

มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมสัญญาเช่าหอพัก

Measures for Controlling Dormitory Lease Agreements

พิชชาภา แก้วคีรี*

Pitchapa Kaewkeeree

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหากฎหมายสัญญาเช่าหอพักนักศึกษาในปัญหาค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและค่าสาธารณูปโภค โดยศึกษาจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิในประเทศไทยและประเทศอังกฤษ (Document Research) โดยใช้วิธีศึกษาวิจัยเอกสารเพื่อเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยและกฎหมายประเทศอังกฤษ

จากการศึกษาพบว่าหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าหอพักจะต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 แต่อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวก็ยังไม่มียกเว้นโดยนัยหรือเป็นรูปธรรมในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและยังไม่มีการบัญญัติถึงมาตรการเยียวยากรณีที่ผู้ประกอบการเก็บเงินประกันเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดหรือเรียกเก็บค่าเสียหายเกินจริง อีกทั้งมิได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องการเก็บค่าสาธารณูปโภคไว้แต่อย่างใด ในขณะที่ประเทศอังกฤษมีหลักเกณฑ์ในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและมีหน่วยงานที่ตั้งขึ้นมาโดยเฉพาะในการคุ้มครองเงินประกัน นอกจากนี้ยังมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีความชัดเจนสำหรับหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภค

จากปัญหาดังกล่าวผู้เขียนเห็นว่าควรมีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ให้มีหลักเกณฑ์การยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าที่ชัดเจน ให้จัดตั้งหน่วยงานพิเศษเพื่อคุ้มครองเรื่องเงินประกัน และให้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์ในการเก็บค่าสาธารณูปโภคเพื่อการไม่แสวงหากำไรและกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน

*บทความนี้เรียบเรียงมาจากการค้นคว้าอิสระเรื่อง, “มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมสัญญาเช่าหอพัก,” การค้นคว้าอิสระ ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ, 2563.

The article is a part of “Measures for controlling dormitory lease agreements,” an independent study for the Degree of Master of Laws, Graduate School of Laws, Assumption University. 2020.

ABSTRACT

The objective of this research was to examine the problems of dormitory lease agreements of students in terms of rent in advance, security deposits and public utility expenses. The primary and secondary data (document research) from Thailand and England were studied. The research was conducted as a comparative study of Thai and English laws.

Findings indicated that the criteria for dormitory lease agreements in Thailand should comply with the Dormitory Act, B.E. 2558 (2015). However, the criteria are not substantial and do not include the measures for remedy in cases of collecting excessive security deposits or overcompensation and except for rent in advance. Moreover, the act does not include the criteria for collection of the public utility expenses. Meanwhile, there is the criteria for deposit exemption in England, and an organization was established specifically for deposit protection. Furthermore, the legislation is clear with regard to the criteria for collecting the public utility expenses.

As a result of such problems, the researcher determined that the amendment of the Dormitory Act, B.E. 2558 (2015) is required. The criteria for rent in advance exemptions should be clearer. A special agency should be established to deal with the deposit protection. Regarding the public utility expenses, the legislation should be emphasized for the non-profit purposes, and the penalties for offenders should be specified.

บทนำ

หอพักคือสถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรองรับผู้พักตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป ซึ่งผู้พักต้องเป็นผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาในสถานศึกษาในระดับที่ไม่สูงกว่าปริญญาตรีและมีอายุไม่เกิน 25 ปี และมีการเรียกเก็บค่าเช่าเมื่อเข้าพักอาศัย ซึ่งหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยหอพักสถานศึกษาและหอพักเอกชนนั้นจะเห็นได้ว่าผู้อาศัยในหอพักส่วนใหญ่คือกลุ่มนักศึกษาซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้มักจะเป็นผู้ที่ยังไม่มีรายได้หรือมีรายได้น้อยและเนื่องจากสถาบันการศึกษาส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในตัวเมืองที่มีการจราจรหนาแน่นและนักศึกษาส่วนใหญ่มีถิ่นที่อยู่อาศัยไกลจากสถาบันการศึกษาหรืออยู่ในต่างจังหวัด

จึงต้องอาศัยหอพักเป็นที่พักในช่วงเวลาเรียนเพื่อความสะดวกในการเดินทางและประหยัดค่าใช้จ่ายหอพักจึงถูกสร้างขึ้นมารองรับกลุ่มนักศึกษาและมีรูปแบบให้เลือกพักอาศัยตามฐานานุรูปของนักศึกษา¹

ในเรื่องของการทำสัญญาเช่าหอพักนั้นจะเห็นได้ว่าก่อนทำสัญญาเช่าหอพักผู้พักจะต้องทำความเข้าใจกับสัญญาซึ่งเนื้อหาที่สำคัญหลักๆ นั้นประกอบด้วยเรื่องค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและค่าสาธารณูปโภคโดยจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวที่เป็นประเด็นปัญหาและนำมาสู่การศึกษาในครั้งนี้คือถึงแม้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 จะได้มีการกำหนดให้ควบคุมครองในเรื่องการทำสัญญาเช่าหอพักในประเด็นเรื่องค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกัน และค่าสาธารณูปโภคไว้แล้วก็ตามแต่ในปัจจุบันก็ยังพบว่ายังไม่มีควมรัดกุมเพียงพอที่จะคุ้มครองผู้พักซึ่งประกอบด้วยประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

ปัญหาเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าในประเด็นนี้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าเช่าล่วงหน้าไว้ในมาตรา 10 ซึ่งมีใจความว่าผู้ประกอบการหอพักอาจเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าสามเดือน โดยให้นำเงินค่าเช่าล่วงหน้าดังกล่าวชำระเป็นค่าเช่าสามเดือนสุดท้ายของสัญญาเช่า และกำหนดเงื่อนไขการรับค่าเช่าล่วงหน้าไว้ว่า ในกรณีที่ผู้พักขอเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าผู้พักจะขอเงินค่าเช่าล่วงหน้าคืนจากผู้ประกอบการหอพักมิได้ จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายไม่ได้นิยามความหมายของคำว่าค่าเช่าล่วงหน้าเพียงแต่กำหนดอัตราในการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าไว้ว่าเก็บได้จำนวนกี่เดือนแต่จากข้อกำหนดข้างต้นกฎหมายใช้คำว่าอาจดังนั้นก็แสดงให้เห็นว่ามีได้เป็นบทบังคับที่ผู้ประกอบการหอพักจะต้องเก็บค่าเช่าล่วงหน้าทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับการตกลงกันระหว่างผู้ประกอบการหอพักและผู้พักว่าจะเก็บหรือไม่และเก็บจำนวนเท่าไรแต่ในขณะที่ถึงแม้จะไม่ได้เป็นบทบังคับในการเก็บค่าเช่าล่วงหน้านั้นก็ยังไม่ได้มีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่กำหนดเป็นรูปธรรมในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าซึ่งหากพิจารณาในกรณีการเก็บค่าเช่าล่วงหน้านั้นถือว่าเป็นภาระอย่างมากสำหรับผู้พักเนื่องด้วยผู้พักซึ่งเป็นักศึกษาที่ส่วนใหญ่ยังไม่มีรายได้เป็นของตนเองและยังต้องพึ่งผู้ปกครองในเรื่องค่าใช้จ่ายจึงเห็นว่าการกฎหมายควรจะช่วยเหลือและช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับนักศึกษามากที่สุดในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้า

ปัญหาเก็บเงินประกันในประเด็นนี้การที่พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ได้มีการบัญญัตินิยามของคำว่าเงินประกันไว้ในมาตรา 4 มีใจความว่าเงินที่ผู้พักวางไว้กับผู้ประกอบการหอพักเพื่อประกันความเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบการหอพักจัดไว้ให้ผู้พักใช้สอย และได้มีการกำหนดอัตราในการเรียกเก็บเงินประกันไว้ในมาตรา 11 โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการ

¹ Kemal YILDIRIM, The Effects of Space Quality of Dormitory Rooms on Functional and Perceptual Performance of Users: Zübeyde Hanım Sorority (Ankara: Gazi University, 2010), pp. 519-520.

หอพักอาจเรียกเก็บเงินประกันได้ไม่เกินอัตราค่าเช่า1 เดือนผู้ประกอบการหอพักต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้พักในวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ตามจำนวนที่เหลืออยู่หลังจากหักเป็นค่าเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบการหอพักจัดไว้ให้ผู้พักใช้สอยโดยบทกฎหมายดังกล่าวนี้ทำให้เห็นว่ากฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้ประกอบการหอพักต้องเก็บเงินประกันเสมอไปแต่จากข้อสังเกตในทางปฏิบัตินั้นผู้ประกอบการหอพักส่วนใหญ่มักจะทำการเก็บเงินประกันกับผู้พักเสมออีกเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายที่อาจเกิดในอนาคตซึ่งจากข้อสังเกตนี้ทำให้เห็นว่าหากผู้ประกอบการหอพักมีการฝ่าฝืนบทบัญญัติเกี่ยวกับเงินประกันเช่นมีการเก็บเงินประกันเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดหรือชดใช้ค่าเสียหายเกินอัตราความเป็นจริงหลังจากหักเป็นค่าเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของผู้ประกอบการหอพักหลักจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลงซึ่งปัญหานี้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อแก่นักศึกษาที่หากเกิดกรณีปัญหาดังกล่าวขึ้นจะสามารถแก้ปัญหาด้วยวิธีใดได้บ้างที่จะทำให้ตนเองได้รับการเยียวยาและเป็นธรรมจากปัญหาที่เกิดขึ้นและเนื่องจากผู้พักส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้เยาว์ยังอาจไม่ได้รับข้อมูลเพียงพอในการที่จะเยียวยาจากความเสียหายดังกล่าวถึงแม้พระราชบัญญัติหอพักพ.ศ.2558 จะมีคณะกรรมการเปรียบเทียบที่ทำการจัดการในกรณีผู้ประกอบการหอพักทำผิดบทบัญญัติต่างๆ ก็ตามแต่ก็เป็นกรเปรียบเทียบความผิดอาญาซึ่งนักศึกษาก็ยังไม่สามารถได้รับการเยียวยาอยู่ดีดังนั้นในประเด็นนี้ ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตั้งขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อทำหน้าที่เพื่อคุ้มครองและระงับข้อพิพาทในทางแพ่งในเรื่องเงินประกันระหว่างผู้พักและผู้ประกอบการหอพัก

ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดสาธารณูปโภคแก่ผู้พักในหอพักในประเด็นนี้จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ไม่ได้บัญญัติมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภคไว้ ส่งผลให้การกำหนดอัตราค่าสาธารณูปโภคระหว่างผู้ประกอบการหอพักและผู้พักสามารถกำหนดได้โดยที่ไม่มีหลักเกณฑ์ใดมาควบคุมซึ่งจากแนวทางปฏิบัติทำให้เห็นว่าผู้ประกอบการหอพักมีการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคกับผู้พักเกินอัตราที่จ่ายจริงให้กับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคเป็นอย่างมาก² และเป็นในลักษณะซ้ำๆกันซึ่งปัญหาดังกล่าวก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่นักศึกษาหรือผู้ที่เข้าพักหอพักที่เป็นผู้ที่ยังไม่มีรายได้และเป็นผู้ที่อยู่ในวัยที่ต้องศึกษาเล่าเรียนเป็นอย่างมากเพราะต้องแบกรับเรื่องค่าใช้จ่ายที่แพงเกินจริง³ อีกทั้งสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการประกาศของคณะกรรมการว่าด้วย

² ทศพร มุลรัตน์, “ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 กรณีอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก,” เอกสารประกอบการประชุมวิชาการเรื่อง ระบบกฎหมายไทย: ปฏิรูป/เปลี่ยนผ่าน/ปฏิสังขรณ์ของคณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, โรงแรมแคนทารีฮิลล์ เชียงใหม่, 8 มิถุนายน 2561.

