร่างมาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๔๐ วรรคสี่)

(๕) ให้สิทธิแก่ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องขับไล่เป็นคดีใหม่ (ร่างมาตรา ๘ เพิ่มมาตรา ๓๐๙ ตรี)

(๖) ลดจำนวนค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เหมาะสม (ร่างมาตรา ๙ แก้ไขเพิ่มเติมตาราง ๕ ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง)

## ๒. ความเห็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### ๒.๑ ข้อสังเกตขั้นต้น

(๑) สำนักงานศาลยุติธรรม มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการแก้ไขมาตรา ๑ (๑๔) ว่า การบังคับคดีเป็นการดำเนินการแทนศาล และในทางปฏิบัติศาลจะต้องตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ดำเนินการบังคับคดีตามที่กฎหมายกำหนดและเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรับผิดชอบไม่ดำเนินการตามกฎหมายและก่อให้เกิดความเสียหายขึ้น ดังนั้น การแก้ไขเพิ่มเติมนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดี” ตามมาตรา ๑ (๑๔) ให้หมายความรวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน จึงเป็นการเปิดกว้างให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถมอบหมายให้บุคคลซึ่งอาจเป็นเอกชน ปฏิบัติการแทนก็ได้ ซึ่งน่าจะไม่เหมาะสม นอกจากนั้นอาจทำให้เกิดปัญหาเรื่องความรับผิดชอบของบุคคลที่ได้รับมอบหมายและส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของประชาชนอีกด้วย จึงเห็นว่าหากกระทรวงยุติธรรมประสงค์จะแก้ไขกฎหมายโดยมีจุดประสงค์เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องใดเรื่องหนึ่งในกระบวนการบังคับคดีให้เสร็จไปโดยเร็วก็ควรกำหนดไว้เป็นการเฉพาะหรือเป็นข้อยกเว้นไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค ๔ ลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งเพื่อให้เกิดความชัดเจนว่าผู้ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมอบหมายมีอำนาจดำเนินการได้เพียงใดและจะต้องรับผิดชอบใดหากเกิดความเสียหายจากการบังคับคดีนั้นโดยไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดี” เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ

(๒) คณะกรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๒ มีข้อสังเกต ดังนี้

(๒.๑) ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติม (๑๔) ของมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโดยบัญญัติให้ “เจ้าพนักงานบังคับคดี” หมายความรวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน ซึ่งสำนักงานศาลยุติธรรมเห็นว่า เป็นการเปิดกว้างให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถมอบหมายให้บุคคลซึ่งอาจเป็นเอกชนปฏิบัติการแทนได้ น่าจะไม่เหมาะสม นั้น กระทรวงยุติธรรมเห็นว่า ในชั้นนี้มีเจตนารมณ์จะมอบหมายลูกจ้างของกรมบังคับคดีเท่านั้น การเขียนบัญญัตินิยามคำว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดี” ให้มีขอบเขตจำกัด หมายความรวมถึงเฉพาะข้าราชการหรือลูกจ้างของกรมบังคับคดีเท่านั้นอาจเป็นการไม่เหมาะสมเพราะการเขียนกฎหมายต้องมองถึงอนาคตด้วย ซึ่งรูปแบบและระบบของราชการคงต้องเปลี่ยนเพื่อรองรับปริมาณงานที่มากขึ้น ในขณะที่

ภาควิชาการมีข้อจำกัดด้านงบประมาณและอัตราค่าจ้าง ภาคเอกชนคงเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพ เพราะมีความพร้อมทั้งในด้านการเงินและกำลังคน

