ปัญหาความรับผิดของผู้ให้เช่าทรัพย์สินจากการกระทำความผิดของผู้เช่า: กรณีการเช่าหอพัก

Legal Issues Concerning the Liability of Lessors for the Wrongful Acts of Lessees: A Case Study of Dormitory Leases

ประสิทธิ์ศักดิ์ ฝอยทอง[1]

Prasitsak Foythong[2]

วันที่รับบทความ : 10 มีนาคม 2569
วันที่แก้ไขบทความ : 3 เมษายน 2569
วันที่ตอบรับ : 5 เมษายน 2569
วันที่เผยแพร่ : 30 มิถุนายน 2569

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้เพื่อศึกษาถึงความหมายของการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อศึกษาปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เช่าเช่าทรัพย์สินจากการกระทำความผิดของผู้เช่า กรณีการเช่าหอพัก และเพื่อเสนอการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการความรับผิดของผู้ให้เช่าเช่าทรัพย์สินจากการกระทำความผิดของผู้เช่า กรณีการเช่าหอพัก

ผลการวิจัยพบว่า มีประเด็นปัญหาการความรับผิดของผู้ให้เช่าเช่าทรัพย์สินจากการกระทำความผิดของผู้เช่ากรณีการเช่าหอพัก ดังนี้ ปัญหาเกี่ยวกับความผิดที่ผู้เช่าได้กระทำมีผลทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิด ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดตามกฎหมายของผู้ให้เช่า ปัญหาเกี่ยวกับโทษที่ลงแก่ผู้ให้เช่าจากการกระทำผิดทางอาญาของผู้เช่า

ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขที่ได้จากการวิจัย โดย การจัดทำกฎหมายเฉพาะว่าด้วยการจัดการสถานที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญ ประมวลกฎหมายยาเสพติดและพระราชบัญญัติการพนัน โดยเพิ่มกลไกแจ้งเตือนและความรับผิดของผู้ให้เช่าทั่วไป เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการป้องกันปัญหาอย่างเป็นระบบ และควรยก

[1]ประสิทธิ์ศักดิ์ ฝอยทอง สำนักกฎหมายประสิทธิ์ศักดิ์ ฝอยทอง ทนายความ 129 หมู่ 7 บ้านนาตาล ตำบลเวียงเหนือ อำเภอกันทรลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ 33110, E-mail : prasitsak111@gmail.com

[2]Prasitsak Foythong Prasitsak Foythong Law Office, 129 Village No. 7, Natan Village, Wiang Nuea Subdistrict Kantharalak District Sisaket Province , Thailand, 33110 E-mail : prasitsak111@gmail.com

ร่างกฎหมายเฉพาะว่าด้วยสถานที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญเรื้อรัง และปรับกฎหมายเดิม เช่น ยาเสพติด การพนัน และค้ามนุษย์ ให้แยกกรณีผู้ให้เช่าที่เจตนาไม่ชัดเจนออกจากตัวการ โดยกำหนดโทษที่เบาและได้สัดส่วนมากขึ้น

คำสำคัญ: ผู้ให้เช่า; ผู้เช่า; ความรับผิดทางอาญา

Abstract

This research aims to examine the meaning of the lease of property under the Civil and Commercial Code, to study problems concerning the liability of lessors arising from criminal acts committed by lessees in the context of dormitory rentals, and to propose solutions to issues relating to the liability of lessors for criminal conduct committed by lessees in dormitory rental cases.

The research findings indicate that there are several issues concerning the liability of lessors arising from criminal acts committed by lessees in dormitory rental cases, as follows: problems relating to the offenses committed by lessees that may result in the liability of lessors; problems concerning the legal liability of lessors; and problems regarding the penalties imposed on lessors for criminal acts committed by lessees.

The researcher therefore proposes the following recommendations derived from this study: the enactment of specific legislation on the management of premises causing chronic public nuisance, amendments to the Narcotics Code and the Gambling Act by introducing notification mechanisms and extending liability to general lessors in order to enhance systematic prevention of such problems, and the drafting of dedicated legislation on chronic nuisance premises. It is also recommended that existing laws, such as those concerning narcotics, gambling, and human trafficking, be revised to distinguish lessors with unclear intent from principal offenders, and to impose lighter and more proportionate penalties accordingly.

Keywords: Lessor; Lessee; Criminal Liability

1. บทนำ

1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันการให้เช่าหอพักนับเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย โดยเฉพาะในเขตเมืองและพื้นที่ที่เป็นแหล่งการศึกษา โรงงานอุตสาหกรรม และศูนย์กลางทางธุรกิจ ซึ่งมีประชาชน นักเรียน นักศึกษา และแรงงานจำนวนมากจำเป็นต้องเช่าที่พักอาศัยเป็นการชั่วคราวหรือระยะยาว ความต้องการที่อยู่อาศัยดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจหอพักมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งในรูปแบบของหอพักเอกชน อพาร์ตเมนต์ และอาคารให้เช่าประเภทต่าง ๆ ซึ่งเจ้าของหรือผู้ประกอบการหอพักมีบทบาทเป็นผู้จัดหาสถานที่พักอาศัยและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่า

แม้ว่าการให้เช่าหอพักจะเป็นนิติสัมพันธ์ตามกฎหมายแพ่งที่ตั้งอยู่บนหลักเสรีภาพในการทำนิติกรรมและสัญญา แต่ในทางปฏิบัติกลับพบว่าหอพักจำนวนไม่น้อยถูกใช้เป็นสถานที่ในการกระทำความผิดอาญาหลายรูปแบบ เช่น การจำหน่ายยาเสพติด การลักลอบเล่นการพนัน การค้ามนุษย์ การค้าประเวณี การฟอกเงิน การฉ้อโกงผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการใช้เป็นสถานที่พักพิงของผู้หลบหนีคดีหรือผู้กระทำความผิดอื่น ๆ ปัญหาดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบทั้งต่อผู้เสียหาย ชุมชน และความสงบเรียบร้อยของสังคม อีกทั้งยังก่อให้เกิดข้อถกเถียงในทางกฎหมายว่า ผู้ให้เช่าหอพักควรต้องรับผิดทางอาญาเพียงใด หากการกระทำความผิดดังกล่าวเกิดขึ้นภายในทรัพย์สินของตน

โดยหลักทั่วไปของกฎหมายอาญา ความรับผิดทางอาญาย่อมเกิดขึ้นเฉพาะแก่บุคคลผู้ซึ่งได้กระทำความผิดด้วยตนเอง หรือมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดในฐานะตัวการ ผู้ใช้ หรือผู้สนับสนุน ทั้งนี้ ความรับผิดทางอาญาตั้งอยู่บนหลักความรับผิดเฉพาะตัว ซึ่งกำหนดให้บุคคลต้องรับผิดเฉพาะการกระทำที่ตนได้กระทำโดยมีเจตนาหรือประมาทตามที่กฎหมายบัญญัติ ดังนั้น การที่ผู้เช่ากระทำความผิดภายในห้องพักหรือพื้นที่เช่าจึงมิได้หมายความว่าผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดโดยอัตโนมัติ เพียงเพราะเป็นเจ้าของอาคารหรือทรัพย์สินที่ใช้เป็นสถานที่กระทำความผิด

อย่างไรก็ตาม ในหลายกรณีกลับปรากฏข้อเท็จจริงที่แสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่าบางรายอาจรับรู้ถึงพฤติการณ์อันผิดปกติของผู้เช่า หรืออาจทราบว่าผู้เช่าใช้ห้องพักเป็นสถานที่กระทำความผิด แต่กลับละเลยไม่ดำเนินการใด ๆ หรือในบางกรณีอาจให้ความช่วยเหลือ อำนวยความสะดวก หรือได้รับผลประโยชน์จากการกระทำดังกล่าว จึงทำให้เกิดข้อสงสัยว่าพฤติการณ์ของผู้ให้เช่าดังกล่าวจะเข้าลักษณะของการเป็นผู้สนับสนุนหรือผู้ร่วมกระทำความผิดตามกฎหมายอาญาหรือไม่ และขอบเขตแห่งหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการป้องกันมิให้ทรัพย์สินของตนถูกใช้เป็นเครื่องมือในการกระทำความผิดควรมีเพียงใด

ปัญหาสำคัญประการหนึ่งคือ กฎหมายไทยยังมิได้กำหนดหลักเกณฑ์เฉพาะที่กำหนดความรับผิดทางอาญาของผู้ให้เช่าหอพักในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดไว้อย่างชัดเจน ทำให้การวินิจฉัยต้องอาศัยหลักกฎหมายอาญาทั่วไป ประกอบกับข้อเท็จจริงเป็นรายกรณี ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในการบังคับใช้กฎหมาย และอาจทำให้เจ้าหน้าที่ผู้บังคับใช้กฎหมายมีแนวทางตีความแตกต่างกัน

นอกจากนี้ ธุรกิจหอพักในปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการที่หลากหลาย บางแห่งเจ้าของบริหารกิจการด้วยตนเอง ขณะที่บางแห่งแต่งตั้งผู้จัดการหรือบริษัทบริหารทรัพย์สินเข้ามาดำเนินการแทน เจ้าของอาคารบางรายอาจมิได้พักอาศัยอยู่ในพื้นที่และมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารงานประจำวัน จึงเกิดคำถามว่าหากผู้จัดการหรือพนักงานทราบถึงการกระทำความผิด แต่เจ้าของไม่ทราบ เจ้าของจะต้องรับผิดหรือไม่ หรือหากเจ้าของทราบเพียงว่ามีพฤติการณ์น่าสงสัย แต่ยังไม่มีหลักฐานยืนยันว่ามีการกระทำความผิด จะมีหน้าที่ต้องแจ้งเจ้าหน้าที่หรือดำเนินการเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ ประเด็นเหล่านี้ยังคงเป็นช่องว่างที่สำคัญในทางกฎหมาย

ในอีกด้านหนึ่ง การกำหนดความรับผิดของผู้ให้เช่าอย่างกว้างขวางเกินสมควรอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อหลักความรับผิดเฉพาะตัวในกฎหมายอาญา เนื่องจากผู้ให้เช่ามิใช่ผู้กระทำความผิดโดยตรง อีกทั้งโดยสภาพแห่งการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจเข้าไปควบคุมพฤติกรรมส่วนตัวของผู้เช่าได้ตลอดเวลา การกำหนดหน้าที่ให้ผู้ให้เช่าต้องตรวจสอบกิจกรรมของผู้เช่าอย่างต่อเนื่องอาจกระทบต่อสิทธิในความเป็นส่วนตัวของผู้เช่า และอาจเป็นภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบธุรกิจหอพัก

ในทางกลับกัน หากกฎหมายมิได้กำหนดมาตรการใด ๆ ให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควร อาจเปิดโอกาสให้ผู้กระทำความผิดใช้หอพักเป็นฐานในการประกอบอาชญากรรมได้โดยง่าย อีกทั้งผู้ให้เช่าบางรายอาจเพิกเฉยต่อข้อเท็จจริงที่ปรากฏ หรือจงใจไม่ตรวจสอบเพื่อหลีกเลี่ยงความรับผิด ทำให้การบังคับใช้กฎหมายขาดประสิทธิภาพ และส่งผลกระทบต่อการป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมในภาพรวม

เมื่อพิจารณาจากพัฒนาการของอาชญากรรมในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่ารูปแบบการกระทำความผิดมีความซับซ้อนมากขึ้น โดยเฉพาะอาชญากรรมข้ามชาติ อาชญากรรมทางเทคโนโลยี และการฟอกเงิน ซึ่งผู้กระทำความผิดมักเช่าห้องพักโดยใช้เอกสารปลอมหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ทำสัญญาเช่า ทำให้การตรวจสอบตัวตนของผู้เช่าเป็นไปได้ยาก ประกอบกับการทำธุรกรรมผ่านระบบดิจิทัลทำให้การกระทำความผิดเกิดขึ้นภายในห้องพักโดยแทบไม่มีบุคคลภายนอกสังเกตเห็น ส่งผลให้ผู้ให้เช่าประสบปัญหาในการตรวจสอบข้อเท็จจริง และยากต่อการแยกแยะระหว่างพฤติกรรมที่น่าสงสัยกับการใช้ชีวิตส่วนตัวของผู้เช่า

ปัญหาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความจำเป็นในการกำหนดมาตรฐานทางกฎหมายที่เหมาะสมเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าหอพัก ทั้งในด้านการตรวจสอบข้อมูลของผู้เช่า การจัดเก็บข้อมูล การให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ และการดำเนินการเมื่อพบพฤติการณ์อันควรสงสัย ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวควรอยู่บนพื้นฐานของหลักความได้สัดส่วน มิใช่เป็นการกำหนดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการ หรือกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของผู้เช่าโดยไม่จำเป็น

นอกจากนี้ ยังมีประเด็นเกี่ยวกับการแบ่งแยกความรับผิดระหว่างผู้ให้เช่าที่ไม่มีส่วนรู้เห็นกับผู้ให้เช่าที่มีเจตนาสนับสนุนหรือให้ความช่วยเหลือแก่ผู้กระทำความผิด ซึ่งควรมีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการพิจารณาองค์ประกอบความผิด ทั้งในด้านเจตนา การรับรู้ข้อเท็จจริง และการกระทำที่ถือเป็นการสนับสนุนการกระทำความผิด เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปตามหลักนิติธรรม และไม่เป็นการขยายความรับผิดทางอาญาเกินกว่าที่กฎหมายบัญญัติไว้

การศึกษาประเด็นดังกล่าวจึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ทั้งในเชิงทฤษฎีและเชิงปฏิบัติ เนื่องจากเกี่ยวข้องกับหลักพื้นฐานของกฎหมายอาญา ได้แก่ หลักความรับผิดเฉพาะตัว หลักเจตนา และหลักการตีความกฎหมายอาญาโดยเคร่งครัด ขณะเดียวกันก็เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองความสงบเรียบร้อยของสังคมและการป้องกันอาชญากรรมที่ใช้สถานที่พักอาศัยเป็นฐานในการกระทำความผิด

ดังนั้น การศึกษาปัญหาความรับผิดทางอาญาของผู้ให้เช่าหอพักอันเกิดจากการกระทำความผิดของผู้เช่า จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ขอบเขตของความรับผิดของผู้ให้เช่าตามหลักกฎหมายอาญา ศึกษาปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในปัจจุบัน วิเคราะห์ช่องว่างของบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเสนอแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมเพื่อสร้างความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และประโยชน์สาธารณะ อันจะนำไปสู่การพัฒนากฎหมายให้มีความชัดเจน มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับสภาพสังคมและรูปแบบอาชญากรรมที่เปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงความหมายของการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

1.2.2 เพื่อศึกษาปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เช่าเช่าทรัพย์สินจาการกระทำความผิดของผู้เช่า: กรณีการเช่าหอพัก

1.2.3 เพื่อเสนอการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการความรับผิดของผู้ให้เช่าเช่าทรัพย์สินจาการกระทำความผิดของผู้เช่า: กรณีการเช่าหอพัก

1.3 ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ มีขอบเขตในการศึกษา คือ ศึกษาความหมายของการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ศึกปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เช่าเช่าทรัพย์สินจาการกระทำความผิดของผู้เช่า กรณีการเช่าหอพัก ตามประมวลกฎหมายอาญา ทั้งนี้เพื่อเสนอการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการความรับผิดของผู้ให้เช่าเช่าทรัพย์สินจาการกระทำความผิดของผู้เช่า กรณีการเช่าหอพัก

1.4 ระเบียบวิธีการวิจัย

การศึกษานี้ ใช้วิธีการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาจากกฎหมายไทย ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายอาญา รวมถึงหนังสือ ตำรา งานวิจัย และบทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ผลการวิจัย

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการทำสัญญา

การทำสัญญานั้นเป็นหลักการในการที่บุคคลสองฝ่ายทำความตกลง เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญา หรือในกรณีที่มีผู้ไม่ปฏิบัติตามสัญญา ย่อมต้องถูกบังคับทางแพ่ง ต่อไป

2.1.1 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract)

หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) เป็นหลักการพื้นฐานที่สำคัญของกฎหมายเอกชน ซึ่งตั้งอยู่บนแนวคิดเรื่องความเป็นอิสระของเอกชน (Party Autonomy) โดยเปิดโอกาสให้บุคคลสามารถกำหนดความสัมพันธ์ทางกฎหมายของตนได้อย่างเสรี ทั้งในด้านการตัดสินใจว่าจะเข้าทำสัญญาหรือไม่ จะเลือกทำสัญญากับบุคคลใด และจะกำหนดสิทธิ หน้าที่ รวมถึงเงื่อนไขต่าง ๆ ของสัญญาในลักษณะใด หลักการดังกล่าวสะท้อนถึงการเคารพในเสรีภาพของบุคคลและความเสมอภาคของคู่สัญญา อันเป็นรากฐานสำคัญของระบบเศรษฐกิจแบบตลาดและการหมุนเวียนทางการค้า ทั้งนี้ หลักเสรีภาพในการทำสัญญายังมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับหลักความศักดิ์สิทธิ์ของสัญญา (Sanctity of Contract) ซึ่งกำหนดให้คู่สัญญาต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้แสดงเจตนาไว้โดยสุจริต (ศนันท์กรณ์ โสตถิพันธุ์, 2552, น. 257-259)

อย่างไรก็ตาม เสรีภาพในการทำสัญญามิใช่สิทธิที่สามารถใช้ได้โดยปราศจากขอบเขต หากแต่ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน รวมถึงบทบัญญัติที่มีลักษณะเป็นกฎหมายบังคับ ซึ่งคู่สัญญาไม่อาจตกลงยกเว้นหรือแก้ไขได้ นอกจากนี้ การใช้สิทธิและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาจะต้องเป็นไปโดยสุจริตและคำนึงถึงความเป็นธรรมระหว่างคู่สัญญา มิฉะนั้น ข้อตกลงบางประการอาจตกเป็นโมฆะหรือไม่สามารถบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

สำหรับกฎหมายไทย แม้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะมิได้บัญญัติรับรองหลักเสรีภาพในการทำสัญญาไว้โดยตรง แต่หลักการดังกล่าวได้รับการยอมรับผ่านบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติกรรม สัญญา และการใช้สิทธิโดยสุจริต ซึ่งเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถกำหนดเนื้อหาแห่งสัญญาได้ตามความประสงค์ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยของประชาชน หลักการนี้จึงเป็นพื้นฐานสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์และ

สัญญาเช่าหอพัก กล่าวคือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีเสรีภาพในการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน สิทธิและหน้าที่ของแต่ละฝ่าย ตลอดจนมาตรการป้องกันการใช้ทรัพย์สินเพื่อการกระทำที่ผิดกฎหมาย ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการตัดสิทธิหรือยกเว้นความรับผิดในลักษณะที่ขัดต่อบทบัญญัติบังคับของกฎหมายหรือหลักความสงบเรียบร้อยของสังคม อันเป็นข้อจำกัดสำคัญของหลักเสรีภาพในการทำสัญญาในระบบกฎหมายไทย

2.1.2 หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งสัญญา (Sanctity of Contract)

หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งสัญญา (Sanctity of Contract) เป็นหลักการพื้นฐานของกฎหมายสัญญาที่มีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับหลักเสรีภาพในการทำสัญญา โดยมีสาระสำคัญว่า เมื่อคู่สัญญาได้แสดงเจตนาเข้าทำสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว สัญญาดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ที่ได้ตกลงกันไว้ หลักการนี้มีรากฐานจากแนวคิดภาษาละติน pacta sunt servanda ซึ่งมีความหมายว่า “สัญญาต้องได้รับการปฏิบัติตาม” อันสะท้อนถึงความมั่นคงแน่นอนของนิติสัมพันธ์ ความสุจริตในการปฏิบัติตามข้อตกลง และความเชื่อมั่นในระบบกฎหมาย ทั้งนี้ หลักดังกล่าวมีบทบาทสำคัญต่อการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจและการคุ้มครองความคาดหมายอันชอบด้วยกฎหมายของคู่สัญญา (Zimmermann, 1996)

อย่างไรก็ตาม หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งสัญญามิใช่หลักที่ใช้บังคับโดยปราศจากข้อจำกัด แม้ว่าสัญญาจะมีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญา แต่การบังคับใช้สัญญาจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน รวมทั้งต้องอยู่ภายใต้หลักความสุจริตและความเป็นธรรม หากปรากฏว่าข้อกำหนดในสัญญาเป็นการเอารัดเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หรือเป็นข้อตกลงที่กฎหมายห้ามไว้ ศาลย่อมมีอำนาจวินิจฉัยให้ข้อสัญญานั้นตกเป็นโมฆะหรือไม่อาจบังคับใช้ได้ หลักการดังกล่าวจึงสะท้อนให้เห็นถึงความพยายามของกฎหมายในการสร้างดุลยภาพระหว่างเสรีภาพของเอกชนกับการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ (Treitel, 2020)