³ ไทยรัฐออนไลน์, เช็กค่าหอยัง? เปิดเรตราคาค่าน้ำ-ไฟหอพักพันท่าไรโหดผิดไหม?, ใน <https://www.thairath.co.th/content/790816>, (last visited 17 October 2019).

สัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคาร เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา 2562 ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องค่าสาธารณูปโภคไว้ว่าห้ามผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคเกินกว่าอัตราที่จ่ายให้ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคซึ่งถึงแม้จะเป็นประกาศเกี่ยวกับเรื่องที่พักอาศัยที่จัดขึ้นให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยแต่ประกาศฉบับนี้ก็ได้มีการระบุอย่างชัดเจนว่ามีให้นำมาบังคับใช้กับหอพักตามพระราชบัญญัติหอพักจากปัญหาดังกล่าวข้างต้นเมื่อศึกษาพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 พบว่า กฎหมายฉบับดังกล่าวไม่ได้กำหนดมาตรการควบคุมเกี่ยวกับเรื่องการจัดเก็บค่าน้ำ ค่าไฟไว้และไม่ได้มีการกำหนดอัตราโทษในเรื่องดังกล่าวไว้แต่อย่างไรส่งผลให้มีการกระทำในลักษณะดังกล่าวอย่างต่อเนื่องหรือแทบทุกหอพักเลยก็ได้ผู้เขียนจึงเห็นควรบัญญัติมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมค่าสาธารณูปโภคไว้ในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ในอัตราที่ผู้ประกอบการหอพักจ่ายจริงให้กับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคเพื่อเป็นการลดภาระในเรื่องค่าใช้จ่ายให้แก่นักศึกษา

จากการศึกษากฎหมายในต่างประเทศพบว่าถึงแม้กฎหมายประเทศอังกฤษจะมีได้มีการตรากฎหมายการควบคุมสัญญาเช่าหอพักไว้เป็นการเฉพาะแต่การเช่าหอพักก็เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างหนึ่งจึงต้องนำกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยทั่วไปมาบังคับใช้ในกรณีนี้เช่นกฎหมายการควบคุมเรื่องการเช่าและค่าธรรมเนียมต่างๆ คือ Tenant Fees Act 2019, The Housing Act 2004, The Electricity Act 1989 , The Water Industry Act 1991 โดยกฎหมายเหล่านี้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการควบคุมการเช่าหอพักและการช่วยเหลือผู้พักเพื่อให้มีประสิทธิภาพและมีมาตรฐานมากยิ่งขึ้นสำหรับในประเด็นงานวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาประกอบด้วย (1) ค่าเช่าล่วงหน้าในประเทศอังกฤษไม่ได้มีบทบังคับทางกฎหมายที่จะต้องเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเสมอไปและมีได้มีการกำหนดจำนวนอัตรการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าไว้แต่ทั้งนี้ได้มีการกำหนดการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าโดยการกำหนดให้มีผู้ค้ำประกันการเช่า (2) เงินประกันกำหนดการเรียกเก็บเงินประกันจำนวน 5 สัปดาห์สำหรับจำนวนค่าเช่ารวมทั้งหมดยกเว้นน้อยกว่า 50,000 ปอนด์สเตอร์ลิงหรือ จำนวน 6 สัปดาห์สำหรับจำนวนค่าเช่ารวมทั้งหมดยกเว้นเท่ากับ 50,000 ปอนด์สเตอร์ลิงหรือมากกว่านั้นและกำหนดให้มีหน่วยงานในการคุ้มครองเงินประกันและระงับข้อพิพาททางแพ่งเกี่ยวกับเรื่องนี้โดยเฉพาะซึ่งหน่วยงานนี้มีชื่อว่า Tenancy Deposit Schemes (3) ค่าสาธารณูปโภคนั้นสามารถเก็บรวมไปกับค่าเช่าหรือว่าเก็บแยกต่างหากจากค่าเช่าซึ่งในกรณีนี้สามารถแยกได้สองกรณีคือผู้เช่าไปจ่ายค่าสาธารณูปโภคในนามตนเองโดยตรงให้กับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคหรือผู้เช่าจ่ายให้ผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าต้องเรียกเก็บจากผู้เช่าในอัตราที่จ่ายจริงให้กับผู้ให้บริการสาธารณูปโภค

จากที่กล่าวมาข้างต้นมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมสัญญาเช่าหอพักยังไม่สามารถคุ้มครองผู้พักได้อย่างมีประสิทธิภาพจึงได้มีการศึกษาวิจัยถึงปัญหาดังกล่าวในประเด็นค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและค่าสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ผู้พักหอพักและผู้ประกอบการหอพักตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องและเพื่อสร้างความเป็นมาตรฐาน

ปัญหาการศึกษา

1. ประเด็นค่าเช่าลวงหน้านั้นจากการศึกษาพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 พบว่าประเด็นเรื่องค่าเช่าลวงหน้านั้นมีบัญญัติไว้ในมาตรา 10 โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บเงินค่าเช่าลวงหน้าได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าสามเดือน โดยให้นำเงินค่าเช่าลวงหน้าดังกล่าวชำระเป็นค่าเช่าสามเดือนสุดท้ายของสัญญาเช่า และกำหนดเงื่อนไขการรับค่าเช่าลวงหน้าไว้ว่า ในกรณีที่ผู้พักขอเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าผู้พักจะขอเงินค่าเช่าลวงหน้าคืนจากผู้ประกอบกิจการหอพักมิได้ จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว เมื่อวิเคราะห์เนื้อหาตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 จะเห็นได้ว่าในพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้บัญญัตินิยามคำว่าค่าเช่าลวงหน้าไว้เพียงแต่บัญญัติอัตราในการเรียกเก็บค่าเช่าลวงหน้าไว้ในมาตรา 10 แต่ทั้งนี้ค่าเช่าลวงหน้านั้นก็เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าเพียงแต่นำมาชำระลวงหน้าก่อนการเข้าพักเท่านั้นเอง

อีกทั้งในส่วนประเด็นหลักเกณฑ์ในการเก็บค่าเช่าลวงหน้านั้น โดยในประเด็นแรกการเก็บค่าเช่าลวงหน้ากฎหมายได้ใช้คำว่า “อาจ” นั้นหมายความว่ามิใช่บังคับเด็ดขาดที่ผู้ประกอบกิจการหอพักจะต้องเก็บค่าเช่าลวงหน้าแต่ก็ไม่ได้มีหลักเกณฑ์ใดๆ อย่างเป็นรูปธรรมในการที่จะยกเว้นการเก็บค่าเช่าลวงหน้าซึ่งในประเด็นนี้จะขึ้นอยู่กับการตกลงกันระหว่างผู้ประกอบกิจการหอพักและผู้พัก โดยกฎหมายประสงค์ที่จะให้อิสระเสรีในการที่คู่สัญญาจะทำการตกลงกัน⁴ว่าควรที่จะเก็บหรือไม่แต่ทั้งนี้ก็กฎหมายก็ไม่ได้ปล่อยให้ทั้งสองฝ่ายตกลงกันในเรื่องค่าเช่าลวงหน้าโดยไม่มีอะไรมาควบคุมกันสะทีเดียวจึงได้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์ในเก็บค่าเช่าลวงหน้าไว้ในมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ซึ่งหากพิจารณาถึงคู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้พักที่ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เยาว์ซึ่งจะมีอำนาจในการต่อรองน้อยกว่าเทียบกับคู่สัญญาอีกฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบกิจการหอพัก⁵ และจากข้อสังเกตที่ส่วนมากทำให้การเก็บค่าเช่าลวงหน้าจะเป็นกรณีที่ประกอบกิจการหอพักมักจะเป็นคนกำหนดในเรื่องค่าเช่าลวงหน้าทั้งในกรณีจะเก็บหรือไม่และเก็บจำนวนเท่าไร⁶ซึ่งจำนวนค่าเช่าลวงหน้านั้นเมื่อพิจารณาจากสถานภาพของนักศึกษาจะเห็นได้ว่านักศึกษาส่วนมากจะเป็นบุคคลผู้มีรายได้น้อยหรือแทบจะไม่มี

⁴ คณิง ฉายไชย, กฎหมายระหว่างประเทศแผนกคดีบุคคลเกี่ยวกับกฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2541), หน้า 23.

⁵ คารารพร ธีระวัฒน์, รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่องสัญญาผู้บริโภค: วิเคราะห์ศึกษาเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาของต่างประเทศและประเทศไทย (กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ป., 2557), หน้า 4-5.

⁶ จริฎ ภัคดีธนากุล, “สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540,” อุทกภาพ (มกราคม-มิถุนายน 2541): 77-145.

รายได้เป็นของตัวเองเลยและในส่วนใหญ่ยังมีการพึ่งพาค่าใช้จ่ายจากทางผู้ปกครองซึ่งค่าเช่าล่วงหน้าจึงถือเป็นภาระอย่างมากไม่ว่าจะกรณีหนึ่งเดือนหรือสองหรือสามเดือนก็ถือว่าเป็นภาระและถือว่าเป็นจำนวนมากสำหรับผู้พักการที่ผู้พักจะตกลงให้ผู้ประกอบกิจการหอพักไม่ทำการเก็บค่าเช่าล่วงหน้า นั้นคงไม่น่าจะเป็นไปได้เลยและถึงแม้ว่ารัฐจะได้มีการออกกฎหมายมาเพื่อคุ้มครองผู้พักในบางส่วนแล้วนั้นก็ยังไม่สามารถคุ้มครองผู้พักได้เพียงพอ

หากวิเคราะห์เปรียบเทียบกับประเทศอังกฤษการเก็บค่าเช่าล่วงหน้านั้น ไม่ได้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์ใดๆ ทางกฎหมายเลยซึ่งในส่วนนี้แสดงให้เห็นถึงว่าประเทศอังกฤษมีอิสระเสรีในการที่จะกำหนดว่าจะเก็บค่าเช่าล่วงหน้าหรือไม่และจะเก็บจำนวนค่าเช่าล่วงหน้าเท่าไรหรือตามที่คู่สัญญาเห็นพ้องต้องตรงกัน ซึ่งหมายความว่าทั้งประเทศอังกฤษและประเทศไทยการเก็บค่าเช่าล่วงหน้านั้น ไม่ใช่บทบังคับที่ต้องเก็บเสมอไปแต่สิ่งที่ต่างกันคือประเทศอังกฤษได้มีการกำหนดการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าโดยการทำให้มีการค้ำประกันโดยบุคคลอื่น (Getting a guarantor)⁸ ซึ่งหลักการนี้เป็นหลักการในการยกเว้นที่ทำให้ผู้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าโดยถือว่าเป็นทางเลือกหนึ่งให้กับผู้เช่าในการที่จะลดภาระในส่วนเงินค่าเช่าล่วงหน้าหากพิจารณาจากหลักการนี้แสดงให้เห็นว่าการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าของประเทศอังกฤษมีลักษณะยืดหยุ่นไม่จำเป็นต้องมีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเสมอ

จากประเด็นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าตามเหตุผลที่ได้มีการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่ากฎหมายของประเทศไทยนั้นถึงแม้จะไม่ใช่บทบังคับที่จะต้องเก็บค่าเช่าล่วงหน้าแต่ก็ยังไม่มียกเว้นทางกฎหมายอย่างเป็นทางการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเพื่อที่จะช่วยเหลือผู้พักซึ่งส่วนมากยังเป็นผู้เยาว์ให้ได้ลดภาระค่าใช้จ่ายและให้ได้มีอำนาจต่อรองมากขึ้นดังนั้นกฎหมายก็ควรที่จะต้องช่วยเหลือคุ้มครองผู้พักและพยายามลดภาระให้แก่ผู้พักโดยต้องมีหลักเกณฑ์ในการยกเว้นการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าอย่างชัดเจนเพื่อสอดคล้องกับเจตนารมณ์ในการที่จะคุ้มครองเด็กและเยาวชนซึ่งได้เห็นได้จากวิธีการของประเทศอังกฤษที่ได้กำหนดให้มีการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าโดยทำให้มีบุคคลอื่นที่มีชื่อคู่สัญญามาเป็นประกันการชำระหนี้ในอนาคตซึ่งถือว่าเป็นประโยชน์แก่ผู้พักในการลดภาระค่าใช้จ่าย

2. ประเด็นเงินประกันนั้นจากการศึกษาพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 นั้นพบว่าได้นิยามคำว่าเงินประกันไว้ว่าเงินที่ผู้พักวางไว้กับผู้ประกอบกิจการหอพักเพื่อประกันความเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบกิจการหอพักจัดไว้ให้ผู้พักใช้สอยและได้กำหนดอัตราในการเรียกเก็บเงินประกันไว้ในมาตรา 11 โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บเงินประกันได้

⁷ ไชยยศ เหมะรัชตะ. กฎหมายว่าด้วยสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535), หน้า 83-86.

⁸ Citizens advice, Using a guarantor, at <https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-a-home/using-a-guarantor/>, (last visited 28 may 2020).

ไม่เกินอัตราค่าเช่า 1 เดือน ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้พักในวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ตามจำนวนที่เหลืออยู่หลังจากหักเป็นค่าเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบกิจการหอพักจัดไว้ให้ผู้พักใช้สอยและในการเก็บเงินประกันนั้นผู้ประกอบกิจการหอพักเรียกเก็บจากผู้พักเมื่อเข้าทำสัญญาเช่า

จากหลักเกณฑ์ข้างต้นนั้นสังเกตได้ว่ากฎหมายมิได้บังคับให้ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องเก็บเงินประกันเสมอไปเช่นเดียวกับเรื่องค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้กล่าวมาในหัวข้อแรกเนื่องจากในตัวอย่างใช้คำว่า “อาจ” จึงอยู่ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะทำการตกลงกัน ทั้งนี้หากมีการเก็บก็ต้องเก็บได้ในอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือนตามที่กฎหมายกำหนดโดยจากข้อสังเกตจากแนวทางปฏิบัตินั้นหอพักส่วนใหญ่ทำการเก็บเงินประกันก็เพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ซึ่งจากข้อสังเกตข้างต้นนี้ทำให้เห็นว่าถึงแม้จะได้มีการออกกฎหมายมาควบคุมในเรื่องของเงินประกันแล้วและหากเกิดปัญหาในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องเงินประกันไม่ว่าจะในกรณีทำการเก็บเงินประกันเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดหรือหักค่าเสียหายเกินจริงในกรณีเมื่อมีการสิ้นสุดสัญญานั้นยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายใดมาคุ้มครองผู้พักซึ่งถ้าพิจารณาจากผู้พักซึ่งเป็นคู่สัญญาที่ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่อาจจะยังไม่ได้รับข้อมูลที่เพียงพอในการที่จะแก้ปัญหาหรือเจรจาต่อรองกับผู้ประกอบกิจการหอพักและอาจจะไม่มีทางเลือกมากนักในการที่จะเรียกร้องความเป็นธรรมให้แก่ตนเองในการเยียวยาค่าเสียหาย

จากที่กล่าวมาข้างต้นการที่ผู้พักอยากได้รับการเยียวยาจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในการเยียวยาปัญหาดังกล่าวซึ่งรัฐไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงหรือจัดการในเรื่องนี้ได้เนื่องจากกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ซึ่งถ้าหากผู้พักอยากที่จะได้รับการเยียวยาจะต้องทำการฟ้องร้องต่อศาลโดยการฟ้องร้องนั้นก็ยังไม่สามารถทำได้ด้วยตนเองเนื่องจากยังต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมดำเนินการฟ้องคดีและหากใช้วิธีนี้จะเป็นการยุ่งยากมากสำหรับผู้เช่าทั้งในด้านขั้นตอนการดำเนินการและข้อมูลจึงแทบจะเป็นไปไม่ได้เลยที่ผู้พักจะมาดำเนินการในลักษณะนี้ในการนี้ผู้พักจึงทำได้เพียงยินยอมตามผู้ประกอบกิจการหอพัก

ในขณะที่ปัจจุบันประเทศไทยนั้นมีเพียงการจัดตั้งคณะกรรมการเปรียบเทียบ⁹ เพื่อเปรียบเทียบความผิดต่างๆ และกำหนดบทลงโทษในกรณีผู้ประกอบกิจการหอพักทำผิดบทบัญญัติใดบทบัญญัติหนึ่งในพระราชบัญญัติหอพักนี้ซึ่งหน้าที่หลักของคณะกรรมการนี้เป็นเพียงคณะกรรมการที่ควบคุมเรื่องหอพักโดยภาพรวมและเป็นในลักษณะการดำเนินคดีอาญาโดยมีอำนาจเปรียบเทียบปรับ

⁹ คำพิพากษาฎีกาที่ 5527/2541.

¹⁰ สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดยะลา, “แนวทางการดำเนินการเปรียบเทียบปรับตาม พ.ร.บ.หอพัก พ.ศ. 2558,” 16 กรกฎาคม 2561.

เมื่อมีการกระทำความผิดเกิดขึ้นแล้วเท่านั้นและในส่วนของเมื่อมีการเปรียบเทียบปรับเสร็จแล้วในส่วนเงินค่าปรับที่ได้รับจากผู้ประกอบการหอพักนั้นจะต้องตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่หอพักนั้นตั้งอยู่ ซึ่งหมายความว่าค่าปรับเหล่านั้นมิใช่จำนวนเงินที่ผู้พักซึ่งเป็นผู้เสียหายได้รับการเยียวยาแต่เป็นเพียงแต่บทลงโทษให้กับผู้ประกอบการหอพักเท่านั้น

แต่อย่างไรก็ตามประเทศอังกฤษพบปัญหาอย่างมากในเรื่องการควบคุมเงินประกันซึ่งในปัจจุบันนั้นรัฐได้มีการจัดตั้งหน่วยงาน Tenancy Deposit Schemes (TDS) ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมาย Housing Act 2004 โดยหน่วยงานนี้จะเหมือนตัวกลางที่มีไว้เพื่อคุ้มครองเงินประกันผู้ประกอบการจะมีสองทางเลือกในการปฏิบัติตามกฎหมายและคุ้มครองเงินประกันของผู้พักคือฝากเงินประกันไว้กับ TDS Custodial Scheme หรือฝากเงินไว้ในนามตนเองและลงทะเบียนเงินประกันกับ TDS Insurance schemes และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงหรือกรณีมีข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการหอพักกับผู้พักก็อยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานนี้เช่นกัน¹¹

3. ในประเด็นค่าสาธารณูปโภคจากการศึกษาพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 พบว่ากฎหมายฉบับดังกล่าวไม่ได้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์ในการควบคุมเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภคหรือค่าน้ำค่าไฟไว้ซึ่งหมายความว่าผู้ประกอบการหอพักและผู้พักสามารถที่จะกำหนดอัตราค่าสาธารณูปโภคในอัตราเท่าไรก็ได้เนื่องจากไม่ว่าจะกำหนดในอัตราเท่าใดก็ไม่มีกฎหมายห้ามเอาไว้แต่หากพิจารณาการทำสัญญาหอพักในเรื่องค่าน้ำค่าไฟนั้นถึงแม้ว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะอยู่ในฐานะที่เท่าเทียมกันในการเสนอเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญา¹² แต่จากข้อสังเกตในแนวทางปฏิบัติมักจะเป็นผู้ประกอบการหอพักเป็นคนกำหนดอัตราเสียมากกว่าเพราะผู้ประกอบการหอพักมีอำนาจต่อรองมากกว่าผู้พักที่ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาอีกทั้งส่วนใหญ่แล้วผู้ประกอบการหอพักจะเก็บในอัตราที่มีลักษณะค้ำกำไรกับค่าน้ำค่าไฟเป็นอย่างมากเนื่องจากสาธารณูปโภคนั้นยังเป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในปัจจุบันและอีกทั้งนักศึกษาเองที่เป็นบุคคลที่ยังศึกษาเล่าเรียนยังไม่ได้มีอาชีพเป็นหลักแหล่งในการหารายได้เพื่อดำรงชีพและยังต้องพึ่งรายได้จากผู้ปกครองเป็นส่วนใหญ่ซึ่งหากมีการเก็บค่าน้ำค่าไฟจำนวนที่สูงจะเป็นการเพิ่มภาระให้กับนักศึกษามากเกินควร

จากข้อเท็จจริงข้างต้นทำให้เห็นว่าหากผู้พักนั้นไม่ได้รับความเป็นธรรมในเรื่องค่าสาธารณูปโภครัฐก็ไม่สามารถที่จะเข้าไปแทรกแซงการกระทำดังกล่าวของผู้ประกอบการหอพักได้

¹¹ Housing Act 2004, Section 213 (3).

¹² ยูวดี อินทร์สุพัตรา, “ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิผู้บริโภคกรณีการบอกเลิกสัญญา,” สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, 1 ธันวาคม 2558.

เลขเนื่องจากกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจเอาไว้อีกทั้งการทำข้อตกลงดังกล่าวในสัญญานั้นเป็นเจตนาของคู่สัญญา¹³

จากปัญหาข้างต้นหากวิเคราะห์เปรียบเทียบการเก็บค่าสาธารณูปโภคของประเทศอังกฤษที่รัฐออกกฎหมายมาควบคุมการเก็บค่าน้ำค่าไฟของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆไว้ว่าจะเก็บในลักษณะใดผู้พักจะได้รับการคุ้มครองไม่ถูกเอาเปรียบไว้ว่าจะเป็นในกรณีเก็บรวมไปกับค่าเช่าหรือเก็บแยกต่างหากจากค่าเช่าซึ่งในกรณีนี้สามารถเก็บได้สองแบบคือผู้พักสามารถไปจ่ายค่าสาธารณูปโภคในนามตนเองกับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคโดยตรงหรือผู้พักจ่ายค่าสาธารณูปโภคกับผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นคนไปจ่ายค่าสาธารณูปโภคแทนผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าเองเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคในอัตราที่จ่ายจริงให้กับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคทั้งนี้ตาม the Electricity Act 1989 มาตรา 4 และ the Water Resale Order 2006 governs the maximum price for water โดยเฉพาะในส่วนของค่าน้ำนั้นผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บเงินค่าน้ำเกินกว่าที่ the Water Resale Order 2006 governs the maximum price for water กำหนดแต่ผู้ให้เช่านั้นสามารถคิดค่าธรรมเนียมอื่นๆ ในการจัดการเกี่ยวกับค่าน้ำได้ซึ่งส่วนมากการเก็บค่าสาธารณูปโภคของประเทศอังกฤษจะเป็นในลักษณะเก็บรวมไปกับค่าเช่าเนื่องจากอาจจะเหมาะสมกับบริบทของประเทศซึ่งหากเปรียบเทียบกับประเทศไทยนั้นอาจจะไม่เหมาะสมกับการเก็บรวมไปกับค่าเช่าเนื่องจากประเทศไทยคิดในอัตราก้าวหน้าดังนั้นจึงต้องนำวิธีการเก็บค่าสาธารณูปโภคแบบแยกจ่ายต่างหากจากค่าเช่าในกรณีผู้พักจ่ายค่าสาธารณูปโภคกับผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นคนไปจ่ายค่าสาธารณูปโภคมาเป็นแนวทาง

อีกทั้งเมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่ได้มีการประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคาร เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา 2562 ที่กำหนดให้มีผู้เก็บค่าสาธารณูปโภคในลักษณะค่าเช่าใด แต่ประกาศฉบับนี้ก็ได้มีข้อกำหนดชัดเจนว่าไม่ให้ใช้บังคับกับหอพักนั้นหมายความว่าผู้พักซึ่งเป็นบุคคลธรรมดายังได้รับความคุ้มครองในเรื่องค่าสาธารณูปโภคแล้วเหตุใดผู้พักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ที่ส่วนมากยังเป็นผู้เยาว์ยังและไม่ได้มีรายได้เป็นของตัวเองกลับไม่ได้รับความคุ้มครองเช่นประกาศดังกล่าว

บทสรุป

1. ปัญหาการเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าของประเทศไทยนั้นไม่ใช่บทบังคับที่จะต้องเก็บเสมอไป แต่ถ้าหากจะเก็บกฎหมายได้กำหนดให้เก็บได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าสามเดือนซึ่งการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าถือ

¹³ นายอนุสรณ์ อิงคินันท์. “การฟ้องร้องตามสัญญาที่กระทำผ่านเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจสาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก, 2559), หน้า 18.

เป็นเงินจำนวนสูงและเป็นภาระอย่างมากสำหรับผู้ไม่มีรายได้อื่นของตนเองถึงแม้จะไม่ใช้บัตรเครดิตแต่ก็ยังไม่มีการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าอย่างเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนให้เป็นทางเลือกแก่ผู้พักในทางกลับกันของประเทศอังกฤษในส่วนของค่าเช่าล่วงหน้านั้นก็ไม่ใช่บัตรเครดิตเด็ดขาดดังเช่นประเทศไทย แต่ก็ยังมีหลักเกณฑ์ในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าโดยจัดให้มีผู้ค้ำประกันการเช่าเพื่อเป็นข้อยกเว้นการเก็บเงินจำนวนดังกล่าวดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่าควรมีหลักเกณฑ์ในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเพื่อเป็นการลดภาระให้แก่ผู้พักซึ่งเป็นนักศึกษาในการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า

2. ปัญหาเก็บเงินประกันหน้าของประเทศไทยนั้นก็ไม่ใช่บัตรเครดิตเด็ดขาดที่ต้องเก็บเสมอไป และหากจะเก็บสามารถเก็บได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือนแต่ข้อสังเกตจากแนวทางปฏิบัติผู้ประกอบการหอพักส่วนใหญ่มักจะทำการเก็บเงินประกันและหากผู้ประกอบการหอพักมีการฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวไม่ว่าจะเรียกเก็บเงินประกันอัตราที่กฎหมายกำหนดหรือหักค่าเสียหายเกินจริงเมื่อสิ้นสุดสัญญา ก็มีเพียงคณะกรรมการเปรียบเทียบปรับซึ่งเป็นลักษณะการดำเนินคดีอาญาและลงโทษผู้ประกอบการหอพักเสียมากกว่าจึงทำให้ไม่ได้มีการคุ้มครองผู้พักให้ได้รับการเยียวยาเลยในทางตรงกันข้ามกับประเทศอังกฤษที่ได้มีการจัดตั้งหน่วยงาน Tenancy Deposit Schemes (TDS) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่คุ้มครองเรื่องเงินประกันของผู้พักตั้งแต่ขั้นตอนแรกๆที่ผู้ประกอบการหอพักได้รับมอบเงินประกันจากผู้พักโดยหน่วยงานนี้จะเป็นลักษณะการระงับข้อพิพาทในทางแพ่งที่จะทำให้ผู้พักได้รับความเป็นธรรมในเรื่องเงินประกันและได้รับการเยียวยาในกรณีถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการหอพัก ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่าควรมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตั้งขึ้นมาเป็นการเฉพาะเพื่อทำหน้าที่ในการควบคุมการเก็บเงินประกันไว้เพื่อให้ป้องกันการเก็บเงินประกันเกินกว่ากฎหมายกำหนดและเพื่อควบคุมการหักเงินประกันที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้พักในวันที่สัญญาสิ้นสุดลง

3. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดมาตรฐานอุปโภคของประเทศไทยนั้นพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ไม่ได้บัญญัติมาตรการในการควบคุมเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภคไว้ส่งผลให้สามารถกำหนดอัตราค่าสาธารณูปโภคจำนวนสูงเท่าไรก็ได้โดยที่ไม่มีมาตรการทางกฎหมายใดมาควบคุมในขณะที่ประเทศอังกฤษได้มีการกำหนดในเรื่องค่าสาธารณูปโภคไว้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะในส่วนกรณีที่มีการจ่ายค่าสาธารณูปโภคแยกต่างหากจากค่าเช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นคนจ่ายค่าสาธารณูปโภคแทนผู้เช่านั้นกำหนดไว้ว่าผู้ประกอบการหอพักห้ามเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคเกินกว่าจำนวนที่จ่ายจริงให้กับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและในทางกลับกันยังกำหนดให้ผู้ประกอบการหอพักยังสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแยกต่างหากอีกด้วยทั้งนี้เพื่อเป็นการไม่ผลักภาระให้ผู้ประกอบการหอพักจนเกินไป ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่าควรกำหนดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในเรื่องการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคเพื่อให้ผู้พักได้รับการคุ้มครอง

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมค่าเช่าล่วงหน้า

ผู้เขียนเห็นควรว่าแก้ไขพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 มาตรา 10 ในส่วนของค่าเช่าล่วงหน้าโดยควรที่จะเพิ่มข้อยกเว้นในการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าโดยจัดให้มีการค้ำประกันแทนการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า

2. ข้อเสนอแนะเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมเงินประกัน

ในเงินประกันประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่าควรจัดตั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองเงินประกันของผู้พักเพื่อทำหน้าที่ในการควบคุมการเก็บเงินประกันและระงับข้อพิพาทในทางแพ่งทันทีระหว่างผู้ประกอบการหอพักและผู้พัก โดยอาจมีการตั้งหน่วยงานทางปกครองหรือหน่วยงานที่ไม่แสวงหาผลกำไรขึ้นเพื่อดูแลเงินประกันของการเช่าเป็นการเฉพาะเพื่อให้ง่ายต่อการควบคุมและรักษาเงินประกันให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนดและคุ้มครองผู้พักที่เป็นนักศึกษาด้วย

3. ข้อเสนอแนะเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมค่าสาธารณูปโภค

ในเรื่องค่าสาธารณูปโภคเห็นควรเพิ่มเติมบัญญัติเรื่องค่าสาธารณูปโภคไว้ในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 โดยคิดในอัตราที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคเรียกเก็บจากผู้ประกอบการหอพักอีกทั้งกำหนดให้ผู้ประกอบการหอพักสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ ได้เช่นค่ามิเตอร์และกำหนดโทษสำหรับผู้ประกอบการหอพักที่ฝ่าฝืน

บรรณานุกรม

หนังสือ

YILDIRIM, K. The Effects of Space Quality of Dormitory Rooms on Functional and Perceptual Performance of Users: Zübeyde Hanım Sorority. Ankara: Gazi University, 2010.

คณิง ฉายไชย. กฎหมายระหว่างประเทศแผนกคดีบุคคลเกี่ยวกับกฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2541.

ไชยยศ เหมะรัชตะ. กฎหมายว่าด้วยสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

บทความ

จรัญ ภักดีชนากุล. “สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.” ตุลหา (มกราคม-มิถุนายน 2541): 77-145.

วิทยานิพนธ์

นายอนุสรณ์ อิงคนินันท์. “การฟ้องร้องตามสัญญาที่กระทำผ่านเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก, 2559.

รายงานการประชุมทางวิชาการ

ทศพร มุตรีรัตน์. “ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 กรณีอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก.” เอกสารประกอบการประชุมวิชาการเรื่อง ระบบกฎหมายไทย: ปฏิรูป/เปลี่ยนแปลง/ปฏิสังขรณ์ของคณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. โรงแรมแคนทารีฮิลล์ เชียงใหม่. 8 มิถุนายน 2561.

รายงานการวิจัย

คาราพร ธีระวัฒน์. รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่องสัญญาผู้บริโภค: วิเคราะห์ศึกษาเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาของต่างประเทศและประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ป., 2543.

สิ่งพิมพ์รัฐบาลและเอกสารอื่นๆ ของทางราชการ

สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดยะลา. “แนวทางการดำเนินการเปรียบเทียบ
ปรับตาม พ.ร.บ. หอพัก พ.ศ. 2558.” 16 กรกฎาคม 2561.

ยุวดี อินทร์สุพัฒน์. “ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิผู้บริโภคกรณีการบอกเลิกสัญญา.”
สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. 1 ธันวาคม 2558.

สิ่งไม่ตีพิมพ์

ไทยรัฐออนไลน์. เช็กราคาหอพัก? เปิดเรตราคาราค่าน้ำ-ไฟหอพักฟันกำไรโหดผิดไหม?. ใน <https://www.thairath.co.th/content/790816>. (last visited 17 October 2019).

Citizens advice. Using a guarantor. At <https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-a-home/using-a-guarantor/>. (last visited 28 May 2020).