(๒.๒) ร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๐๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยบัญญัติให้ศาลออกคำสั่งบังคับสั่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ เพราะหากไม่บัญญัติให้ครอบคลุมถึงบริวาร ในทางปฏิบัติอาจจะเกิดปัญหาได้หากมีการบังคับคดีตามคำพิพากษาให้ลูกหนี้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์แต่บริวารที่อาศัยอยู่ไม่ยอมออกไปด้วย ก็จะต้องมีการฟ้องร้องกันอีกคดีหนึ่งทำให้การบังคับคดีเดิมล่าช้าออกไปอีก แต่อย่างไรก็ตามอาจจะจะมีปัญหาในข้อกฎหมายได้ว่า เป็นการบัญญัติกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่

### ๒.๒ ความเห็นในชั้นที่สุด

คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้ดำเนินการตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ให้ความเห็นชอบกับการแก้ไขด้วยแล้ว ดังนี้

- (๑) กระทรวงยุติธรรม
- (๒) สำนักงานศาลยุติธรรม
- (๓) สำนักงานอัยการสูงสุด

### ๓.สาระสำคัญของร่างกฎหมายที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตรวจพิจารณา สรุปสาระสำคัญของร่างฯ และการตรวจพิจารณาแก้ไขได้ดังนี้

(๑) ในการพิจารณาร่างมาตรา ๓ เดิม ที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามตามมาตรา ๑ (๑๔) คำว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดี” ให้หมายความรวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน เพื่อให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ ซึ่งสำนักงานศาลยุติธรรมไม่เห็นชอบด้วย โดยเห็นควรกำหนดเป็นการเฉพาะเรื่อง นั้น คณะกรรมการฯ พิจารณาปัญหาดังกล่าวแล้วเห็นด้วยกับความเห็นของสำนักงานศาลยุติธรรมว่า การมอบหมายดังกล่าวจะมีผลทำให้บุคคลนั้นมีฐานะเช่นเดียวกับเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งไม่น่าจะถูกต้องและเหมาะสม เพราะการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการใช้อำนาจรัฐซึ่งอาจจะกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของประชาชน การดำเนินการบังคับคดีจึงสมควรกระทำโดยเจ้าหน้าที่รัฐและอยู่ในขอบเขตที่สามารถควบคุมดูแลได้ แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อแก้ไขปัญหาคำกล่าวข้างต้นในการบังคับคดีอันเนื่องมาจากการขาดแคลนบุคลากรของกรมบังคับคดี คณะกรรมการฯ เห็นว่า ในกรณีเป็นการดำเนินการบังคับคดีที่อาจกระทบสิทธิและเสรีภาพของประชาชนก็ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถให้บุคคลอื่นช่วยเหลือได้เท่านั้น โดยเพิ่มความจำเป็นวรรคสี่ของมาตรา ๒๗๔ (ร่างมาตรา ๓) และในกรณีที่ไม่เป็น



การกระหับลิตีและเสรีภาพของประชาชน ได้แก่ การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา  
ก็ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติการแทนได้ โดยเพิ่มความเป็นมาตรา  
๓๐๙ ตรี (ร่างมาตรา ๗) ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามความประสงค์ที่แท้จริงของกระทรวง  
ยุติธรรมในการเสนอแก้ไขบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดี” ดังกล่าวมาแต่เดิม

คณะกรรมการฯ จึงได้ตัดหลักการตามร่างมาตรา ๓ เดิม ที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ  
ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑ (๑๔) ออก โดยเพิ่มความเป็นวรรคสี่ของมาตรา ๒๗๘ และเพิ่ม  
มาตรา ๓๐๙ ตรี (ร่างมาตรา ๓ และร่างมาตรา ๗)

(๒) เพิ่มราคาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี  
โดยเพิ่มราคาเครื่องนุ่งห่มหลับนอนหรือเครื่องใช้ในครัวเรือนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่ต้องอยู่ใน  
ความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีจากไม่เกินห้าพันบาทเป็นไม่เกินห้าหมื่นบาท และเพิ่มราคาเครื่องมือ หรือ  
เครื่องใช้ที่จำเป็นในการเลี้ยงชีพหรือประกอบวิชาชีพของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่ต้องอยู่ในความรับผิดชอบ  
แห่งการบังคับคดีจากไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทเป็นไม่เกินหนึ่งแสนบาท เพื่อให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาสสามารถ  
ดำรงชีพได้ในสภาพการณ์ปัจจุบัน (ร่างมาตรา ๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘๕ (๑) และ (๒))