สำหรับกฎหมายไทย แม้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะมิได้บัญญัติคำว่า “หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งสัญญา” ไว้โดยตรง แต่หลักการดังกล่าวได้รับการรับรองผ่านบทบัญญัติที่กำหนดให้สัญญาซึ่งเกิดขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญา และคู่สัญญาต้องใช้สิทธิและปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต หลักการนี้จึงมีความสำคัญต่อสัญญาเช่าทรัพย์และสัญญาเช่าหอพัก เนื่องจากผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ ทั้งในด้านการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน การรักษาความสงบเรียบร้อย และการไม่ใช้ทรัพย์สินเพื่อการกระทำอันผิดกฎหมาย หากฝ่ายใดฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าว อีกฝ่ายย่อมมีสิทธิใช้มาตรการทางกฎหมายตามที่บัญญัติไว้หรือที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ภายใต้กรอบของกฎหมายและหลักความสุจริตในการใช้สิทธิ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 และมาตรา 149)

2.1.3 หลักความสุจริต (Good Faith)

หลักความสุจริต (Good Faith) เป็นหลักการพื้นฐานของกฎหมายเอกชนที่กำหนดให้บุคคลต้องใช้สิทธิและปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงความซื่อสัตย์สุจริต ความเป็นธรรม และความไว้วางใจอันชอบด้วยกฎหมายระหว่างคู่กรณี หลักการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างดุลยภาพระหว่างการคุ้มครองเสรีภาพในการทำสัญญากับการป้องกันการใช้สิทธิในทางที่ไม่เป็นธรรมหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น โดยหลักความสุจริตมิได้จำกัดอยู่เพียงช่วงเวลาของการปฏิบัติตามสัญญาเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมถึงขั้นตอนก่อนการทำสัญญา ระหว่างการปฏิบัติตามสัญญา และภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา ทั้งนี้ คู่สัญญาจะต้องเปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ไม่ปกปิดข้อเท็จจริงที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจของอีกฝ่าย และต้องไม่ใช้สิทธิของตนในลักษณะที่เป็นการเอารัดเอาเปรียบหรือขัดต่อความไว้วางใจที่คู่สัญญามีต่อกัน (Zimmermann & Whittaker, 2000)

ในระบบกฎหมายไทย หลักความสุจริตได้รับการรับรองไว้อย่างชัดเจนในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 ซึ่งบัญญัติให้บุคคลต้องใช้สิทธิและชำระหนี้โดยสุจริต หลักการดังกล่าวถือเป็นหลักทั่วไปที่ใช้บังคับกับนิติสัมพันธ์ทุกประเภท รวมถึงสัญญาเช่าทรัพย์และสัญญาเช่าหอพัก โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีหน้าที่ปฏิบัติต่อกันด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เคารพสิทธิของอีกฝ่าย และหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายโดยไม่จำเป็น ตัวอย่างเช่น ผู้ให้เช่าควรเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินและกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคาร ขณะที่ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาและไม่ใช้ห้องพักเป็นสถานที่กระทำการอันผิดกฎหมาย หากฝ่ายใดใช้สิทธิหรือปฏิบัติหน้าที่โดยขัดต่อหลักความสุจริต แม้จะอาศัยสิทธิที่กฎหมายหรือสัญญารับรองไว้ การกระทำดังกล่าวอาจไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย หรืออาจก่อให้เกิดความรับผิดตามบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5)

ในบริบทของการให้เช่าหอพัก หลักความสุจริตมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำหนดขอบเขตของสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยเฉพาะกรณีที่ผู้เช่านำห้องพักไปใช้เป็นสถานที่กระทำความผิดอาญา หากผู้ให้เช่าทราบหรือควรทราบถึงพฤติการณ์ดังกล่าว แต่เพิกเฉยหรือให้การสนับสนุนโดยปริยาย ย่อมอาจถูกพิจารณาว่าเป็นการใช้สิทธิหรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริต ซึ่งเป็นข้อเท็จจริงสำคัญที่ศาลอาจนำมาประกอบการวินิจฉัยถึงความรับผิดตามกฎหมาย ทั้งนี้ การยึดถือหลักความสุจริตจึงเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยส่งเสริมความเป็นธรรมในการบังคับใช้สัญญาและรักษาความสมดุลระหว่างสิทธิของเอกชนกับประโยชน์สาธารณะ

2.2 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์

สัญญาเช่าทรัพย์ (Lease of Property) เป็นสัญญาประเภทหนึ่งในกฎหมายเอกชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลหนึ่ง ซึ่งเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" (Lessor) ยินยอมให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเรียกว่า "ผู้เช่า" (Lessee) ได้ใช้

หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินของตนเป็นการชั่วคราว โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาเช่าทรัพย์จึงเป็นนิติสัมพันธ์ที่ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย กล่าวคือ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่า รวมทั้งต้องรับประกันการใช้ทรัพย์ของผู้เช่าตลอดอายุสัญญา ขณะที่ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่า ใช้ทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังเสมือนวิญญูชน และส่งคืนทรัพย์สินเมื่อสัญญาสิ้นสุด (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537)

กฎหมายไทยได้บัญญัติความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ว่า "อันว่าเช่าทรัพย์นั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น" บทบัญญัติดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์ประกอบด้วยองค์ประกอบสำคัญสามประการ ได้แก่ การให้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สิน การกำหนดระยะเวลาของการเช่า และการชำระค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน ซึ่งองค์ประกอบทั้งสามประการนี้ถือเป็นสาระสำคัญที่ทำให้สัญญาเช่าทรัพย์แตกต่างจากนิติกรรมประเภทอื่น

สัญญาเช่าทรัพย์ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทน (Bilateral Contract) ที่ก่อให้เกิดหนี้และสิทธิระหว่างคู่สัญญาโดยต่างฝ่ายต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างสุจริตและเป็นธรรม ผู้ให้เช่าไม่เพียงมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินเท่านั้น แต่ยังมีหน้าที่ดูแลมิให้ผู้เช่าถูกรบกวนในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสมควร ขณะที่ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญา ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์หรือใช้ทรัพย์ในลักษณะที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่น หลักการดังกล่าวมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อสัญญาเช่าหอพัก เนื่องจากหอพักเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย การใช้ทรัพย์สินนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ของสัญญา เช่น การใช้เป็นสถานที่กระทำความผิดอาญา ย่อมอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้พักอาศัยรายอื่น และความสงบเรียบร้อยของสังคม ทั้งยังอาจนำไปสู่ข้อพิพาทเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาและการกำหนดขอบเขตความรับผิดของคู่สัญญาตามกฎหมาย ดังนั้น การทำความเข้าใจความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์จึงเป็นพื้นฐานสำคัญในการศึกษาประเด็นความรับผิดของผู้ให้เช่าหอพักในกรณีที่ผู้เช่านำทรัพย์สินไปใช้เป็นเครื่องมือหรือสถานที่ในการกระทำความผิดอาญา

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

ความรับผิดทางอาญา โดยหลักแล้วต้องรับผิดเฉพาะการกระทำความผิดของตนเองที่เกิดจากการกระทำโดยเจตนา หรือเกิดจากการกระทำโดยประมาทเฉพาะในความผิดที่กฎหมายบัญญัติไว้ แต่อย่างไรก็ตาม บากรณีอาจต้องรับผิดไปถึงความรับผิดที่เกิดจากการกระทำความผิดของบุคคลอื่น ทั้งนี้ตามที่กฎหมาบัญญัติไว้

2.3.1 ความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของตน

หลักความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของตน (Principle of Personal Criminal Responsibility) เป็นหลักการพื้นฐานของกฎหมายอาญาสมัยใหม่ ซึ่งมีสาระสำคัญว่า บุคคลจะต้องรับผิดทางอาญาเฉพาะในกรณีที่ตนเองได้กระทำการอันเป็นความผิดตามที่กฎหมายบัญญัติ และการกระทำนั้นประกอบด้วยองค์ประกอบความผิดทั้งในส่วนของการกระทำ (Actus Reus) และสภาพจิตใจหรือเจตนา (Mens Rea) ตามที่กฎหมายกำหนด หลักการดังกล่าวมีรากฐานมาจากแนวคิดเรื่องศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์และความรับผิดเฉพาะบุคคล ซึ่งมุ่งคุ้มครองมิให้บุคคลต้องรับโทษอาญาจากการกระทำของผู้อื่นโดยปราศจากเหตุอันสมควร ทั้งยังสะท้อนหลักนิติธรรม (Rule of Law) ที่กำหนดให้การลงโทษต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของการกระทำและความรับผิดของผู้กระทำแต่ละราย (Ashworth, 2021)

ในระบบกฎหมายอาญาไทย หลักความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของตนได้รับการรับรองผ่านบทบัญญัติของประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งกำหนดให้บุคคลจะต้องรับผิดก็ต่อเมื่อได้กระทำการโดยเจตนาหรือโดยประมาทในกรณีที่กฎหมายบัญญัติไว้ การลงโทษบุคคลจึงต้องพิจารณาจากพฤติการณ์และบทบาทของบุคคลนั้นเป็นรายกรณี มิใช่อาศัยเพียงความสัมพันธ์กับผู้กระทำความผิดหรือการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิด หลักการดังกล่าวจึงเป็นการปฏิเสธแนวคิดความรับผิดโดยอาศัยฐานะหรือความสัมพันธ์ส่วนตัว (Status Liability) อันเป็นหลักที่ไม่สอดคล้องกับกฎหมายอาญาสมัยใหม่ (ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 59)

สำหรับกรณีการเช่าหอพัก หลักความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของตนมีความสำคัญต่อการกำหนดขอบเขตความรับผิดของผู้ให้เช่า กล่าวคือ การที่ผู้เช่าใช้ห้องพักเป็นสถานที่กระทำความผิดอาญาย่อมไม่เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดทางอาญาโดยอัตโนมัติ เพียงเพราะเป็นเจ้าของอาคารหรือผู้ให้เช่าทรัพย์สิน เว้นแต่จะปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้เช่ามีส่วนร่วมในการกระทำความผิด เช่น เป็นผู้ใช้ ผู้สนับสนุน หรือมีเจตนาช่วยเหลือให้การกระทำความผิดสำเร็จ ทั้งนี้ การพิจารณาความรับผิดของผู้ให้เช่าจึงต้องอาศัยพยานหลักฐานที่แสดงถึงการกระทำและเจตนาของผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ มิใช่อาศัยข้อสันนิษฐานจากสถานะของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว หลักการดังกล่าวจึงมีบทบาทสำคัญในการสร้างความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิ

ของเจ้าของทรัพย์สินกับการบังคับใช้กฎหมายอาญาอย่างเป็นธรรม และเป็นกรอบสำคัญในการวิเคราะห์ประเด็นความรับผิดของผู้ให้เช่าหอพักในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดภายในทรัพย์สินที่เช่า

2.3.2 ความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของบุคคลอื่น

ความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของบุคคลอื่น (Criminal Liability for Acts of Others) เป็นข้อยกเว้นของหลักความรับผิดเฉพาะตัวในกฎหมายอาญา ซึ่งโดยปกติแล้วบุคคลย่อมต้องรับผิดเฉพาะการกระทำของตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ดี ในบางสถานการณ์กฎหมายอาญาได้กำหนดให้บุคคลหนึ่งต้องรับผิดจากการกระทำของอีกบุคคลหนึ่งได้ หากมีความสัมพันธ์ทางกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่ทำให้สามารถเชื่อมโยงความรับผิดดังกล่าวได้ โดยแนวคิดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบังคับใช้กฎหมายและควบคุมพฤติกรรมที่มีลักษณะเป็นการกระทำร่วมกันหรือมีผู้ควบคุมอยู่เบื้องหลัง (Ashworth, 2021)

โดยหลักแล้ว ความรับผิดจากการกระทำของบุคคลอื่นสามารถปรากฏได้ในหลายรูปแบบ เช่น ความรับผิดในฐานะตัวการร่วม (co-principal liability) ผู้ใช้ให้กระทำความผิด (instigation) หรือผู้สนับสนุนการกระทำความผิด (aiding and abetting) ซึ่งบุคคลเหล่านี้แม้ไม่ได้ลงมือกระทำความผิดด้วยตนเอง แต่หากมีการกระทำหรือเจตนาช่วยเหลือ สนับสนุน หรือชักจูงให้ผู้อื่นกระทำความผิด ย่อมถือว่ามีส่วนในความผิดและต้องรับโทษเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ หลักการดังกล่าวตั้งอยู่บนแนวคิดเรื่อง “การมีส่วนร่วมในความผิด” (participation in crime) ซึ่งถือว่าความผิดทางอาญาไม่ได้จำกัดอยู่เพียงผู้ลงมือโดยตรงเท่านั้น แต่รวมถึงผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการก่อให้เกิดผลทางอาญาด้วย (Smith, Hogan & Ormerod, 2021)

ในระบบกฎหมายไทย หลักความรับผิดจากการกระทำของบุคคลอื่นได้รับการรับรองในประมวลกฎหมายอาญา โดยเฉพาะบทบัญญัติว่าด้วยตัวการ ผู้ใช้ และผู้สนับสนุน ซึ่งกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกระทำความผิดต้องรับโทษตามบทบัญญัติที่กำหนดไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ แม้จะมิได้เป็นผู้ลงมือกระทำโดยตรงก็ตาม (ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 83–86) หลักการดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า กฎหมายอาญาไม่ได้มุ่งลงโทษเฉพาะผู้กระทำโดยตรงเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมถึงผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการทำให้ความผิดเกิดขึ้น (คณิต ณ นคร, 2563, น. 10)

อย่างไรก็ตาม การขยายความรับผิดไปยังบุคคลอื่นต้องกระทำด้วยความระมัดระวัง เพื่อไม่ให้ขัดต่อหลักความรับผิดเฉพาะตัวและหลักความชอบด้วยกฎหมายอาญา ศาลจึงต้องพิจารณาอย่างเคร่งครัดถึงองค์ประกอบด้านเจตนาและการมีส่วนร่วมของบุคคลนั้นว่ามีความเชื่อมโยงกับการกระทำความผิดเพียงพอหรือไม่ มิฉะนั้นอาจนำไปสู่การลงโทษบุคคลโดยปราศจากความเป็นธรรม

ดังนั้น แนวคิดความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของบุคคลอื่นจึงเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยให้กฎหมายอาญาสามารถจัดการกับอาชญากรรมที่มีความซับซ้อนและมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกันก็ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของหลักนิติธรรมและการคุ้มครองสิทธิของบุคคลอย่างเหมาะสม

2.3.3 ความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

ความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นประเด็นทางกฎหมายที่อยู่ภายใต้การถกเถียงระหว่างหลักความรับผิดเฉพาะตัวในกฎหมายอาญา กับแนวคิดการขยายความรับผิดไปยังบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องทางอ้อม โดยหลักทั่วไป ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินเพื่อให้เช่า มิได้มีความรับผิดทางอาญาจากการกระทำของผู้เช่าโดยอัตโนมัติ เนื่องจากกฎหมายอาญายึดหลักว่าบุคคลต้องรับผิดเฉพาะการกระทำของตนเอง เว้นแต่จะมีบทบัญญัติให้ต้องรับผิดในฐานะตัวการ ผู้ใช้ หรือผู้สนับสนุนการกระทำความผิด (ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 83–86)

อย่างไรก็ตาม ความรับผิดของผู้ให้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีบทบาทหรือพฤติการณ์ที่เชื่อมโยงกับการกระทำความผิดของผู้เช่า เช่น การรู้เห็นเป็นใจ การอำนวยความสะดวก หรือการจงใจปล่อยปละละเลยทั้งที่ทราบว่าทรัพย์สินของตนถูกใช้เป็นสถานที่ในการกระทำความผิด ในกรณีเช่นนี้ ผู้ให้เช่าอาจเข้าข่ายเป็นผู้สนับสนุนการกระทำความผิด หากมีการกระทำที่เป็นการช่วยเหลือหรือเอื้อประโยชน์ให้การกระทำความผิดของผู้เช่าสำเร็จลุล่วง ซึ่งต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานเกี่ยวกับเจตนาและการมีส่วนร่วมของผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ (Ashworth, 2021)

นอกจากนี้ ในทางปฏิบัติยังมีแนวคิดเรื่อง “หน้าที่ในการระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผล” ของผู้ให้เช่าในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยเฉพาะในกรณีของหอพักหรืออาคารเช่าที่มีผู้พักอาศัยจำนวนมาก ผู้ให้เช่าอาจมีหน้าที่ตรวจสอบพฤติการณ์ที่ผิดปกติของผู้เช่าในระดับที่วิญญูชนพึงกระทำได้ เช่น การกำหนดกฎระเบียบหอพัก การตรวจสอบผู้เข้าพัก หรือการแจ้งเจ้าหน้าที่เมื่อพบเหตุอันควรสงสัย อย่างไรก็ตาม หน้าที่ดังกล่าวมิได้หมายความว่าผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดทางอาญาโดยตรง หากไม่มีการพิสูจน์ได้ว่ามีเจตนาหรือการมีส่วนร่วมในการกระทำความผิด

ดังนั้น ความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดของผู้เช่าจึงต้องพิจารณาอย่างรอบคอบระหว่างหลักความรับผิดเฉพาะตัวกับหลักการมีส่วนร่วมในความผิด เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินและประสิทธิภาพในการป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งสะท้อนถึงการประยุกต์ใช้หลักนิติธรรมในระบบกฎหมายอาญาอย่างเหมาะสม

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่าผู้เขียนขออธิบายดังนี้

2.4.1 สัญญาเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สาระสำคัญของสัญญาเช่ามีดังนี้

1) เป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นเพียงเพราะข้อตกลงให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น

2) เป็นสัญญาที่ตกลงชั่วระยะเวลาจำกัด ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและป่ามาตรา 540 และมาตรา 541

3) เป็นสัญญาต่างตอบแทน เนื่องจากคู่สัญญาต่างฝ่ายต่างรับประโยชน์จากสัญญาเช่าทรัพย์ กล่าวคือ ผู้เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่าก็ได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทนเช่นกัน

4) สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ โดยผู้ให้เช่าจำเป็นต้องพิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าว่าเป็นผู้ที่สมควรที่ผู้ให้เช่าจะมอบทรัพย์สินให้ครอบครองและใช้ประโยชน์หรือไม่เพียงใด และหากผู้เช่าตายแล้วสัญญาเช่ายอมระงับ

สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

สัญญาเช่าเป็นนิติกรรมที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ทางกฎหมายเฉพาะระหวางผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินเป็นการชั่วคราว และผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทน ทั้งนี้ สัญญาเช่ามีบทบาทในการสร้างดุลยภาพระหวางสิทธิในความเป็นเจ้าของทรัพย์สินของผู้ให้เช่ากบสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่า

1) สิทธิของผู้ให้เช่า

สิทธิของผู้ให้เช่า หมายถึง ประโยชน์ตอบแทนและอำนาจตามกฎหมายที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากการยินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตนเป็นการชั่วคราว อันเป็นการคุ้มครองทั้งผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ การลงทุน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ตลอดจนเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินจะได้รับการใช้และดูแลรักษาอย่างเหมาะสม และถูกส่งคืนในสภาพอันควรเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยสิทธิของผู้ให้เช่ามีลักษณะเป็นสิทธิพื้นฐานที่กฎหมายรับรองในความสัมพันธ์ตามสัญญาเช่า ซึ่งมิสิทธิที่สำคัญ คือ สิทธิในการได้รับค่าเช่า สิทธิในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน สิทธิในการได้รับการส่งมอบทรัพย์สินคืนในสภาพดีและสิทธิในการเข้าตรวจตราและซ่อมแซมทรัพย์สิน

2) หน้าที่ของผู้เช่า

หน้าที่ของผู้ให้เช่าคือภาระผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า และถือเป็นสาระสำคัญของประโยชน์ที่ผู้เช่าพึงได้รับจากการชำระค่าเช่า ซึ่งมีหน้าที่ที่สำคัญ คือ หน้าที่ในการส่งมอบการครอบครอง หน้าที่ในการรับประกันสิทธิการใช้ทรัพย์อย่างสงบ หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและหน้าที่ในการเปิดเผยข้อบกพร่องที่สำคัญ

ความระงับสิ้นไปของสัญญาเช่าทรัพย์

1) เมื่อสิ้นสุดเวลาเช่า หรือระงับเมื่อผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตาย โดยทั้งสองกรณีไม่จำเป็นต้องมีการบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 564

2) ทรัพย์สินที่เช่าศูนย์ขายทั้งหมด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 567

3) การบอกเลิกสัญญาของผู้เช่าหรือผู้ผู้ให้เช่า โดยสามารถแบ่งเป็น 2 กรณี

ก. การบอกเลิกสัญญาเช่าตามกฎหมาย

- การบอกเลิกสัญญาโดย ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืน ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจดบอกเลิกสัญญาก็ได้

- การบอกเลิกสัญญาโดยผู้เช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินไม่สามารถใช้การได้ หรือในกรณีที่ทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก็ได้

- การบอกเลิกสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ต่างฝ่ายต่างสามารถบอกเลิกสัญญาได้ทั้งนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติ

ข. การบอกเลิกสัญญาเช่าโดยข้อสัญญา

กรณีดังกล่าวนี้หากสัญญาระบุไว้เช่นไรก็สามารถบอกเลิกได้

2.4.2 บทบัญญัติกฎหมายอาญากับความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

ตามหลักทั่วไปของประมวลกฎหมายอาญา ความรับผิดทางอาญามิได้จำกัดอยู่เฉพาะผู้ที่ลงมือกระทำความผิดโดยตรงเท่านั้น หากแต่ยังครอบคลุมไปถึงบุคคลอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการก่ออาชญากรรมตามบทบาทที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจน ได้แก่ ตัวการ ผู้ใช้ และผู้สนับสนุน ซึ่งสะท้อนแนวคิดว่าการกระทำความผิดอาญาอาจเกิดจากการร่วมมือกันของบุคคลหลายฝ่ายในลักษณะที่แตกต่างกัน

ในส่วนของตัวการตามมาตรา 83 หมายถึง บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปที่ร่วมกันกระทำความผิดโดยมีเจตนาร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นการลงมือกระทำความผิดโดยตรง หรือการแบ่งหน้าที่กันทำเพื่อให้การกระทำความผิดสำเร็จ โดยกฎหมายถือว่าการกระทำของแต่ละบุคคลเป็นการกระทำของทุกคนที่ร่วมกันกระทำความผิดนั้น

สำหรับผู้ใช้ตามมาตรา 84 คือ บุคคลที่มีบทบาทในการก่อให้ผู้อื่นตัดสินใจกระทำความผิด ผ่านการชักจูง ชู่เข็ญ จ้าง วาน หรือยุยงส่งเสริมให้เกิดการกระทำความผิด โดยถือว่าผู้ใช้เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการก่อรูปเจตนาของการกระทำความผิด จึงต้องรับโทษเช่นเดียวกับตัวการเมื่อความผิดสำเร็จ และในบางกรณีอาจต้องรับโทษที่สูงขึ้นเพื่อคุ้มครองบุคคลที่อยู่ในสถานะเปราะบาง

ส่วนผู้สนับสนุนตามมาตรา 86 หมายถึง บุคคลที่ให้ความช่วยเหลือหรืออำนวยความสะดวกแก่การกระทำความผิด ทั้งก่อนหรือระหว่างการกระทำ ไม่ว่าจะเป็นการจัดเตรียมเครื่องมือ การจัดหาที่พักพิง การวางแผน หรือการช่วยเหลือในการหลบหนี แม้จะมิได้มีบทบาทถึงขั้นเป็นผู้ก่อให้เกิดการกระทำความผิดโดยตรง

แต่กฎหมายเห็นว่าการสนับสนุนดังกล่าวเป็นปัจจัยที่เอื้อให้การกระทำความผิดสามารถสำเร็จลุล่วงได้ จึงกำหนดให้ต้องรับโทษ แต่ลดหลั่นลงตามระดับความเกี่ยวข้อง

ลักษณะความผิดที่เจ้าของสถานที่ (ผู้ให้เช่า) ต้องรับผิด

การกำหนดความรับผิดทางอาญาของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของสถานที่จากการที่ผู้เช่าหรือบุคคลอื่นใช้สถานที่ในการกระทำความผิด จำเป็นต้องพิจารณาภายใต้บทบัญญัติกฎหมายเฉพาะซึ่งมีแนวทางแตกต่างกันไปตามลักษณะของฐานความผิด โดยเฉพาะความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด การพนัน การตั้งสถานบริการโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และการค้ามนุษย์ ซึ่งเป็นกลุ่มความผิดที่มีความเชื่อมโยงกับการใช้สถานที่เป็นเครื่องมือในการกระทำผิดอย่างเด่นชัด

1) ความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด

ในกรณีความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด ความรับผิดของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของสถานที่ตามประมวลกฎหมายยาเสพติด พ.ศ. 2564 สามารถแบ่งออกได้เป็นสองลักษณะสำคัญอย่างชัดเจน ได้แก่ ความรับผิดทางอาญาในฐานะผู้สนับสนุน และความรับผิดในลักษณะมาตรการทางปกครองอันเกิดจากการปล่อยปละละเลย

ประการแรก ความรับผิดในฐานะผู้สนับสนุนการกระทำความผิดร้ายแรงเกี่ยวกับยาเสพติด ตามมาตรา 125 (2) และ (3) ซึ่งกำหนดให้การจัดหา ให้ หรือยินยอมให้ใช้สถานที่ ทรัพย์สิน หรือที่พำนัก เพื่อประโยชน์ในการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด หรือเพื่ออำนวยความสะดวกในการกระทำความผิด รวมถึงการช่วยเหลือให้ผู้กระทำความผิดหลบหนีการจับกุม เป็นการกระทำที่ต้องรับโทษในระดับเดียวกับตัวการ บทบัญญัติดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงมาตรฐานความรับผิดที่ค่อนข้างเข้มงวด โดยมิได้มุ่งเพียงการพิสูจน์ว่าผู้ให้เช่ารับรู้ถึงการกระทำความผิดที่เกิดขึ้นในสถานที่ของตนเท่านั้น แต่ยังต้องพิจารณาถึงเจตนาเฉพาะ กล่าวคือ ต้องปรากฏว่าผู้ให้เช่ามีความมุ่งหมายที่จะเอื้อประโยชน์ สนับสนุน หรืออำนวยความสะดวกต่อการกระทำความผิด หรือมีเจตนาช่วยเหลือให้ผู้กระทำความผิดหลบเลี่ยงการถูกจับกุม จึงจะก่อให้เกิดความรับผิดทางอาญาตามบทบัญญัติดังกล่าว

ประการที่สอง ความรับผิดจากการปล่อยปละละเลย เป็นมาตรการในทางปกครองที่มิใช่โทษทางอาญาโดยตรง แต่เป็นกลไกเชิงกำกับดูแลตามประมวลกฎหมายยาเสพติด มาตรา 56 และมาตรา 57 ซึ่งให้อำนาจคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (ป.ป.ส.) ในการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติดในสถานประกอบการ หากเจ้าพนักงานตรวจพบการฝ่าฝืนมาตรการ หรือพบว่ามีการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดเกิดขึ้นในสถานประกอบการ และเจ้าของหรือผู้ประกอบการไม่อาจแสดงได้ว่าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่กรณีแล้ว เลขาธิการ ป.ป.ส. หรือคณะกรรมการ ป.ป.ส. ย่อมมีอำนาจสั่งใช้มาตรการที่จำเป็น เช่น การสั่งปิดสถานประกอบการชั่วคราว หรือการสั่งพักใช้ใบอนุญาตประกอบกิจการ

บทบัญญัติดังกล่าวแสดงให้เห็นแนวคิดในการกำหนดภาระหน้าที่เชิงป้องกันแก่เจ้าของสถานที่ โดยมุ่งเน้นการผลักภาระการพิสูจน์ไปยังผู้ประกอบการ พร้อมทั้งใช้กลไกทางปกครองในการควบคุมและลดความ

เสี่ยงที่สถานที่จะถูกใช้เป็นฐานในการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด มากกว่าการมุ่งลงโทษทางอาญาโดยอาศัยหลักเจตนาเป็นสำคัญ

2) ความผิดเกี่ยวกับการพนัน

ในกรณีความผิดเกี่ยวกับการพนัน พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 เป็นกฎหมายหลักที่ใช้บังคับ โดยความรับผิดของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของสถานที่จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อพฤติการณ์ปรากฏชัดว่ามีลักษณะเข้าข่ายเป็นผู้จัดให้มีการเล่นการพนันโดยไม่ได้รับอนุญาต ทั้งนี้ การจะถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดให้มีการเล่นการพนันจำเป็นต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการมีส่วนร่วมโดยเจตนาในกระบวนการจัดให้มีการเล่น ไม่ว่าจะเป็นการจัดเตรียมอุปกรณ์ที่ใช้ในการเล่น การทำหน้าที่เป็นเจ้ามือ หรือการมีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ที่เกิดจากการพนัน

ในทางกลับกัน การเป็นเพียงเจ้าของสถานที่หรือการให้เช่าสถานที่โดยปราศจากบทบาทในการดำเนินการ จัดการ หรือควบคุมกิจกรรมการพนัน ย่อมไม่เพียงพอที่จะถือว่าบุคคลนั้นเป็นผู้จัดให้มีการเล่นการพนันตามความหมายของกฎหมาย

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 ยังได้วางหลักข้อสันนิษฐานไว้ว่า ผู้ที่มีสถานะเป็นผู้จัดให้มีการเล่นการพนันย่อมกระทำไปเพื่อประโยชน์แห่งตน อย่างไรก็ตาม การใช้ข้อสันนิษฐานดังกล่าวย่อมต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขสำคัญ คือ ต้องมีการพิสูจน์ให้ได้ก่อนว่าบุคคลนั้นมีสถานะเป็นผู้จัดให้มีการเล่นการ พนันตามนิยามที่กฎหมายกำหนดเสียก่อน จึงจะสามารถนำข้อสันนิษฐานดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณาความรับผิดได้

โดยโครงสร้างดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า กฎหมายยังคงให้ความสำคัญกับการพิสูจน์บทบาทและเจตนาของผู้เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ มิได้มุ่งลงโทษบุคคลเพียงเพราะเป็นเจ้าของหรือผู้ให้เช่าสถานที่ หากแต่ต้องปรากฏการมีส่วนร่วมในเชิงการจัดการหรือการเอื้อประโยชน์ต่อการกระทำความผิดอย่างแท้จริง จึงจะก่อให้เกิดความรับผิดตามกฎหมายได้อย่างชอบธรรม

