

บันทึก

เรื่อง การตีความกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน  
(การขึ้นค่าเช่าและการเรียกหรือรับเงินกินเปล่า)

หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ สร.๐๒๐๓/๑๗๗๙๘ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ ถึงเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกาแจ้งว่า กรมการศาสนาขอให้พิจารณาปัญหาดังต่อไปนี้

๑. พระราชบัญญัติฉบับนี้ ถูกยกเลิกไปทั้งฉบับ หรือยกเลิกเพียงบางมาตราเท่านั้น

๒. หากยังไม่ยกเลิกทั้งฉบับ พระราชบัญญัติฉบับนี้จะมีผลบังคับเพียงใดเกี่ยวกับเรื่องค่าเช่า และการเรียกหรือรับเงินกินเปล่า

๓. กรณีมาตรา ๑๑ ถูกยกเลิกไปตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๑๑ เช่นนี้ มาตรา ๑๒ จะถูกยกเลิกไปโดยปริยายหรือไม่

หากมาตรา ๑๒ ยังไม่ถูกยกเลิก ก็หมายความว่าผู้ให้เช่าอาจขึ้นค่าเช่าได้ แต่จะเรียกหรือรับเงินกินเปล่า หรือสร้างพันธะขึ้นใหม่ ซึ่งจะรอนสิทธิผู้เช่าให้ลดน้อยลงไม่ได้ ใช่หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๓) ได้พิจารณาข้อถามดังกล่าวแล้ว ขอให้ความเห็นตามลำดับดังนี้

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีได้ถูกยกเลิกทั้งฉบับ เพียงแต่บทบัญญัติบางมาตราเลิกใช้บังคับไปโดยผลของบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินั้นเอง คือ ตามมาตรา ๒๑<sup>๑</sup> แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๐๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๑๑ มีผลบังคับทำให้บทบัญญัติมาตรา ๑๑<sup>๒</sup> และมาตรา ๑๗<sup>๓</sup> แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๐๔ ไม่มีการใช้

<sup>๑</sup> มาตรา ๒๑ ความในมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๗ ให้ใช้บังคับได้เพียงแปดปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ความในวรรคก่อนไม่กระทบกระทั่งความผิดอาญาที่บุคคลได้กระทำการฝ่าฝืนมาตรา ๑๑ ไว้ในระหว่างที่มาตรานี้ใช้บังคับอยู่

<sup>๒</sup> มาตรา ๑๑ ห้ามมิให้เรียกหรือขึ้นค่าเช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมจากผู้เช่าเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการเช่า

<sup>๓</sup> มาตรา ๑๗ ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมไม่มีสิทธิให้ผู้เช่าซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในหรือภายหลังวันใช้พระราชบัญญัตินี้ เลิกใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า แม้จะไม่มีสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่านั้นสิ้นอายุแล้วก็ตาม เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

บังคับได้ คือ ไม่มีการห้ามมิให้เรียกร้องขึ้นค่าเช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมจากผู้เช่าและผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมมีสิทธิบอกเลิกการให้เช่าหรือบอกเลิกมิให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ แต่การเรียกหรือรับเงินกินเปล่านั้นจะต้องปฏิบัติตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๐<sup>๔</sup> แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

ส่วนข้อถามเกี่ยวกับมาตรา ๑๒<sup>๕</sup> แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว นั้น เห็นว่าไม่ต้องมีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ เพราะมาตรา ๑๒ เป็นบทบัญญัติอธิบายความหมายของมาตรา ๑๑ เมื่อมาตรา ๑๑ ไม่มีผลใช้บังคับได้แล้ว ก็ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ ด้วย

(ลงชื่อ) ส. โทตระกิตย์  
(นายสมภพ โทตระกิตย์)  
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
พฤศจิกายน ๒๕๑๖

---

<sup>๔</sup> มาตรา ๒๐ ห้ามมิให้เรียกหรือรับเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกินเปล่าจากผู้เช่าหรือผู้เสนอขอเช่าเคหะหรือที่ดิน ไม่ว่าเคหะหรือที่ดินนั้นจะเป็นเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมหรือไม่

ความในวรรคก่อน มิให้ใช้บังคับแก่กรณีการเรียกเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกินเปล่าจากผู้เสนอขอเช่าเคหะที่ปลูกสร้างขึ้นใหม่หรือเคหะที่ไม่เคยมีการเช่ามาก่อนหรือเคยมีการเช่ามาก่อน แต่เคหะนั้นไม่เคยได้มีการเช่าโดยผู้เช่าต้องเสียเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกินเปล่ามาก่อน

<sup>๕</sup> มาตรา ๑๒ เพื่อความประสงค์แห่งมาตรา ๑๑ การขึ้นค่าเช่าขึ้นให้หมายความรวมถึงการกระทำดังต่อไปนี้ ถ้าหากได้กระทำด้วยเจตนาให้เป็นการแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ได้มีอยู่เป็นครั้งสุดท้ายเกี่ยวแก่เคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมที่ให้เช่า นั้น คือ