(๓) กำหนดจำนวนเงินหรือสิทธิเรียกร้องเป็นเงินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ใน  
ความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี โดยกำหนดเบี้ยเลี้ยงชีพของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบ  
แห่งการบังคับคดีจากเดิมที่ให้ศาลเป็นผู้กำหนดตามที่เห็นสมควร เป็นกำหนดจำนวนรวมกันไม่เกิน  
เดือนละหนึ่งหมื่นบาท หรือตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร และจำนวนเงินเดือน ค่าจ้าง บ้านอายุ ค่าخذใช้  
เงินสงเคราะห์ หรือรายได้อื่นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีจากเดิม  
ที่ให้ศาลเป็นผู้กำหนดตามที่เห็นสมควร เป็นกำหนดจำนวนรวมกันไม่เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาทหรือตาม  
จำนวนที่ศาลเห็นสมควร (มาตรา ๒๘๖ (๑) และ (๓)) อีกทั้ง ได้กำหนดให้ชัดเจนและเพิ่มหลักการขึ้นใหม่  
ว่า ในกรณีที่ศาลกำหนดจำนวนเงินตามมาตรา ๒๘๖ (๑) และ (๓) จะต้องกำหนดให้ไม่เกินอัตราเงินเดือน  
ขั้นสูงสุดของข้าราชการพลเรือนในขณะนั้น เพื่อเป็นกรอบในการใช้ดุลพินิจของศาล (มาตรา ๒๘๖  
วรรคสอง) นอกจากนี้ ได้แก้ไขให้การตีตามมาตรา ๒๘๖ (๔) เท่านั้น ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจ  
ที่จะกำหนดจำนวนเงินได้ เนื่องจากได้มีการแก้ไขมาตรา ๒๘๖ (๑) และ (๓) ดังกล่าวข้างต้น ทำให้  
เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีอำนาจที่จะกำหนดจำนวนเงินตามมาตรา ๒๘๖ (๑) และ (๓) และได้จัดเรียง  
ลำดับวรรคเสียใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (ร่างมาตรา ๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘๖)

(๔) กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์สินในกรณีที่ยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด  
หรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นให้ชัดเจนว่าต้องยื่นก่อนสิ้นระยะเวลาสิบสี่วันนับแต่วันที่ที่มีการขายทอดตลาดหรือ  
จำหน่ายทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายได้ในครั้งนั้น ๆ ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่มีการยึด  
ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหลายรายการในคราวเดียวกัน แต่ไม่สามารถขายทรัพย์สินนั้นได้หมด  
ทุกรายการในครั้งเดียวกัน ซึ่งมีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสสามารถ  
ยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์สินได้จนกว่าจะได้ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่ยึดมาในคราวเดียวกันนั้นหมด  
ทุกรายการ ทำให้ระยะเวลาในการยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์สินทอดยาวออกไป มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่จะมา

## ๕

ขอเฉลี่ยทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาที่ดำเนินการยึดทรัพย์สิน และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาที่ยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์สินภายในกำหนดเวลานับแต่ที่ได้มีการขายทอดตลาด หรือจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งแรก (ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๕๐ วรรคสี่)

(๕) กำหนดให้สิทธิแก่ผู้ซื้อสิ่งทรมทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงาน บังคับคดีที่จะดำเนินการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องขับไล่เป็นคดีใหม่ โดยผู้ซื้อดังกล่าวขอที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ใน เขตศาล ให้ออกคำสั่งขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไป และคณะกรรมการฯ ได้กำหนด เพิ่มเติมว่าศาลจะต้องกำหนดระยะเวลาในการเตรียมการขนย้ายของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน (ร่างมาตรา ๗ เพิ่มมาตรา ๓๐๔ จัตวา)