3) ความผิดเกี่ยวกับการตั้งสถานบริการ

พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 ได้วางระบบการกำกับดูแลกิจการสถานบริการโดยยึดหลัก “การอนุญาต” เป็นแกนกลางของความรับผิด มากกว่าการพิจารณาจากกรรมสิทธิ์ในสถานที่ กล่าวคือ ผู้ประสงค์จะประกอบกิจการสถานบริการจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด และในกรณีที่สถานที่มิได้เป็นของผู้ขออนุญาต จะต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของอาคารหรือสถานที่ประกอบกิจการเพื่อใช้เป็นหลักฐานเชิงนิติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าเจ้าของทรัพย์สินรับรู้และยินยอมให้มีการนำสถานที่ไปใช้ในกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเป็นพิเศษ

แม้การให้ความยินยอมดังกล่าวจะยังไม่ก่อให้เกิดความรับผิดทางอาญาต่อเจ้าของอาคารในฐานะตัวการโดยอัตโนมัติ แต่ก็มีความสำคัญในเชิงพยานหลักฐานที่อาจเชื่อมโยงไปสู่การพิจารณาองค์ประกอบด้าน

เจตนา หากปรากฏในภายหลังว่ามีการกล่าวอ้างถึงการมีส่วนร่วม สนับสนุน หรือเอื้อประโยชน์ต่อการกระทำความผิดของผู้ประกอบกิจการ

นอกจากนี้ กฎหมายยังได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดไว้โดยตรงแก่ผู้รับใบอนุญาตประกอบกิจการสถานบริการตามมาตรา 16(5) โดยห้ามมิให้ปล่อยปละละเลยหรือยินยอมให้มีการกระทำที่เป็นภัยต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดี เช่น การใช้แรงงานเด็ก การจำหน่ายสุราแก่ผู้มึนเมา การปล่อยให้มีการพักอาศัยในสถานบริการ การนำอาวุธเข้าในสถานที่ รวมถึงการปล่อยปละละเลยให้มีการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด

ถ้อยคำว่า “ปล่อยปละละเลย” ในบทบัญญัติดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า กฎหมายได้กำหนดมาตรฐานความรับผิดในระดับที่ต่ำกว่าความตั้งใจหรือเจตนาโดยตรง แต่เน้นภาระหน้าที่ในการดูแล ตรวจสอบและควบคุมสถานประกอบการอย่างเหมาะสม หากผู้ให้เช่าและผู้รับใบอนุญาตเป็นบุคคลคนละราย ความรับผิดตามกฎหมายย่อมตกอยู่กับผู้รับใบอนุญาตเป็นสำคัญ

ดังนั้น กลไกการบังคับใช้พระราชบัญญัติสถานบริการจึงมุ่งเน้นมาตรการทางปกครองเป็นหลัก เช่น การสั่งพักใช้หรือเพิกถอนใบอนุญาต ซึ่งเป็นเครื่องมือของรัฐในการควบคุมและป้องกันการเกิดอาชญากรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว โดยไม่จำเป็นต้องอาศัยการพิสูจน์เจตนาของเจ้าของทรัพย์สินในกระบวนการทางอาญาโดยตรง

4) ความผิดเกี่ยวกับการค้ามนุษย์

มาตรา 7 (2) แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ พ.ศ. 2551 ได้กำหนดให้การกระทำในลักษณะการอุปการะ โดยการให้ทรัพย์สิน การจัดหาสถานที่ประชุม หรือการจัดหาที่พักพิงแก่ผู้กระทำความผิดฐานค้ามนุษย์ ต้องรับโทษในระดับเดียวกับผู้กระทำความผิดฐานค้ามนุษย์โดยตรง บทบัญญัติดังกล่าวสะท้อนนโยบายทางอาญาที่ให้ความสำคัญกับการตัดวงจรสนับสนุนการค้ามนุษย์ โดยถือว่าการจัดหาสถานที่หรือที่พักซึ่งเอื้ออำนวยต่อการดำเนินกิจการค้ามนุษย์มีความร้ายแรงในระดับเดียวกับการลงมือกระทำความผิดเอง

ในลักษณะนี้ กฎหมายมิได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าหรือผู้จัดหาสถานที่อยู่ในฐานะเพียงผู้สนับสนุนที่ต้องรับโทษลดหลั่นลงจากตัวการ แต่กลับยกระดับความรับผิดให้เทียบเท่ากับตัวการโดยตรง ซึ่งส่งผลให้การพิจารณาความรับผิดต้องอาศัยการพิสูจน์องค์ประกอบด้านเจตนาอย่างเคร่งครัด โดยจะต้องปรากฏว่าผู้ให้เช่ารู้ข้อเท็จจริงว่าผู้เช่าเป็นผู้กระทำความผิดฐานค้ามนุษย์ และรับรู้ว่าสถานที่ที่ตนให้เช่าจะถูกนำไปใช้เป็นที่พักพิงหรือสถานที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดดังกล่าว

เมื่อองค์ประกอบด้านความรู้และเจตนาปรากฏครบถ้วน การให้เช่าหรือจัดหาสถานที่ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวย่อมเพียงพอที่จะก่อให้เกิดความรับผิดทางอาญาในระดับสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด

กลไกทางกฎหมายเช่นนี้แสดงให้เห็นถึงนโยบายเชิงป้องปรามที่ชัดเจนของรัฐ ซึ่งมุ่งตัดโอกาสในการสนับสนุนหรือเอื้อประโยชน์ต่อกระบวนการค้ามนุษย์ในทุกรูปแบบ อันถือเป็นอาชญากรรมที่มีความร้ายแรงและกระทบต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์โดยตรง ทั้งยังแสดงให้เห็นถึงความเข้มงวดของกฎหมายในการขยายขอบเขตความรับผิดไปยังผู้ที่มีบทบาทสนับสนุนในเชิงโครงสร้าง เพื่อให้การปราบปรามการค้ามนุษย์มีประสิทธิภาพและครอบคลุมอย่างแท้จริง

2.5 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

จากงานวิจัยเรื่อง ปัญหาความรับผิดของผู้ให้เช่าทรัพย์สินจาการกระทำความผิดของผู้เช่า กรณีการเช่าหอพัก ผู้วิจัยพบว่ามีปัญหาทางกฎหมาย ดังนี้

2.5.1 ปัญหาเกี่ยวกับความผิดที่ผู้เช่าได้กระทำมีผลทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิด

ความรับผิดของผู้ให้เช่าต่อการกระทำความผิดของผู้เช่า จะต้องพิสูจน์เจตนาหรือการมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดเป็นสำคัญ ซึ่งในทางปฏิบัติกลับเป็นภาระการพิสูจน์ที่ค่อนข้างยาก เนื่องจากผู้ให้เช่าสามารถอ้างได้ว่าเป็นเพียงการให้เช่าทรัพย์สินตามปกติ โดยมิได้มีเจตนาสนับสนุนหรือยินยอมให้มีการกระทำความผิดเกิดขึ้น ส่งผลให้ขอบเขตความรับผิดของผู้ให้เช่าในความผิดที่มีลักษณะอาศัยสถานที่เป็นองค์ประกอบสำคัญถูกจำกัดอย่างมาก

อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริง ผู้ให้เช่าอาจมีโอกาสรับรู้ถึงการใช้ทรัพย์สินในทางที่ผิดกฎหมายจากสภาพแวดล้อมหรือพฤติการณ์แวดล้อมที่ปรากฏ แต่กลับเพิกเฉยไม่ดำเนินการตรวจสอบหรือแจ้งเจ้าหน้าที่ ซึ่งอาจเป็นการรู้เห็นโดยปริยายหรือการปล่อยปละละเลยที่มีลักษณะเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อการกระทำความผิดได้ ทั้งนี้ ควรแยกความผิดส่วนบุคคลของผู้เช่าซึ่งเป็นพฤติกรรมเฉพาะตัว ออกจากความผิดที่ส่งผลกระทบต่อสาธารณะ อันทำให้สถานที่เช่ากลายเป็นแหล่งอาชญากรรมหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อสังคม ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการคุ้มครองสังคมที่มุ่งรักษาความสงบเรียบร้อยเป็นสำคัญ มากกว่าการยึดติดกับการพิสูจน์เจตนาของผู้ให้เช่าเพียงอย่างเดียว แม้ว่ากฎหมายพิเศษบางฉบับจะพยายามกำหนดความรับผิดในลักษณะดังกล่าวแล้วก็ตาม แต่ยังคงมีข้อจำกัดทั้งในด้านขอบเขตการบังคับใช้และองค์ประกอบความรับผิดที่ยังไม่ครอบคลุมอย่างเป็นระบบเพียงพอ

ในความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด ประมวลกฎหมายยาเสพติดได้กำหนดฐานความผิดเกี่ยวกับการจัดหาหรือให้สถานที่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่การกระทำความผิดไว้อย่างชัดเจนตามมาตรา 125 (2) ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งควบคุมการใช้ทรัพย์สินเป็นฐานในการกระทำความผิด อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติกลับประสบปัญหาในการพิสูจน์เจตนาพิเศษ เนื่องจากต้องแสดงให้ได้ว่าผู้ให้เช่ามี

เจตนาสนับสนุนหรือเอื้อประโยชน์ต่อการกระทำความผิดโดยตรง ขณะที่ผู้ให้เช่ามักยกข้อต่อสู้ว่าเป็นเพียงการให้เช่าทรัพย์สินตามปกติเพื่อแสวงหาผลประโยชน์เท่านั้น

นอกจากนี้ แม้มาตรา 57 จะกำหนดมาตรการทางปกครองในกรณีการปล่อยปละละเลย โดยให้อำนาจเลขาธิการ ป.ป.ส. ในการสั่งปิดหรือพักใช้ใบอนุญาต หากเจ้าของสถานประกอบการไม่สามารถแสดงได้ว่าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติด แต่บทบัญญัติดังกล่าวกลับจำกัดขอบเขตการบังคับใช้เฉพาะสถานประกอบการเท่านั้น มิได้ครอบคลุมถึงผู้ให้เช่าบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ทั่วไป อันเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่อาจถูกใช้ประโยชน์โดยกลุ่มอาชญากรรมได้ในทางปฏิบัติ

ความผิดเกี่ยวกับการพนันมีลักษณะปัญหา กล่าวคือ โดยพระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 มุ่งเน้นการเอาผิดผู้จัดให้มีการเล่นการพนันตามมาตรา 12 เป็นสำคัญ แต่ไม่ได้กำหนดบทบาทหรือความรับผิดของผู้ให้เช่าสถานที่ไว้อย่างชัดเจน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าสามารถอ้างสถานะเป็นบุคคลภายนอกเพื่อปฏิเสธความรับผิดได้โดยง่าย แม้จะมีพฤติการณ์แวดล้อมที่อาจบ่งชี้ถึงการรับรู้หรือยินยอมต่อการใช้สถานที่ในทางผิดกฎหมาย เช่น ความผิดปกติของการเข้าออกของบุคคลจำนวนมาก เสียงรบกวน หรือการกำหนดค่าเช่าในระดับสูงผิดปกติ

ปัญหาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าสภาพการบังคับใช้กฎหมายที่แม้จะมีคดีการพนันจำนวนมาก แต่การดำเนินคดีกับสถานที่หรือผู้ให้เช่าในฐานะผู้เกี่ยวข้องยังมีจำนวนน้อยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงข้อจำกัดในการเชื่อมโยงความรับผิดระหว่างเจ้าของหรือผู้ให้เช่าสถานที่กับการกระทำความผิดที่เกิดขึ้นภายในทรัพย์สินของตนอย่างมีประสิทธิภาพ

ความผิดเกี่ยวกับการค้ามนุษย์และการค้าประเวณี แม้กฎหมายจะมิได้มีช่องว่างในด้านการกำหนดความรับผิดโดยตรง แต่กลับก่อให้เกิดประเด็นปัญหาในเชิงความได้สัดส่วนของบทลงโทษ เนื่องจากบทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้จัดหาที่พักพิงหรือที่ประชุมแก่ผู้กระทำความผิดต้องรับโทษในระดับเดียวกับตัวการค้ามนุษย์โดยตรง สะท้อนนโยบายการปราบปรามที่เข้มงวดและเด็ดขาด

อย่างไรก็ตาม แนวทางดังกล่าวอาจนำไปสู่ความไม่สมดุลระหว่างระดับความผิดกับระดับโทษ โดยเฉพาะในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเพียงพฤติการณ์เพิกเฉยหรือขาดความระมัดระวัง มิได้มีบทบาทเชิงรุกหรือเจตนาในการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์อย่างแท้จริง

2.5.2 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดตามกฎหมายของผู้ให้เช่า

การเอาผิดผู้ให้เช่าในฐานะผู้สนับสนุนการกระทำความผิดของผู้เช่าแทบไม่อาจเกิดขึ้นได้ในทางปฏิบัติ เนื่องจากประมวลกฎหมายอาญาวางหลักความรับผิดไว้บนพื้นฐานของเจตนาและการมีส่วนร่วมโดยตรงเป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงรากของปัญหา จะเห็นได้ว่าข้อจำกัดดังกล่าวมิได้เกิดจากการตีความบทบัญญัติโดยตรง หากแต่เกิดจากการที่กฎหมายมิได้กำหนด “หน้าที่ตามกฎหมาย” ให้ผู้ให้เช่าต้องป้องกันหรือระงับการใช้ทรัพย์สินในทางที่ผิด ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญของความรับผิดจากการงดเว้นกระทำ

ตามหลักกฎหมาย บุคคลจะต้องรับผิดจากการงดเว้นได้ก็ต่อเมื่อมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องดำเนินการเพื่อป้องกันผลร้าย แต่กฎหมายไทยทั้งในทางแพ่งและอาญายังมิได้กำหนดหน้าที่ดังกล่าวไว้แก่ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดเพียงหน้าที่ในการส่งมอบและดูแลสภาพทรัพย์สินให้เหมาะแก่การใช้ประโยชน์เท่านั้น มิได้ขยายไปถึงหน้าที่ในการควบคุมหรือสอดส่องพฤติกรรมของผู้เช่า

เมื่อปราศจากหน้าที่ทางกฎหมายดังกล่าว การนิ่งเฉยของผู้ให้เช่า แม้จะรับรู้ถึงการใช้ทรัพย์สินในทางผิดกฎหมาย ก็ยังไม่อาจถือเป็นการงดเว้นที่ครบองค์ประกอบความผิดฐานผู้สนับสนุนตามมาตรา 86 ได้ ส่งผลให้เกิดความไม่สอดคล้องในเชิงนโยบาย ทั้งที่ในทางข้อเท็จจริง ผู้ให้เช่าอยู่ในฐานะที่สามารถป้องกันความเสียหายได้มากที่สุดผ่านอำนาจในการคัดเลือกผู้เช่าและการบอกเลิกสัญญาเมื่อมีการใช้ทรัพย์สินผิดวัตถุประสงค์

ดังนั้น การพัฒนากฎหมายโดยกำหนดหน้าที่เฉพาะแก่ผู้ให้เช่า เพื่อรองรับความรับผิดจากการงดเว้นภายหลังการรับรู้เหตุผิดกฎหมาย อาจเป็นแนวทางที่ทำให้ความรับผิดดังกล่าวมีความชัดเจนและสมดุลมากขึ้น โดยไม่เป็นเพียงการรับผิดแทนผู้เช่า แต่เป็นความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการละเลยหน้าที่ของตนเองโดยตรงภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนแล้ว

2.5.3 ปัญหาเกี่ยวกับโทษที่ลงแก่ผู้ให้เช่าจากการกระทำผิดทางอาญาของผู้เช่า

การกำหนดโทษหรือมาตรการต่อผู้ให้เช่าที่ปล่อยให้ทรัพย์สินของตนถูกใช้เป็นฐานในการกระทำความผิดทางอาญา เป็นประเด็นที่มีความซับซ้อนอย่างยิ่ง เนื่องจากต้องชั่งน้ำหนักระหว่างหลักความรับผิดเฉพาะตัวในกฎหมายอาญา ซึ่งเชื่อมโยงกับการกระทำโดยเจตนาและหลัก “ไม่มีโทษโดยปราศจากความผิด” กับแนวคิดความรับผิดเชิงป้องกันเพื่อคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ ที่มุ่งหวังให้ผู้ให้เช่ามีบทบาทในการป้องกันมิให้ทรัพย์สินของตนถูกใช้ก่ออาชญากรรม กรณีดังกล่าวนี้ หากกำหนดโทษทางอาญาที่รุนแรง อาจกระทบต่อความเป็นธรรมแก่ผู้ให้เช่าที่มิได้มีเจตนากระทำความผิดโดยตรง แต่หากกำหนดโทษที่เบาเกินไป ก็อาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการป้องปรามและยับยั้งการใช้ทรัพย์สินเป็นแหล่งก่ออาชญากรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บทลงโทษของผู้ให้เช่าถูกกำหนดไว้อย่างกระจัดกระจายในกฎหมายเฉพาะหลายฉบับ โดยยังขาดหลักเกณฑ์กลางที่มีความเป็นเอกภาพ ในบางกรณี เช่น ประมวลกฎหมายยาเสพติด มาตรา 125 ได้กำหนดให้ผู้จัดหาหรือให้สถานที่เพื่อใช้ในการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดต้องรับโทษเสมือนตัวการ ขณะที่พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ พ.ศ. 2551 มาตรา 7 (2) ก็วางโทษในลักษณะเดียวกันต่อผู้ที่จัดหาที่พักพิงหรือสถานที่ให้แก่ผู้กระทำความผิดฐานค้ามนุษย์

แม้บทบัญญัติดังกล่าวจะสะท้อนเจตนารมณ์ของรัฐในการควบคุมอาชญากรรมด้วยมาตรการที่เข้มงวด แต่กลับเป็นมาตรฐานการลงโทษที่ค่อนข้างรุนแรงและมีลักษณะตายตัว ในทางกลับกัน กฎหมายบางประเภท เช่น พระราชบัญญัติสถานบริการ กลับใช้มาตรการทางปกครองเป็นหลัก โดยอาศัยการควบคุม

ใบอนุญาตผ่านการพักใช้หรือเพิกถอนใบอนุญาต ซึ่งสะท้อนความแตกต่างของแนวนโยบายทางกฎหมายและก่อให้เกิดความไม่สอดคล้องในการบังคับใช้

ความแตกต่างดังกล่าวยังชี้ให้เห็นข้อจำกัดของมาตรการทางปกครอง เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินทั่วไปมิได้อยู่ภายใต้ระบบอนุญาตของรัฐโดยตรง อีกทั้งยังเกิดความไม่สมดุลระหว่างระดับโทษกับระดับความเกี่ยวข้องของผู้ให้เช่ากับการกระทำความผิด กล่าวคือ ในบางกรณีผู้ให้เช่าอาจเพียงเพิกเฉยหรือขาดความระมัดระวัง แต่กลับต้องรับโทษเทียบเท่าตัวการ ขณะที่ในบางกรณีผู้มีพฤติการณ์รู้เห็นกลับไม่ต้องรับผิดเนื่องจากกฎหมายมิได้ครอบคลุมพฤติการณ์นั้น

ความไม่สมดุลดังกล่าวขัดต่อหลักความได้สัดส่วนซึ่งเป็นหลักสำคัญของความยุติธรรมทางอาญา และยังส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของกฎหมายทั้งในมิติของการลงโทษและการป้องกัน นอกจากนี้ การใช้โทษทางอาญากับผู้ให้เช่าในทุกกรณียังอาจขัดต่อหลักพื้นฐานที่ควรจำกัดการใช้โทษอาญาเฉพาะกรณีที่มีเจตนาโดยตรงเท่านั้น ในขณะที่กฎหมายไทยยังมิได้กำหนดหน้าที่เชิงบวกให้ผู้ให้เช่าต้องตรวจสอบหรือป้องกันการใช้ทรัพย์สินในทางมิชอบ จึงทำให้การเพิกเฉยของผู้ให้เช่าโดยลำพังยังไม่อาจยกระดับเป็นความรับผิดจากการงดเว้นได้อย่างชัดเจนตามกฎหมายอาญา

3. บทสรุป และข้อเสนอแนะ

3.1 บทสรุป

จากงานวิจัย เรื่อง ปัญหาความรับผิดของผู้ให้เช่าทรัพย์สินจาการกระทำความผิดของผู้เช่า กรณีการเช่าหอพัก ผู้วิจัยสรุปผลได้ ดังนี้

การทำสัญญาเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 คือนิติสัมพันธ์ต่างตอบแทนที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วระยะเวลาจำกัด โดยมีค่าเช่าเป็นสิ่งตอบแทน การทำสัญญานี้ตั้งอยู่บน หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) ที่เปิดโอกาสให้เอกชนกำหนดความสัมพันธ์ทางกฎหมายได้อย่างอิสระ ควบคู่กับ หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งสัญญา (Sanctity of Contract) หรือ pacta sunt servanda ที่ผูกพันให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อตกลงโดยสุจริต อย่างไรก็ดี เสรีภาพดังกล่าวมีข้อจำกัดภายใต้กรอบของกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน โดยมี หลักความสุจริต (Good Faith) ตามมาตรา 5 เป็นกลไกควบคุมสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา มิให้เอารัดเอาเปรียบหรือใช้สิทธิในทางที่ไม่เป็นธรรม

ในมุมของกฎหมายอาญา การกำหนดความรับผิดชอบต่ออาชญากรรมยึด หลักความรับผิดทางอาญาที่เกิดจากการกระทำของตน (Principle of Personal Criminal Responsibility) เป็นหลัก ซึ่งบุคคลจะรับโทษก็

ต่อเมื่อมีการกระทำ (Actus Reus) และเจตนา (Mens Rea) ของตนเองเท่านั้น ปฏิเสธความรับผิดโดยอาศัยฐานะ (Status Liability) ดังนั้น การที่ผู้เช่านำทรัพย์สินไปกระทำความผิดอาญา จึงไม่ทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดโดยอัตโนมัติ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นเรื่อง ความรับผิดที่เกิดจากการกระทำของบุคคลอื่น ในฐานะตัวการร่วม (มาตรา 83) ผู้ใช้ (มาตรา 84) หรือผู้สนับสนุน (มาตรา 86) ซึ่งต้องพิสูจน์ให้เห็นถึงเจตนาและการมีส่วนร่วมเชิงโครงสร้างหรือเอื้อประโยชน์ต่อความผิดนั้น

เมื่อพิจารณากฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับลักษณะความผิดที่เกิดขึ้นในสถานที่ให้เช่า สามารถจำแนกความรับผิดได้ 4 ฐานหลัก ดังนี้

ความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด ตามประมวลกฎหมายยาเสพติด พ.ศ. 2564 ผู้ให้เช่าอาจรับโทษทางอาญาเสมือนเป็นตัวการตามมาตรา 125 หากมีเจตนาเฉพาะในการจัดหาหรือยินยอมให้ใช้สถานที่เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการกระทำผิด และอาจใช้มาตรการทางปกครอง (มาตรา 56-57) เช่น การสั่งปิดสถานประกอบการชั่วคราว หากปล่อยปละละเลยและไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร

ความผิดเกี่ยวกับการพนัน ตามพระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 ความรับผิดจะเกิดขึ้นเฉพาะกรณีที่ผู้ให้เช่ามีส่วนร่วมโดยเจตนาในลักษณะเป็น "ผู้จัดให้มีการเล่น" (เช่น เป็นเจ้ามือหรือมีส่วนได้เสีย) ลำพังเพียงการเป็นเจ้าของสถานที่โดยไม่มีพฤติการณ์บริหารจัดการ ย่อมไม่ก่อให้เกิดความรับผิด

ความผิดเกี่ยวกับการตั้งสถานบริการ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 มุ่งกำกับดูแลผ่านระบบใบอนุญาต โดยความรับผิดจากการ "ปล่อยปละละเลย" (มาตรา 16(5)) ตกเป็นของผู้รับใบอนุญาตเป็นสำคัญ รัฐเน้นใช้มาตรการทางปกครอง เช่น การพักใช้หรือเพิกถอนใบอนุญาต เพื่อควบคุมความสงบเรียบร้อย

ความผิดเกี่ยวกับการค้ามนุษย์ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ พ.ศ. 2551 มาตรา 7 (2) ยกระดับนโยบายเชิงป้องปรามขั้นสูงสุด โดยกำหนดให้ผู้ที่ให้ที่พักพิงหรือจัดหาสถานที่แก่ผู้กระทำความผิดฐานค้ามนุษย์ ต้องรับโทษทางอาญาในระดับเดียวกับตัวการโดยตรง หากพิสูจน์ได้ว่าผู้ให้เช่ารู้เห็นข้อเท็จจริงและมีเจตนาสนับสนุน

ดังนี้ จึงสรุปได้ว่า ความรับผิดทางอาญาของผู้ให้เช่ามิได้เกิดขึ้นจากสิทธิในกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของสถานที่ แต่เป็นผลจากการประเมินดุลยภาพระหว่างเสรีภาพของเอกชนกับประโยชน์สาธารณะ โดยต้องอาศัยการพิสูจน์องค์ประกอบความรู้ เจตนา และการมีส่วนร่วมในอาชญากรรมอย่างเคร่งครัดตามหลักนิติธรรม

3.2 ข้อเสนอแนะ

จากงานวิจัย เรื่อง ปัญหาความรับผิดของผู้ให้เช่าทรัพย์สินจาการกระทำความผิดของผู้เช่า กรณีการเช่าหอพัก ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

3.2.1 ปัญหาความรับผิดของผู้ให้เช่า กฎหมายไทยยังถูกจำกัดอยู่ในกรอบกฎหมายที่แคบและกระจัดกระจาย โดยมุ่งเน้นเฉพาะอาชญากรรมร้ายแรงแบบดั้งเดิม เช่น ยาเสพติด การพนัน และการค้ามนุษย์ ส่งผลให้ไม่ครอบคลุมอาชญากรรมรูปแบบใหม่ที่ใช้สถานที่เช่าเป็นฐานปฏิบัติการ เกิดเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่สำคัญ

จึงควรปรับแนวคิดทางกฎหมายใหม่ เช่น ข้อบัญญัติเรื่องสถานที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญเรื้อรัง ซึ่งให้ความสำคัญกับผลกระทบต่อชุมชนมากกว่าประเภทความผิดโดยตรง ข้อเสนอคือ การจัดทำกฎหมายเฉพาะว่าด้วยการจัดการสถานที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญ โดยกำหนดนิยามให้ครอบคลุมกิจกรรมหลากหลาย ไม่จำกัดเพียงอาชญากรรมร้ายแรง แต่รวมถึงพฤติกรรมที่กระทบสังคม เช่น ความรุนแรง การคุกคาม การมั่วสุม เสียงดังผิดปกติ หรือพฤติการณ์บ่งชี้การใช้สถานที่เพื่อกิจกรรมผิดกฎหมายอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมและป้องกันปัญหาอย่างเป็นระบบ

3.2.2 ปัญหาความรับผิดของผู้ให้เช่า กฎหมายไทยยังขาดระบบที่ชัดเจน และไม่มีการกำหนดหน้าที่เชิงบวกในการสอดส่องหรือควบคุมการใช้ทรัพย์สินให้เป็นไปตามความสงบเรียบร้อย ทำให้ความรับผิดยังยึดโยงกับหลักผู้สนับสนุนในกฎหมายอาญา ซึ่งต้องพิสูจน์เจตนาเป็นสำคัญ

เพื่อแก้ไขจึงเสนอให้เปลี่ยนไปสู่ความรับผิดจากการงดเว้น โดยอาศัยกลไก “การแจ้งเตือน” เป็นหลัก เช่น เมื่อรัฐหรือพนักงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐแจ้งเตือนแล้ว ผู้ให้เช่าต้องมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไข หากเพิกเฉยจนเกิดเหตุซ้ำให้ถือว่ามีความรับผิดโดยตรง พร้อมกำหนดเกณฑ์เชิงปริมาณและขั้นตอนการตอบสนองอย่างชัดเจน

ในระยะสั้นเสนอแก้กฎหมายเดิม เช่น ประมวลกฎหมายยาเสพติดและพระราชบัญญัติการพนัน โดยเพิ่มกลไกแจ้งเตือนและความรับผิดของผู้ให้เช่าทั่วไป เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการป้องกันปัญหาอย่างเป็นระบบ

3.2.3 ปัญหาเรื่องโทษของผู้ให้เช่า กฎหมายไทยสะท้อนความไม่สมดุลและไม่สอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วน เนื่องจากผู้ให้เช่าที่เพียงละเลยหน้าที่ไม่อาจมีระดับความน่าตำหนิเท่ากับผู้กระทำความผิดโดยตรง แต่กลับอาจถูกกำหนดโทษอาญารุนแรง เช่น จำคุก ซึ่งขัดต่อหลักพื้นฐานของกฎหมายอาญาและนโยบายจำกัดการใช้โทษอาญา

ผู้วิจัยจึงเสนอให้ปรับรูปแบบความรับผิดให้สอดคล้องกับการ “ละเลยหลังการแจ้งเตือน” โดยใช้โทษทางปกครอง ค่าปรับ หรือค่าธรรมเนียมชดเชย รวมถึงมาตรการปิดสถานที่ชั่วคราว และกำหนดให้เป็นความผิดทางพินัยที่เน้นโทษปรับเป็นหลัก

ในระยะยาวควรยกร่างกฎหมายเฉพาะว่าด้วยสถานที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญเรื้อรัง และปรับกฎหมายเดิม เช่น ยาเสพติด การพนัน และค้ามนุษย์ ให้แยกกรณีผู้ให้เช่าที่เจตนาไม่ชัดเจนออกจากตัวการ โดยกำหนดโทษที่เบาและได้สัดส่วนมากขึ้น เพื่อสร้างความเป็นธรรมในระบบการลงโทษ

4. เอกสารอ้างอิง

คณิต ณ นคร. (2563). *กฎหมายอาญาภาคทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 7). วิญญูชน.

ทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ. (2560). *กฎหมายอาญาภาคทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 28). วิญญูชน.

ไผทชิต เอกจริยกร. (2557). *คำอธิบายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ* (พิมพ์ครั้งที่ 24). วิญญูชน.

ศนันท์กรณ์ โสตถิพันธุ์. (2552). *คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา* (พิมพ์ครั้งที่ 14). วิญญูชน.

Ashworth, A. (2021). *Principles of Criminal Law* (9th ed.). Oxford University Press.

Smith, Hogan, and Ormerod. (2021). *Criminal Law*. Oxford University Press.

Treitel, G. H. (2020). *Treitel on the Law of Contract* (15th ed.). Sweet & Maxwell.

Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford University Press.

Zimmermann, R., & Whittaker, S. (Eds.). (2000). *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge University Press.