(๖) ลดจำนวนค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เหมาะสม (ร่างมาตรา ๘ แก้ไข เพิ่มเติมตาราง ๕ ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง)

(๗) กำหนดบทเฉพาะกาลให้การบังคับคดีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัด ทรัพย์สินไว้เป็นครั้งแรกก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงเสียค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามตาราง ๕ ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สิน นั้นเป็นครั้งแรก ซึ่งหลักการดังกล่าวจะเป็นการเหมาะสมและสะดวกแก่การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงาน บังคับคดีมากกว่าหลักการตามร่างมาตรา ๑๐ เดิมของกระทรวงยุติธรรม ที่กำหนดให้บรรดาคดีที่ได้ยื่นฟ้อง ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงเสียค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามอัตราเดิม (ร่างมาตรา ๙)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มกราคม ๒๕๔๖

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ร่างฯ ที่ สคก. ตรวจสอบแล้ว  
เรื่องเสร็จที่ ๖๐/๒๕๕๖

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย  
วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังต่อไปนี้

- (๑) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถจัดให้มีผู้ช่วยเหลือในการปฏิบัติหน้าที่ได้ (เพิ่มมาตรา ๕๗๔ วรรคสี่)
- (๒) เพิ่มราคาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๔๕ (๑) และ (๒))
- (๓) กำหนดจำนวนเงินหรือสิทธิเรียกร้องเป็นเงินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๔๖)
- (๔) กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์สินในกรณีที่ยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๕๐ วรรคสี่)
- (๕) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติการแทนในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ (เพิ่มมาตรา ๓๐๔ ตรี)
- (๖) ให้สิทธิแก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องขับไล่เป็นคดีใหม่ (เพิ่มมาตรา ๓๐๔ จัตวา)
- (๗) ลดจำนวนค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เหมาะสม (แก้ไขเพิ่มเติมตาราง ๕ ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง)

เหตุผล

โดยที่บทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ใช้บังคับอยู่มีความไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เป็นเหตุให้การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นไปด้วยความล่าช้า และคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่เพียงพอ ประกอบกับตาราง ๕ ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีสูงเกินไป สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งและอัตราค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของ  
บุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๔ และมาตรา ๔๔ ของรัฐธรรมนูญแห่ง  
ราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย  
วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา ๒๗๔ แห่งประมวลกฎหมาย  
วิธีพิจารณาความแพ่ง

“ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดให้มี  
ผู้ช่วยเหลือก็ได้”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความใน (๑) และ (๒) ของมาตรา ๒๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๑๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) เครื่องนุ่งห่มหลับนอนหรือเครื่องใช้ในครัวเรือนโดยประมาณรวมกันราคาไม่เกินห้าหมื่นบาท ในกรณีศาลเห็นสมควร ศาลจะกำหนดทรัพย์สินดังกล่าวที่มีราคาเกินห้าหมื่นบาทให้เป็นทรัพย์สินที่ไม่ต้องอยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นตามฐานะของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

(๒) เครื่องมือหรือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการเลี้ยงชีพหรือประกอบวิชาชีพโดยประมาณรวมกันราคาไม่เกินหนึ่งแสนบาท แต่ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีคำขอโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลขออนุญาตยึดหมายและใช้เครื่องมือหรือเครื่องใช้จำเป็นเพื่อดำเนินการเลี้ยงชีพหรือประกอบวิชาชีพ อันมีราคาเกินกว่าจำนวนราคดังกล่าวแล้ว ให้ศาลมีอำนาจที่จะใช้ดุลพินิจอนุญาตหรือไม่อนุญาตภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามที่ศาลเห็นสมควร”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔๖ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๕๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔๖ ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งกฎหมายอื่น เงินหรือสิทธิเรียกร้องเป็นเงินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อไปนี้ ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

(๑) เบี้ยเลี้ยงชีพซึ่งกฎหมายกำหนดไว้และเงินรายได้เป็นคราวๆ อันบุคคลภายนอกได้ยกให้เพื่อเลี้ยงชีพ เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาท หรือตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร

(๒) เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ บำเหน็จ และเบี้ยหวัดของข้าราชการหรือลูกจ้างของรัฐบาล และเงินสงเคราะห์หรือบำนาญที่รัฐบาลได้จ่ายให้แก่คู่สมรสหรือญาติที่ยังมีชีวิตของบุคคลเหล่านั้น

(๓) เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ ค่าชดเชย เงินสงเคราะห์ หรือรายได้อื่นในลักษณะเดียวกันของพนักงาน ลูกจ้าง หรือคนงาน นอกจากที่กล่าวไว้ใน (๒) ที่นายจ้างจ่ายให้แก่บุคคลเหล่านั้น หรือคู่สมรส หรือญาติที่ยังมีชีวิตของบุคคลเหล่านั้น เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาท หรือตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร

(๔) เงินตกปณกิจสงเคราะห์ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับอันเนื่องมาแต่ความตายของบุคคลอื่น เป็นจำนวนตามที่จำเป็นในการดำเนินการตกปณกิจศพตามฐานะของผู้ตายที่ศาลเห็นสมควร

ในกรณีที่ศาลเป็นผู้กำหนดจำนวนเงินตาม (๑) และ (๓) ให้ศาลกำหนดให้ไม่น้อยกว่าอัตราเงินเดือนขั้นต่ำสุดของข้าราชการพลเรือนในขณะนั้นและไม่เกินอัตราเงินเดือนขั้นสูงสุดของข้าราชการพลเรือนในขณะนั้น โดยคำนึงถึงฐานะในทางครอบครัวของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและจำนวนบุพการีและผู้สืบสันดานซึ่งอยู่ในความอุปการะของลูกหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวด้วย และในกรณีที่พฤติการณ์แห่งการดำรงชีพของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้เปลี่ยนแปลงไป ศาลจะกำหนดจำนวนเงินดังกล่าวใหม่ก็ได้

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจออกคำสั่งอายัดตามมาตรา ๓๑๑ วรรคสอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดจำนวนเงินตาม (๔) แต่จำเจ้านี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ ตามคำพิพากษา หรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไม่เห็นด้วยกับจำนวนเงินที่ เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ ทราบถึงการกำหนดจำนวนเงินเช่นว่านั้น เพื่อขอให้ศาลกำหนดจำนวนเงินใหม่ได้

คำสั่งของศาลที่เกี่ยวกับการกำหนดจำนวนเงินตามมาตรา นี้ให้อุทธรณ์ไปยังศาลอุทธรณ์ ได้ และคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอุทธรณ์ให้เป็นที่สุด”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคสี่ของมาตรา ๒๕๐ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๒๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ในกรณีที่ยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่น คำขอเช่นว่านี้ ให้ยื่นก่อนสิ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด หรือจำหน่ายไปในครั้งนั้น”

มาตรา ๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๐๕ ตรี และมาตรา ๓๐๕ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

“มาตรา ๓๐๕ ตรี ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติการแทนก็ได้ และให้นำมาตรา ๓๐๔ มาตรา ๓๐๕ และมาตรา ๓๐๕ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๐๕ จัตวา เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือ บริวารไม่ยอมแยกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์ นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือ บริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่งบังคับ ให้บังคับตามมาตรา ๒๕๖ ทวิ มาตรา ๒๕๖ ตรี มาตรา ๒๕๖ จัตวา มาตรา ๒๕๖ ๖ มาตรา ๒๕๖ สัตต มาตรา ๒๕๕ มาตรา ๓๐๐ มาตรา ๓๐๑ และมาตรา ๓๐๒ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำสั่งบังคับโดยผู้ซื้อมีหน้าที่จัดการนำส่ง และให้ถือว่าผู้ซื้อ เป็นเจ้านี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็น ลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามบทบัญญัติดังกล่าว”

๔

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในตาราง ๕ ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ตาราง ๕  
ค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี

ค่าธรรมเนียม	จำนวน	หมายเหตุ
๑. ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่น ซึ่งทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัด	ร้อยละ ๓ ของจำนวนเงินที่ขายหรือจำหน่ายได้	ทั้งนี้ ต้องเสียค่าประกาศและค่าใช้จ่ายต่างหาก
๒. จ่ายเงินที่ยึดหรืออายัดแก่เจ้าหนี้	ร้อยละ ๒ ของจำนวนเงินที่ยึดหรืออายัด	
๓. เมื่อยึดทรัพย์สินซึ่งไม่ใช่ตัวเงินแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่าย	ร้อยละ ๒ ของราคาทรัพย์สินที่ยึด	ส่วนการคำนวณราคาทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดเพื่อเสียค่าธรรมเนียมตามหมายเลข ๓ และ ๔ ให้
๔. เมื่อยึดหรืออายัดเงินหรืออายัดทรัพย์สินแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่าย	ร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินที่ยึดหรืออายัด หรือราคาทรัพย์สินที่อายัด	เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้กำหนด ถ้าไม่ตกลงกัน ให้คู่ความที่เกี่ยวข้องเสนอเรื่องต่อศาลตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๕๖
๕. ขายโดยวิธีประมูลระหว่างคู่ความ	ร้อยละ ๒ ของราคาประมูลสูงสุด”	

มาตรา ๙ บทบัญญัติมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัตินี้ไม่ใช้บังคับแก่การบังคับคดีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินไว้เป็นครั้งแรกก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และให้ใช้ตาราง ๕ ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ที่ใช้นับตั้งแต่วันที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้นเป็นครั้งแรกบังคับแก่การบังคับคดีดังกล่าว

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายกรัฐมนตรี

# พระราชกฤษฎีกา\*

กำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสาร

พ.ศ. ๒๕๕๖

## ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

เป็นปีที่ ๕๘ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรกำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสารตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า "พระราชกฤษฎีกากำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสาร พ.ศ. ๒๕๕๖"

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้กำหนดจำนวนเงินในคดีมโนสารตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ดังนี้

(๑) คดีที่มีคำขอให้ปลดปล่อยทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ไม่เกินสามแสนบาท

(๒) คดีฟ้องขับไล่บุคคลใดๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นคำฟ้องไม่เกินเดือนละสามหมื่นบาท

มาตรา ๔ พระราชกฤษฎีกานี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่บรรดาคดีที่ได้ยื่นฟ้องไว้แล้วก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ

มาตรา ๕ ให้ประธานศาลฎีการักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร

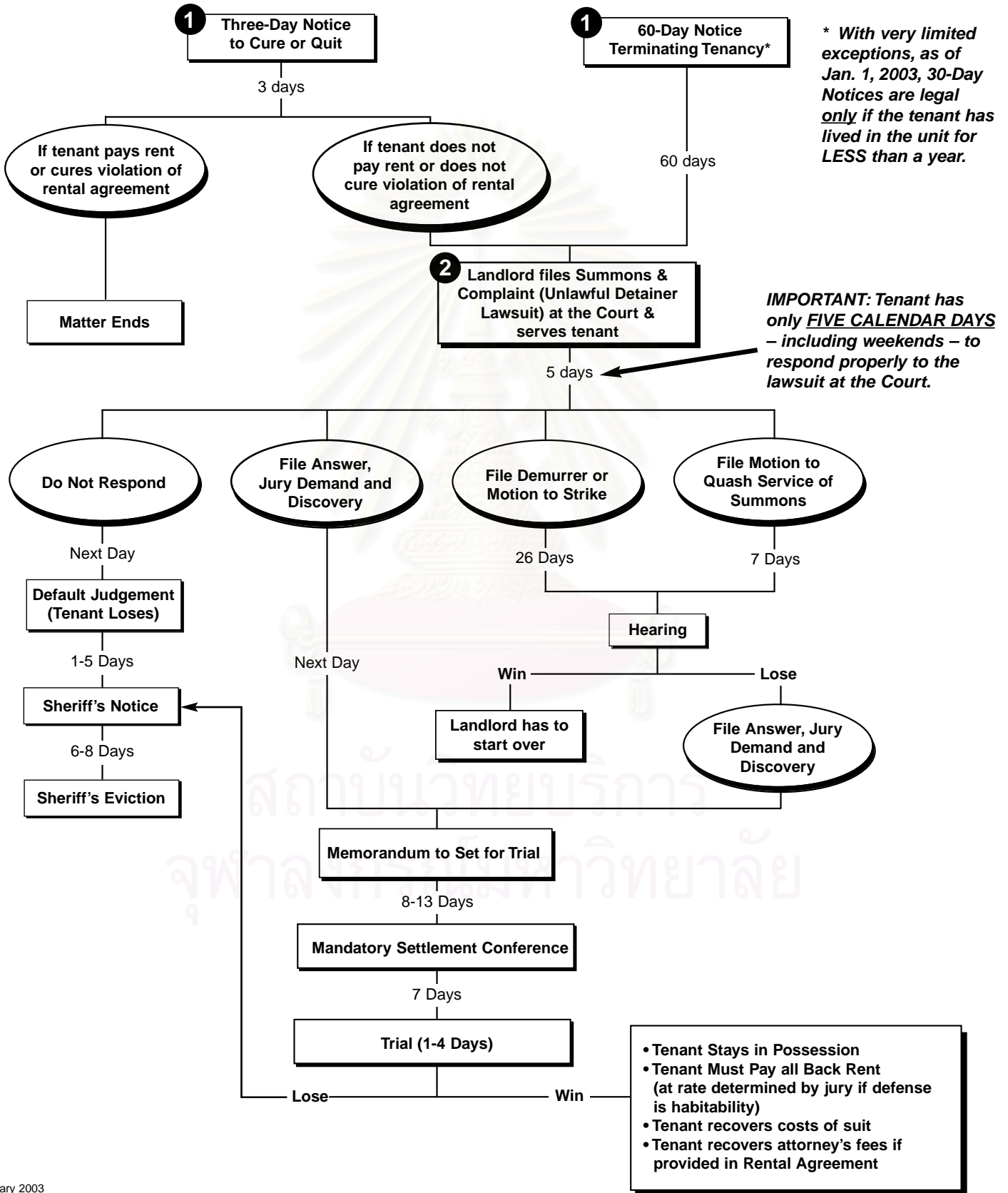
นายกรัฐมนตรี

\* ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๐ ตอนที่ ๑๐๗ ก วันที่ ๓๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๖



# UNLAWFUL DETAINER PROCEDURES & TIME CHART

**Note:** There are two steps to an eviction in California, and always in this order:  
**1** Proper, legal, written notice; and ...  
**2** Unlawful Detainer ("Eviction") Lawsuit



## ประวัติผู้เขียน

นางสาวปิยนุช ศรีดิพันธ์ เกิดเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2522 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาชั้นมัธยมศึกษาตอนต้นจากโรงเรียนพระหฤทัยคอนแวนต์ และมัธยมศึกษาตอนปลายจากโรงเรียนมาแตร์ เดอี วิทยาลัย สำเร็จการศึกษาปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิตจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2542 สอบได้เป็นเนติบัณฑิตไทย สมัย 54 ปีการศึกษา 2544 และเป็นทนายความประจำสำนักงานกฎหมายเอเชีย แปซิฟิค ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2543 จนถึงปัจจุบัน



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย