ฟ้องขับไล่ ผู้เช่า ผู้อาศัย และผู้บุกรุก ออกจากที่ดินและบ้าน ขั้นตอน ค่าเสียหาย อายุความ การบังคับคดี และแนวคำพิพากษาศาลฎีกา

โดย เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย
บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด

> เนื้อหานี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายเฉพาะกรณี การพิจารณาแต่ละเรื่องต้องอาศัยข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของเรื่องนั้น ฉบับออนไลน์ที่ปรับปรุงล่าสุดอยู่ที่ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

สาระสำคัญโดยสรุป

- ฟ้องขับไล่เป็นคดีแพ่งที่เจ้าของหรือผู้ให้เช่าขอให้ศาลบังคับให้บุคคลออกไปจากที่ดิน บ้าน หรืออาคาร ฐานของคำฟ้องต่างกันตามความสัมพันธ์ของคู่กรณี คือสัญญาเช่าที่ระงับแล้ว สิทธิของเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336[1] หรือการอยู่ต่อโดยไม่มีสิทธิซึ่งเป็นละเมิด ฐานที่ถูกต้องเป็นตัวกำหนดว่าต้องบอกกล่าวก่อนหรือไม่ และเรียกค่าเสียหายได้เพียงใด
- สัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาระงับเมื่อครบกำหนดโดยไม่ต้องบอกกล่าว ตามมาตรา 564[2] แต่ถ้าผู้เช่ายังอยู่ต่อและผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง กฎหมายถือว่าเป็นสัญญาเช่าใหม่ที่ไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570[3] ซึ่งต้องบอกเลิกล่วงหน้าตามมาตรา 566 ก่อนฟ้อง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545[4])
- ผู้เช่าค้างค่าเช่าที่ชำระรายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวให้ชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนบอกเลิก ตามมาตรา 560 วรรคสอง[5] เว้นแต่สัญญาเช่าให้สิทธิบอกเลิกได้ทันที (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2680/2547[6])

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

- การขายบ้านหรือที่ดินที่มีผู้เช่าอยู่ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับ ผู้ซื้อรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิมตามมาตรา 569[7] แต่ข้อตกลงพิเศษที่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนไม่ผูกพันผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539[8])
- เจ้าของหรือผู้ให้เช่าไม่ควรขับไล่ด้วยตนเอง การล้อมรั้วปิดกั้นทรัพย์ที่ผู้เช่ายังมีสิทธิอยู่เป็นละเมิด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530[9]) วิธีที่กฎหมายรับรองคือฟ้องคดีแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 350 ถึง 355[10]
- คดีขับไล่ที่จำเลยไม่ได้ต่อสู้ว่าตนเป็นเจ้าของ เป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ และถ้าทรัพย์มีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละสี่พันบาท ห้ามอุทธรณ์ในข้อเท็จจริง ตามมาตรา 224 วรรคสอง[11] (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 43/2567[12])

ฟ้องขับไล่คืออะไร และเป็นคดีอะไร

ฟ้องขับไล่ (eviction suit) คือคดีแพ่งที่โจทก์ขอให้ศาลพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ส่งมอบการครอบครองคืน รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างหรือขนย้ายทรัพย์สินออกไป และมักขอให้ชำระค่าเสียหายจนกว่าจะออกไปด้วย คำฟ้องขับไล่ไม่ใช่คดีประเภทเดียว แต่แยกตามฐานของสิทธิที่โจทก์อ้าง ฐานที่ใช้บ่อยที่สุดมีสามฐาน คือ สัญญาเช่าที่ระงับแล้ว สิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน และการอยู่โดยอาศัยสิทธิของผู้อื่นซึ่งสิ้นสุดแล้ว

ฐานแรกคือสัญญาเช่า สัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537[13] เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน เมื่อสัญญาเช่าระงับลง ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งคืนทรัพย์สิน ถ้าไม่ส่งคืน ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่โดยอาศัยสัญญาเช่าได้ ข้อที่ผู้อ่านจำนวนมากไม่ทราบคือผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1035/2547[14] วินิจฉัยว่ามาตรา 537 ไม่ได้บังคับว่าผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้เช่าที่ยอมทำสัญญาเช่าย่อมผูกพันตามสัญญา และผู้ให้เช่ามีอำนาจฟ้องขับไล่ได้

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1035/2547[15]

ผู้ให้เช่าไม่จำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้เช่าที่ยอมทำสัญญาเช่าย่อมผูกพันตามสัญญาและผู้ให้เช่ามีอำนาจฟ้อง เมื่อสัญญาเช่ากำหนดเวลาไว้สามปี สัญญาย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลาโดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

“เมื่อสัญญาเช่ากำหนดเวลาไว้ 3 ปีสัญญาย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลา โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อน”

ฐานที่สองคือสิทธิของเจ้าของ มาตรา 1336 ให้เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336
>
> ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

ฐานนี้ใช้กับผู้ที่ไม่มีสัญญากับเจ้าของเลย เช่น ผู้บุกรุก ผู้ซื้อสิทธิจากบุคคลที่ไม่มีอำนาจขาย หรือผู้ที่อยู่ในที่ดินซึ่งเจ้าของซื้อมาจากการขายทอดตลาด และใช้กับผู้อาศัยที่เจ้าของเคยยอมให้อยู่แต่ต่อมาไม่ประสงค์ให้อยู่อีก เพราะเมื่อเจ้าของแสดงเจตนาให้ออกแล้ว ผู้นั้นก็ไม่มีสิทธิจะยึดถือต่อไป ฐานที่สามคือละเมิด การอยู่ในทรัพย์ของผู้อื่นโดยไม่มีสิทธิเป็นการทำต่อทรัพย์สินหรือสิทธิของผู้อื่นโดยผิดกฎหมาย ตามมาตรา 420[16] ฐานนี้เป็นฐานของการเรียกค่าเสียหายนับแต่วันที่สิทธิอยู่สิ้นสุดจนถึงวันที่ออกไป และมักใช้ประกอบกับสองฐานแรก

เส้นแบ่งที่ต้องรักษาไว้ตั้งแต่ต้นคือ การฟ้องขับไล่ การบุกรุก และการรุกล้ำ เป็นคนละฐาน การฟ้องขับไล่เป็นคดีแพ่งเพื่อเอาการครอบครองคืน การบุกรุกเป็นความผิดอาญาตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362[17] ซึ่งมีองค์ประกอบว่าผู้กระทำเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อถือการครอบครองหรือรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข ส่วนโรงเรือนที่สร้างรุกล้ำเข้ามาในที่ดินข้างเคียงมีบทบัญญัติเฉพาะในบรรพ 4 ผู้ที่ไม่มีชื่อในโฉนดไม่ได้เป็นผู้บุกรุกเสมอไป ผู้เช่าที่สัญญาเช่ายังไม่ระงับ ผู้มีสิทธิเก็บกินหรือสิทธิอาศัย และผู้ที่ครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์แล้ว ล้วนมีสิทธิอยู่แม้ไม่มีชื่อในเอกสาร รายละเอียดเรื่องการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองอยู่ในหน้า ครอบครองปรปักษ์

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ผู้ที่อยู่ในทรัพย์	ฐานของคำฟ้องขับไล่	ต้องทำอะไรก่อนฟ้อง
ผู้เช่าที่สัญญามีกำหนดเวลาและครบกำหนดแล้ว	สัญญาเช่าระงับตามมาตรา 564 และละเมิด	ตรวจว่าไม่ได้รับค่าเช่าต่อโดยไม่ทักท้วง ถ้ารับต่อ ต้องบอกเลิกตามมาตรา 566 ก่อน
ผู้เช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา หรือเช่าต่อตามมาตรา 570	บอกเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา 566	บอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งรอบการชำระค่าเช่า ไม่จำเป็นเกินสองเดือน
ผู้เช่าค้างค่าเช่า	บอกเลิกสัญญาตามมาตรา 560	ค่าเช่ารายเดือนขึ้นไป ต้องบอกกล่าวให้ชำระภายในไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อน เว้นแต่สัญญาให้บอกเลิกได้ทันที
ผู้เช่าผิดสัญญาข้ออื่น	บอกเลิกสัญญาตามมาตรา 554	บอกกล่าวให้ปฏิบัติให้ถูกต้องก่อน เว้นแต่สัญญากำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
ผู้อาศัยที่เจ้าของเคยยอมให้อยู่	สิทธิของเจ้าของตามมาตรา 1336 และละเมิด	แสดงเจตนาให้ออกเป็นหนังสือและให้เวลาตามสมควร
ผู้บุกรุกหรือผู้ไม่มีสิทธิใด	สิทธิของเจ้าของตามมาตรา 1336 และละเมิด	ไม่มีเงื่อนไขบอกกล่าวตามกฎหมายเช่า แต่หนังสือเตือนเป็นพยานหลักฐานที่ดี

ฟ้องขับไล่ผู้เช่า สัญญาเช่าสิ้นสุดเมื่อใด และต้องบอกเลิกอย่างไร

ก่อนฟ้องขับไล่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องตอบให้ได้ว่าสัญญาเช่าระงับแล้วด้วยเหตุใดและในวันใด เพราะถ้าในวันฟ้องสัญญาเช่ายังไม่ระงับ ผู้เช่ายังมีสิทธิอยู่ และศาลจะยกฟ้อง เหตุที่ทำให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระงับที่พบในคดีมีสี่เหตุ คือ ครบกำหนดเวลา บอกเลิกสัญญาที่ไม่มีกำหนดเวลา บอกเลิกเพราะค้างค่าเช่า และบอกเลิกเพราะผิดสัญญาข้ออื่น

ครบกำหนดเวลาเช่า มาตรา 564 บัญญัติว่าสัญญาเช่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1035/2547 ใช้หลักนี้กับสัญญาเช่าที่ดินปลูกบ้านกำหนดสามปี เมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ออก ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564
>
> อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน

การอยู่ต่อหลังครบกำหนดโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง จุดที่ทำให้ผู้ให้เช่าแพ้คดีบ่อยครั้งคือการรับค่าเช่าต่อหลังครบกำหนด มาตรา 570 ถือว่า คู่สัญญา ได้ ทำสัญญา ใหม่ ต่อไป ไม่ มี กำหนด เวลา เมื่อ ผู้เช่า ยังคง ครอง ทรัพย์สินอยู่และผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570
>
> ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้นั้น ถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซร้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา

เมื่อสัญญากลายเป็นสัญญาไม่มีกำหนดเวลาแล้ว การครบกำหนดเดิมไม่ทำให้สัญญาระงับอีก ผู้ให้เช่าต้องบอกเลิกตามมาตรา 566[18] ซึ่งกำหนดว่าบอกเลิกได้ในขณะสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า โดยบอกกล่าว ให้ อีก ฝ่าย รู้ตัว ก่อน ชั่ว กำหนด เวลา ชำระ ค่าเช่า ระยะ หนึ่ง เป็น อย่าง น้อย แต่ ไม่ จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566
>
> ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซร้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545 แสดงผลของสองมาตรานี้ร่วมกับมาตรา 538[19] อย่างชัดเจน ผู้ให้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินหกปีโดยไม่จดทะเบียน ซึ่งฟ้องร้องบังคับได้เพียงสามปี เมื่อครบสามปีแล้วผู้เช่ายังเช่าต่อโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง การเช่าจึงกลายเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลา แม้จะครบหกปีตามที่ตกลงกัน สัญญาก็ไม่ระงับเองตามมาตรา 564 ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าตามมาตรา 566 และเมื่อการบอกเลิกถึงวันฟ้องยังไม่ครบสองเดือนตามรอบชำระค่าเช่าทุกสามเดือนของสัญญา การบอกเลิกด้วยเหตุนี้จึงไม่ชอบ ผู้ให้เช่าชนะคดีได้เพราะมีอีกเหตุหนึ่ง คือผู้เช่าค้างค่าเช่าและผู้ให้เช่าบอกกล่าวให้ชำระแล้วไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545[20]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

การเช่าที่ดินหกปีที่ไม่ได้จดทะเบียนฟ้องร้องบังคับได้เพียงสามปี เมื่อครบสามปีแล้วผู้เช่ายังเช่าต่อโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง ถือเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 ผู้ให้เช่าจะให้สัญญาระงับต้องบอกกล่าวล่วงหน้าตามมาตรา 566 การบอกเลิกที่ยังไม่ครบสองเดือนถึงวันฟ้องจึงไม่ชอบ แต่เมื่อผู้เช่าค้างค่าเช่าและผู้ให้เช่าบอกกล่าวให้ชำระแล้วไม่น้อยกว่าสิบห้าวันตามมาตรา 560 วรรคสอง ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องขับไล่และเรียกค่าเช่าที่ค้างได้

“หากโจทก์ประสงค์จะให้สัญญาเช่าระงับ โจทก์ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนมิใช่ว่าสัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 564”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 876/2537[21] วางหลักต่อเนื่องในเรื่องสิทธิต่ออายุสัญญา ข้อความในสัญญาเช่าว่าเมื่อพ้นสิบห้าปี ผู้ให้เช่ายอมให้เช่าต่ออีกสิบสี่ปี เป็นเพียงคำมั่นที่ผู้เช่าต้องแสดงความจำนงก่อนครบกำหนด ถ้าผู้เช่าไม่แสดงความจำนง แต่ยังอยู่และชำระค่าเช่าต่อ การเช่าเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 คำมั่นระงับไป และผู้ให้เช่าบอกเลิกตามมาตรา 566 แล้วฟ้องขับไล่ได้

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 876/2537[22]

ข้อความในสัญญาเช่าว่าเมื่อพ้นสิบห้าปีผู้ให้เช่ายอมให้เช่าต่ออีกสิบสี่ปีเป็นเพียงคำมั่น ผู้เช่าต้องแสดงความจำนงก่อนครบอายุสัญญา เมื่อไม่แสดงความจำนงแต่ยังอยู่และชำระค่าเช่าต่อ เป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 คำมั่นระงับไป และเมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกโดยชอบ ผู้เช่าไม่มีสิทธิอยู่ต่อ

“การที่จำเลยคงอยู่ในที่เช่าและชำระค่าเช่าภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมแล้ว จึงเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา”

ผู้เช่าค้างค่าเช่า มาตรา 560 วรรคหนึ่ง ให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า แต่วรรคสองวางเงื่อนไขสำหรับค่าเช่าที่ชำระเป็นรายเดือนหรือระยะยาวกว่ารายเดือน ว่าผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวให้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน การบอกเลิกทันทีโดยไม่บอกกล่าวให้ชำระก่อนจึงเป็นการบอกเลิกที่ไม่ชอบ เว้นแต่สัญญาเช่าตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560
>
> ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้
>
> แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ข้อยกเว้นนี้มาจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2680/2547 ซึ่งวินิจฉัยว่ามาตรา 560 วรรคสอง ใช้บังคับเมื่อคู่สัญญาไม่ได้ตกลงเรื่องการบอกเลิกไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกได้ทันทีถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าก็บอกเลิกได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ชำระก่อน

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2680/2547[23]

มาตรา 560 วรรคสอง ใช้บังคับเมื่อคู่สัญญาไม่ได้ตกลงเรื่องการบอกเลิกไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกได้ทันทีเมื่อผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าบอกเลิกได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าก่อน

“ป.พ.พ. มาตรา 560 วรรคสอง เป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีข้อตกลงเรื่องการบอกเลิกสัญญาเช่ากันไว้เป็นอย่างอื่น”

ผู้เช่าผิดสัญญาข้ออื่น เช่น นำทรัพย์ไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือไม่สงวนรักษาทรัพย์ มาตรา 554[24] ให้ผู้ให้เช่าบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องก่อน ถ้าผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติ ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาได้ ลำดับนี้มีความสำคัญเท่ากับมาตรา 560 เพราะเป็นเงื่อนไขของการบอกเลิกที่ชอบ

ความเห็นของสำนักงาน

ในคดีขับไล่ผู้เช่าที่สำนักงานพบ ปัญหาส่วนใหญ่ไม่ได้อยู่ที่ว่าผู้เช่าผิดสัญญาหรือไม่ แต่อยู่ที่หนังสือบอกเลิกฉบับเดียวใช้สองเหตุปนกัน ไม่ระบุว่าบอกเลิกตามมาตราใด ไม่กำหนดเวลาให้ชำระ หรือส่งก่อนครบรอบค่าเช่า วิธีที่ปลอดภัยคือแยกหนังสือเป็นสองขั้น ขั้นแรกบอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าที่ค้างหรือให้แก้ไขการผิดสัญญาภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ขั้นที่สองบอกเลิกสัญญาเมื่อพ้นเวลานั้นแล้ว และเก็บหลักฐานการส่งและการรับทั้งสองฉบับ

สัญญาเช่าที่ไม่มีหนังสือ มาตรา 538 บัญญัติว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด จะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้ และการเช่าเกินสามปีหรือตลอดอายุที่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ฟ้องร้องบังคับได้เพียงสามปี ข้อนี้ไม่ได้ทำให้ผู้ให้เช่าที่ไม่มีสัญญาเช่าเป็นหนังสือฟ้องขับไล่ไม่ได้ เจ้าของยังฟ้องขับไล่ในฐานะเจ้าของตามมาตรา 1336 ได้ เพราะผู้เช่าไม่มีหลักฐานจะอ้างสิทธิการเช่ายันเจ้าของ แต่ถ้าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของ การไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือเป็นอุปสรรคต่อการฟ้องในฐานะผู้ให้เช่า

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ขายบ้านหรือที่ดินที่มีผู้เช่าอยู่ ผู้ซื้อขับไล่ผู้เช่าได้หรือไม่

ผู้ซื้อ บ้าน ห้องชุด หรือ ที่ดิน ที่ มี ผู้เช่า อยู่ ขับไล่ ผู้เช่า ทันที ไม่ได้ เพราะมาตรา 569 บัญญัติ ว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ และผู้รับโอนรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า ผู้ซื้อจึงเข้าแทนที่ผู้ให้เช่าเดิม และต้องรอให้สัญญาเช่าระงับหรือบอกเลิกตามเงื่อนไขเดิม

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569
>
> อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า
>
> ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530 ใช้หลักนี้กับการขายฝาก ผู้ซื้อที่ดินตลาดนำที่ดินไปขายฝากให้บริษัทอื่นในวันเดียวกับที่ซื้อ ผู้รับซื้อฝากจึงเป็นเจ้าของและรับโอนสิทธิหน้าที่ของผู้ให้เช่าแผงเดิม ผู้ขายฝากซึ่งไม่ได้เป็นเจ้าของ แล้วไม่ มีสิทธิ บอกเลิก การเช่า และ ไม่ มีอำนาจ ฟ้องแย้ง ขับไล่ ผู้เช่า คำพิพากษา เดียวกัน ยัง วินิจฉัยว่าการให้คนงานล้อมรั้วปิดกั้นแผงจนลูกค้าเข้าไม่ได้เป็นละเมิด ซึ่งเป็นบทเรียนเรื่องการขับไล่ด้วยตนเองที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530[25]

ผู้รับซื้อฝากที่ดินซึ่งมีแผงตลาดให้เช่าอยู่ก่อน รับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิม ผู้ขายฝากซึ่งไม่ใช่เจ้าของแล้วจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกการเช่าและไม่มีอำนาจฟ้องแย้งขับไล่ การให้คนงานล้อมรั้วปิดกั้นแผงจนลูกค้าเข้าไม่ได้เป็นละเมิด ผู้เช่าฟ้องเรียกค่าเสียหายได้

“เมื่อจำเลยให้คนงานล้อมรั้วปิดกั้นแผงทำให้ลูกค้าไม่เข้าซื้อสินค้าของโจทก์ จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์”

สิ่งที่โอนไปตามมาตรา 569 คือสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ข้อตกลงที่เกินกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เช่น ข้อตกลงให้ผู้เช่าก่อสร้างอาคารแล้วหาประโยชน์ยี่สิบปี เป็นปัญหาอีกชั้นหนึ่ง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539 วินิจฉัยว่าข้อตกลงเช่นนั้นระหว่างเจ้าของเดิมกับผู้เช่า เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเดิม ไม่ผูกพันผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด แม้ผู้ซื้อจะรู้ข้อตกลงนั้นก็ตาม ผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคารและไปเรียกร้องความเสียหายจากเจ้าของเดิม ส่วนผู้เช่าช่วงที่จดทะเบียนการเช่ากับผู้เช่าถือเป็นบริวารของผู้เช่า

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539[26]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ข้อตกลงระหว่างเจ้าของเดิมกับผู้เช่าให้ผู้เช่าสร้างตึกแถวและหาประโยชน์ยี่สิบปีโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเดิม ไม่ผูกพันผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดแม้ผู้ซื้อจะรู้ข้อตกลงนั้น ผู้เช่าต้องรื้อถอนตึกแถว และผู้เช่าช่วงที่จดทะเบียนกับผู้เช่าถือเป็นบริวาร กรณีไม่อยู่ในมาตรา 569 เพราะผู้ซื้อไม่ใช่ผู้รับโอนตึกแถวที่เช่า

“ไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยที่1แม้โจทก์ทราบข้อสำคัญนี้ก็ไม่ผูกพันโจทก์เพราะโจทก์มิได้ยอมตกลงกับจำเลยที่1ด้วย”

ผลในทางปฏิบัติสำหรับผู้ซื้อคือต้องตรวจสัญญาเช่าทุกฉบับก่อนซื้อ ทั้งกำหนดเวลา การจดทะเบียน ค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้า และข้อตกลงต่ออายุ สำหรับผู้เช่าคือการจดทะเบียนสัญญาเช่าระยะยาวและข้อตกลงพิเศษไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้สิทธิของตนใช้ยันผู้ซื้อได้ การตรวจสอบก่อนซื้อในรายละเอียดจะอยู่ในหน้าการตรวจสอบที่ดินก่อนซื้อของเว็บไซต์นี้

ฟ้องขับไล่ผู้อาศัย ญาติ และผู้บุกรุกออกจากที่ดินหรือบ้าน

ผู้อาศัยคือผู้ที่อยู่ในทรัพย์โดยเจ้าของยอมให้อยู่โดยไม่มีค่าเช่า เช่น ญาติ คนรู้จัก หรือผู้ดูแลทรัพย์ ผู้อาศัยไม่มีสิทธิตามสัญญาเช่า และอยู่ได้ตราบที่เจ้าของยังยอมให้อยู่ เมื่อเจ้าของแสดงเจตนาให้ออกแล้วไม่ออก เจ้าของฟ้องขับไล่ตามมาตรา 1336 ได้ ส่วนผู้บุกรุกที่เข้ามาโดยเจ้าของไม่เคยยอม เจ้าของฟ้องขับไล่ได้ทันที

การให้อยู่อาศัยไม่ใช่สิทธิอาศัยตามบรรพ 4 ที่จดทะเบียนไว้ ซึ่งเป็นทรัพยสิทธิและมีกำหนดเวลาของตนเอง ถ้าที่ดินมีการจดทะเบียนสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินไว้ ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิอยู่ตามที่จดทะเบียน และเจ้าของขับไล่ไม่ได้จนกว่าสิทธินั้นจะสิ้นสุด ความต่างระหว่างการให้อยู่โดยไมตรีกับทรัพยสิทธิที่จดทะเบียนจึงต้องตรวจจากสารบัญจดทะเบียนก่อนเสมอ

ประเด็นที่ผู้อาศัยมักยกขึ้นต่อสู้คือการครอบครองปรปักษ์ หลักที่ศาลฎีกาวางไว้ต่อเนื่องคือผู้ที่เข้าอยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของเป็นผู้ยึดถือแทนเจ้าของ ไม่ว่าจะอยู่นานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ จนกว่าจะบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังเจ้าของ หลักนี้และคำพิพากษาที่เกี่ยวข้องอธิบายไว้แล้วในหน้าครอบครองปรปักษ์ สำหรับเจ้าของที่ให้ญาติอยู่ในที่ดินมานาน หนังสือยืนยันว่าอยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของเป็นพยานหลักฐานที่มีค่าที่สุดเมื่อถึงเวลาฟ้องขับไล่

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

เจ้าของที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดิน น.ส.3 ก. หรือที่ดินมือเปล่า ต้องระวังกำหนดเวลาเป็นพิเศษ ถ้าผู้อื่นเข้ามาแย่งการครอบครอง ผู้ครอบครองต้องฟ้องเอาคืนการครอบครองภายในหนึ่งปีนับแต่ถูกแย่ง ตามมาตรา 1375[27] และ ถ้า เพียง ถูก รบกวน ต้อง ฟ้อง ให้ ปลดเปลื้อง การ รบกวน ภายใน หนึ่ง ปี นับแต่ ถูก รบกวน ตามมาตรา 1374[28] เมื่อพ้นหนึ่งปีแล้ว ผู้แย่งการครอบครองอาจได้สิทธิครอบครองไป ซึ่งต่างจากที่ดินโฉนดที่เจ้าของใช้มาตรา 1336 ได้ตราบที่ยังไม่มีผู้ได้กรรมสิทธิ์ไป

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375
>
> ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซร้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้
>
> การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

ผู้ที่อยู่ต่อหลังสัญญาเช่าระงับ ไม่ว่าเดิมเป็นผู้เช่าหรือผู้อาศัย มีฐานะเป็นผู้ละเมิด คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 55/2490[29] วินิจฉัยว่าเมื่อสัญญาเช่าระงับแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งคืนทรัพย์ การขัดขืนอยู่ต่อเป็นการยึดครองทรัพย์สินของผู้อื่นโดยปราศจากอำนาจอันชอบด้วยกฎหมาย หลักนี้เป็นฐานของการเรียกค่าเสียหายจากการอยู่ต่อซึ่งจะกล่าวในหัวข้อค่าเสียหาย

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 55/2490[30]

เมื่อสัญญาเช่าระงับเพราะผู้ให้เช่าบอกเลิกแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งคืนทรัพย์ที่เช่า การขัดขืนอยู่ต่อเป็นการยึดครองทรัพย์ของผู้อื่นโดยปราศจากอำนาจ ผู้เช่าจึงเป็นผู้ละเมิด ไม่ใช่ผู้เช่าที่จะได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายควบคุมค่าเช่า

“ผู้เช่าที่อยู่ในที่เช่าภายหลังสัญญาเช่าระงับลงโดยผู้ให้เช่าบอกเลิกนั้นได้ชื่อว่า เป็นผู้ละเมิด”

เปลี่ยนกุญแจ ตัดน้ำตัดไฟ หรือขนของออกเองได้หรือไม่

ไม่ควรทำ ผู้เช่าที่สัญญายังไม่ระงับมีสิทธิครอบครองทรัพย์ที่เช่า และแม้สัญญาระงับแล้ว ผู้ที่ยังอยู่ในทรัพย์ก็ยังเป็นผู้ยึดถือทรัพย์อยู่จริง การบังคับให้ออกโดยไม่ผ่านศาลเสี่ยงต่อความรับผิดทางแพ่งฐานละเมิด และอาจเข้าองค์ประกอบความผิดอาญา ส่วนผลดีที่ได้ไม่คุ้มกับความเสี่ยง เพราะการบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานมีขั้นตอนที่กฎหมายรับรองอยู่แล้ว

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530 เป็นตัวอย่างโดยตรง ผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของล้อมรั้วสังกะสีปิดกั้นแผงตลาดที่ผู้เช่ายังมีสิทธิอยู่ จนลูกค้าเข้าไม่ได้ ศาลวินิจฉัยว่าเป็นละเมิดและผู้เช่าฟ้องเรียกค่าเสียหายได้ ความรับผิดนี้อยู่บนมาตรา 420 ซึ่งคุ้มครองทั้งทรัพย์สินและสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดของผู้อื่น รวมถึงสิทธิการเช่าและการครอบครอง

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420
>
> ผู้ใด จงใจ หรือ ประมาทเลินเล่อ ทำต่อ บุคคล อื่น โดย ผิดกฎหมาย ให้ เขา เสียหาย ถึงแก่ชีวิต ก็ดี แก่ ร่างกาย ก็ดี อนามัย ก็ดี เสรีภาพ ก็ดี ทรัพย์สิน หรือ สิทธิ อย่างหนึ่ง อย่างใด ก็ดี ท่าน ว่า ผู้ นั้น ทำ ละเมิด จำต้อง ใช้ ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น

ด้านอาญา ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ลงโทษผู้ที่เข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อถือการครอบครองหรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองของเขาโดยปกติสุข คำว่า "ของผู้อื่น" ในความผิดฐานบุกรุกพิจารณาจากการครอบครอง ผู้ให้เช่าที่เข้าไปเปลี่ยนกุญแจหรือรื้อทรัพย์สินของผู้เช่าในระหว่างที่ผู้เช่ายังครอบครองอยู่ จึงอาจถูกกล่าวหาตามมาตรานี้ได้ ความผิดในหมวดนี้นอกจากเหตุฉกรรจ์ตามมาตรา 365 เป็นความผิดอันยอมความได้ ตามมาตรา 366[31] ซึ่งมักทำให้ข้อพิพาทเรื่องการเช่ากลายเป็นการต่อรองระหว่างคดีแพ่งกับคดีอาญา

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362
>
> ผู้ใดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยปกติสุข ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 364[32] ลงโทษผู้ที่ไม่ยอมออกจากเคหสถาน อาคารเก็บรักษาทรัพย์ หรือสำนักงานในความครอบครองของผู้อื่น เมื่อผู้มีสิทธิห้ามไล่ให้ออก บทนี้มักถูกยกขึ้นโดยเจ้าของที่ต้องการให้ผู้เช่าเดิมออก แต่องค์ประกอบสำคัญคือสถานที่นั้นอยู่ในความครอบครองของผู้อื่น ซึ่งผู้เช่าที่ยังอยู่ในห้องหรือบ้านเช่ามักโต้แย้งได้ว่าตนเป็นผู้ครอบครอง การแจ้งความดำเนินคดีอาญากับผู้เช่าที่อยู่ต่อจึงไม่ใช่ทางลัดแทนการฟ้องขับไล่

ความเห็นของสำนักงาน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

การตัดน้ำตัดไฟ เปลี่ยนกุญแจ ขนของออก หรือปิดทางเข้าออก เป็นการกระทำที่ศาลมักมองว่าเป็นการบังคับเอาเองนอกกระบวนการ แม้สัญญาเช่าจะมีข้อความให้ผู้ให้เช่าเข้ายึดครองได้ ผลของข้อความเช่นนั้นศาลพิจารณาเป็นรายกรณี และไม่ได้ทำให้การใช้กำลังกับบุคคลหรือการรื้อขนทรัพย์สินของผู้เช่าเป็นการกระทำ ที่ชอบด้วยกฎหมาย โดยอัตโนมัติ ผู้ให้เช่า ที่ ต้องการ ลด ความเสียหาย ระหว่าง รอ คดี ควร เรียกค่าเสียหายรายเดือนไว้ในคำฟ้อง และพิจารณาวิธีการคุ้มครองชั่วคราวที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเปิดช่องไว้

ขั้นตอนฟ้องขับไล่ ฟ้องศาลไหน และเป็นคดีมีทุนทรัพย์หรือไม่มีทุนทรัพย์

คดีฟ้องขับไล่เป็นคำฟ้องเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์ ฟ้องได้ที่ศาลที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในเขต หรือศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 4 ทวิ ประเภทของคดีขึ้นกับค่าเช่าและ การต่อสู้ ของ จำเลย ถ้า จำเลย ไม่ ได้ อ้างว่า ตน เป็นเจ้าของ คดี เป็นคดี ไม่ มี ทุนทรัพย์ ถ้า จำเลย อ้าง กรรมสิทธิ์ คดีกลายเป็นข้อพิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์ซึ่งมีทุนทรัพย์ตามราคาทรัพย์

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 4 ทวิ
>
> คำฟ้อง เกี่ยว ด้วย อสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิ หรือ ประโยชน์ อัน เกี่ยว ด้วย อสังหาริมทรัพย์ ให้ เสนอ ต่อ ศาล ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาล ไม่ว่าจำเลยจะมีภูมิลำเนาอยู่ในราชอาณาจักรหรือไม่ หรือต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล

คดีมโนสาเร่ มาตรา 189[33] กำหนดว่าคดีฟ้องขับไล่บุคคลออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นคำฟ้องไม่เกินเดือนละสี่พันบาท หรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา เป็นคดีมโนสาเร่ ซึ่งพิจารณาด้วยวิธีที่ย่นย่อกว่าคดีสามัญ ห้องเช่าและที่ดินเปล่าขนาดเล็กจำนวนมากเข้าเกณฑ์นี้

ข้อจำกัดการอุทธรณ์ มาตรา 224 วรรคสอง ห้ามอุทธรณ์ข้อเท็จจริงในคดีฟ้องขับไล่ที่ทรัพย์มีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละสี่พันบาท และวรรคหนึ่งห้ามอุทธรณ์ข้อเท็จจริงในส่วนค่าเสียหายที่ทุนทรัพย์ในชั้นอุทธรณ์ไม่เกินห้าหมื่นบาท เว้นแต่ผู้พิพากษาในศาลชั้นต้นทำความเห็นแย้ง รับรองว่ามีเหตุอันควรอุทธรณ์ หรือได้รับอนุญาตจากอธิบดีผู้พิพากษา

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 224
>
> ในคดีที่ราคาทรัพย์สินหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่พิพาทกันในชั้นอุทธรณ์ไม่เกินห้าหมื่นบาทหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ห้ามมิให้คู่ความอุทธรณ์ในข้อเท็จจริง เว้นแต่ผู้พิพากษาที่นั่งพิจารณาคดีนั้นในศาลชั้นต้นได้ทำความเห็นแย้งไว้หรือได้รับรองว่ามีเหตุอันควรอุทธรณ์ได้ หรือถ้าไม่มีความเห็นแย้งหรือคำรับรองเช่นว่านี้ต้องได้รับอนุญาตให้อุทธรณ์เป็นหนังสือจากอธิบดีผู้พิพากษาศาลชั้นต้นหรืออธิบดีผู้พิพากษาภาคผู้มีอำนาจ แล้วแต่กรณี
>
> บทบัญญัติในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในคดีเกี่ยวด้วยสิทธิแห่งสภาพบุคคลหรือสิทธิในครอบครัวและคดีฟ้องขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ เว้นแต่ในคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นคำฟ้องไม่เกินเดือนละสี่พันบาทหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา
>
> การขอให้ผู้พิพากษาที่นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุอันควรอุทธรณ์ได้ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องถึงผู้พิพากษานั้น พร้อมกับคำฟ้องอุทธรณ์ต่อศาลชั้นต้น เมื่อศาลได้รับคำร้องเช่นว่านั้น ให้ศาลส่งคำร้องพร้อมด้วยสำนวนความไปยังผู้พิพากษาดังกล่าวเพื่อพิจารณารับรอง

ศาลฎีกาใช้ข้อจำกัดนี้อย่างเคร่งครัด และผลของมันคือคดีขับไล่ส่วนใหญ่ชี้ขาดข้อเท็จจริงจบที่ศาลชั้นต้น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 43/2567 วินิจฉัยว่าเมื่อจำเลยต่อสู้ว่าที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ ไม่ได้อ้างว่าตนเป็นเจ้าของ คดีเป็นคดีฟ้องขับไล่ที่อาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท อุทธรณ์ข้อเท็จจริงไม่ได้ และในส่วนค่าเสียหายที่ศาลชั้นต้นกำหนดถึงวันฟ้อง 17,000 บาท ก็อุทธรณ์ข้อเท็จจริงไม่ได้เช่นกัน

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 43/2567[34]

คดีฟ้องขับไล่ที่จำเลยต่อสู้ว่าที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ ไม่ได้อ้างว่าจำเลยเป็นเจ้าของ เป็นคดีฟ้องขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่อาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท ต้องห้ามอุทธรณ์ข้อเท็จจริงตามมาตรา 224 วรรคสอง ส่วนค่าเสียหายที่ศาลชั้นต้นกำหนดถึงวันฟ้อง 17,000 บาท ทุนทรัพย์ในชั้นอุทธรณ์ไม่เกิน 50,000 บาท ต้องห้ามอุทธรณ์ข้อเท็จจริงตามมาตรา 224 วรรคหนึ่ง

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

“จำเลยให้การต่อสู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ จึงต้องถือว่าคดีนี้เป็นคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นคำฟ้องไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9800/2558[35] แสดงว่าค่าเช่าที่ใช้วัดเกณฑ์สี่พันบาทไม่ได้ดูจากตัวเลขที่โจทก์เรียกเพียงอย่างเดียว โจทก์เรียกค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท แต่ศาลชั้นต้นกำหนดเดือนละ 100 บาทและโจทก์ไม่อุทธรณ์ จึงถือว่าที่ดินอาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท อุทธรณ์ของจำเลยที่โต้แย้งว่าที่ดินเป็นที่สาธารณสมบัติเป็นอุทธรณ์ข้อเท็จจริงที่ต้องห้าม และเพราะจำเลยต่อสู้เพียงว่าที่ดินอยู่นอกเขตโฉนดของโจทก์ ไม่ได้อ้างว่าตนเป็นเจ้าของ คดีจึงไม่ใช่ข้อพิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9800/2558[36]

คดีฟ้องขับไล่ผู้เช่าที่ดินซึ่งจำเลยต่อสู้ว่าที่ดินอยู่นอกเขตโฉนดของโจทก์ โดยไม่อ้างกรรมสิทธิ์ของตน เป็นคดีฟ้องขับไล่ แม้โจทก์เรียกค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท แต่ศาลชั้นต้นกำหนดเดือนละ 100 บาทและโจทก์ไม่อุทธรณ์ จึงถือว่าที่ดินอาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท ต้องห้ามอุทธรณ์ข้อเท็จจริง

“จำเลยให้การว่าที่ดินพิพาทอยู่นอกเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ที่ 1 โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องมิได้กล่าวแก้เป็นข้อพิพาทด้วยกรรมสิทธิ์ จึงเป็นคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2897/2538[37] ใช้หลักเดียวกันกับที่ดินมีใบจอง จำเลยต่อสู้ว่าที่ดินมีใบจองเป็นชื่อบุคคลอื่นและจำเลยครอบครองมา ถือว่าจำเลยไม่ได้ต่อสู้กรรมสิทธิ์ คดีเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ และที่ดินสามงานหากให้เช่าน่าจะได้ไม่เกินเดือนละสี่พันบาท จึงอุทธรณ์ข้อเท็จจริงไม่ได้ คำพิพากษาทั้งสามฉบับชี้ว่าการกำหนดถ้อยคำในคำให้การของจำเลยมีผลต่อเส้นทางของคดีทั้งหมด จำเลยที่เชื่อว่าตนมีกรรมสิทธิ์ต้องต่อสู้เรื่องกรรมสิทธิ์ให้ชัดตั้งแต่คำให้การ

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ข้อต่อสู้ของจำเลย	ลักษณะคดี	ผลต่อการอุทธรณ์ข้อเท็จจริง
ยอมรับว่าเช่า แต่โต้แย้งการบอกเลิกหรือค่าเช่า	ไม่มีทุนทรัพย์	ต้องห้ามถ้าค่าเช่าไม่เกินเดือนละสี่พันบาท
ที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์หรืออยู่นอกเขตโฉนดของโจทก์	ไม่มีทุนทรัพย์ (43/2567, 9800/2558)	ต้องห้ามถ้าอาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละสี่พันบาท
ที่ดินมีชื่อบุคคลอื่น จำเลยเพียงครอบครอง	ไม่มีทุนทรัพย์ (2897/2538)	ต้องห้ามถ้าอาจให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละสี่พันบาท
จำเลยเป็นเจ้าของหรือได้กรรมสิทธิ์แล้ว	พิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์ มีทุนทรัพย์ตามราคาทรัพย์	ใช้เกณฑ์ทุนทรัพย์ห้าหมื่นบาทตามมาตรา 224 วรรคหนึ่ง

ฟ้องขับไล่ใช้เวลานานไหม กฎหมายไม่ได้กำหนดระยะเวลาของคดีขับไล่ไว้เป็นตัวเลข ระยะเวลาขึ้นกับว่าจำเลยต่อสู้คดีหรือไม่ ศาลส่งหมายเรียกได้เร็วเพียงใด คดีเป็นคดีมโนสาเร่หรือคดีสามัญ มีการอุทธรณ์หรือไม่ และหลังคำพิพากษาจำเลยออกเองหรือต้องบังคับคดี สำนักงานไม่รับรองระยะเวลาเป็นตัวเลข แต่ลำดับขั้นที่พบในคดีทั่วไปคือ หนังสือบอกกล่าวและบอกเลิก การยื่นฟ้องพร้อมคำขอค่าเสียหาย การส่งหมายและวันนัด การไกล่เกลี่ยหรือสืบพยาน คำพิพากษาและคำบังคับ แล้วจึงการบังคับคดีโดยเจ้าพนักงาน ขั้นที่ใช้เวลามากที่สุดมักเป็นขั้นที่จำเลยต่อสู้คดีและขั้นบังคับคดีเมื่อมีบุคคลอื่นอ้างว่าไม่ใช่บริวาร

ฟ้องขับไล่เรียกค่าเสียหายได้เท่าไร และมีอายุความเท่าไร

คำฟ้องขับไล่มักมีคำขอเงินสามประเภท คือ ค่าเช่าที่ค้างชำระระหว่างที่สัญญายังไม่ระงับ ค่าเสียหายจากการอยู่ต่อหลังสัญญาระงับหรือหลังเจ้าของให้ออก ซึ่งศาลมักเรียกว่าค่าขาดประโยชน์ และค่าเสียหายต่อตัวทรัพย์ แต่ละประเภทมีฐานและอายุความต่างกัน

ค่าเช่าค้างชำระ เป็นหนี้ตามสัญญาเช่า สิทธิเรียกร้องค่าเช่าทรัพย์สินค้างชำระมีอายุความห้าปีตามมาตรา 193/33 (3)[38] ยกเว้นค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าเรียก ซึ่งมีอายุความสองปี ค่าเช่าที่ดิน บ้าน และห้องชุดเป็นค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงอยู่ในอายุความห้าปี

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ค่าเสียหายจากการอยู่ต่อ เมื่อสัญญาเช่าระงับแล้วผู้เช่ายังอยู่ ไม่มีค่าเช่าอีกต่อไป เพราะสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้ว สิ่งที่เจ้าของเรียกได้คือค่าเสียหายฐานละเมิด ซึ่งในทางปฏิบัติศาลกำหนดเป็นอัตรารายเดือนโดยเทียบกับค่าเช่าที่ทรัพย์นั้นอาจให้เช่าได้ และให้ชำระนับแต่วันฟ้องหรือวันที่สัญญาระงับจนกว่าจำเลยและบริวารจะ ออก ไป ตัวอย่าง ใน คำพิพากษา ที่ อ้าง ใน หน้า นี้ เช่น คดี ที่ ศาลชั้นต้น กำหนด ค่าเสียหาย ถึง วัน ฟ้อง 17,000 บาท (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 43/2567) และคดีที่โจทก์เรียกเดือนละ 10,000 บาทแต่ศาลกำหนดเดือนละ 100 บาท (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9800/2558) ตัวเลขเหล่านี้เป็นข้อเท็จจริงเฉพาะคดี ไม่ใช่อัตรากลาง ผู้ให้เช่าควรมีพยานหลักฐานค่าเช่าของทรัพย์ใกล้เคียงหรือสัญญาเช่าเดิมเพื่อพิสูจน์อัตราที่ขอ

อายุความหกเดือนตามมาตรา 563 คดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่า ต้องฟ้องภายในหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า บทนี้มักใช้กับค่าเสียหายต่อตัวทรัพย์ที่ผู้เช่าทำไว้ระหว่างการเช่า ผู้ให้เช่าที่ได้ทรัพย์คืนแล้วพบความเสียหายจึงต้องรีบดำเนินการ

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563
>
> คดี อัน ผู้ให้เช่า จะ ฟ้อง ผู้เช่า เกี่ยว แก่ สัญญาเช่า นั้น ท่าน ห้าม มิ ให้ ฟ้อง เมื่อ พ้น กำหนด หก เดือน นับ แต่ วัน ส่งคืน ทรัพย์สินที่เช่า

ขอบเขตของมาตรา 563 ไม่ได้ครอบคลุมทุกกรณี คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6159/2551 วินิจฉัยว่าเมื่อทรัพย์ที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายทั้งหลังจนสัญญาระงับ และผู้เช่าส่งคืนทรัพย์ไม่ได้ ผู้ให้เช่าไม่อยู่ในบังคับอายุความหกเดือน การเรียกค่าเสียหายเพราะส่งคืนทรัพย์ในสภาพเรียบร้อยไม่ได้ใช้อายุความทั่วไปสิบปี คำพิพากษานี้ไม่ใช่คดีขับไล่ แต่แสดงว่าจุดเริ่มนับอายุความหกเดือนคือวันส่งคืนทรัพย์จริง ตราบที่ผู้เช่ายังไม่ส่งคืน อายุความหกเดือนยังไม่เริ่มนับ

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6159/2551[39]

ทรัพย์ที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายทั้งหลัง สัญญาเช่าระงับตามมาตรา 567 และผู้เช่าส่งคืนทรัพย์ไม่ได้ ผู้ให้เช่าจึงไม่อยู่ในบังคับอายุความหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์ตามมาตรา 563 สิทธิเรียกค่าเสียหายเพราะส่งคืนทรัพย์ในสภาพเรียบร้อยไม่ได้ใช้อายุความทั่วไปสิบปี

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

"โจทก์จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องฟ้องจำเลยภายใน 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 563"

ค่าทนายความและค่าใช้จ่าย คำค้นเรื่องค่าทนายในคดีฟ้องขับไล่สะท้อนความกังวลที่เข้าใจได้ ค่าบริการของสำนักงานแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนเริ่มงานเสมอ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมศาลและค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีขึ้นกับประเภทคดีและคำขอในคำฟ้อง ในขั้นบังคับคดี กฎหมายให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและรื้อถอน และถือเป็นหนี้ตามคำพิพากษาที่บังคับคดีต่อไปได้ ตามมาตรา 352 และ 355[40] ซึ่งจะกล่าวในหัวข้อถัดไป

ชนะคดีแล้ว บังคับคดีขับไล่อย่างไร และบริวารคือใคร

เมื่อศาลพิพากษาให้ขับไล่และจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 หมวดการบังคับคดีในกรณีที่ให้ขับไล่ มาตรา 350 ถึง 355 ซึ่งแก้ไขเมื่อ พ.ศ. 2560 ขั้นตอนแยกตามว่าทรัพย์ยังมีผู้อยู่หรือไม่ และใครเป็นบริวาร

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 350
>
> การบังคับคดีในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลให้ขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 351 มาตรา 352 มาตรา 353 และมาตรา 354
>
> การบังคับคดีในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น ไม้ล้มลุก หรือธัญชาติ หรือขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 355

มาตรา 351[41] แยกสองกรณี ถ้าทรัพย์ไม่มีบุคคลใดอยู่แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์ให้เจ้าหนี้เข้าครอบครองได้ทันที ตามมาตรา 352[42] และมีอำนาจทำลายสิ่งกีดขวางตามความจำเป็น สิ่งของที่เหลืออยู่ต้องทำบัญชี เก็บรักษา และแจ้งให้มารับคืน ของที่ไม่มีผู้มารับอาจถูกจำหน่ายและเงินที่ไม่มีผู้ขอรับภายในห้าปีตกเป็นของแผ่นดิน ถ้าลูกหนี้หรือบริวารยังไม่ออก เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 353 คือรายงานศาลเพื่อสั่งจับกุมและกักขัง และปิดประกาศให้ผู้ที่อ้างว่าไม่ใช่บริวารยื่นคำร้องต่อศาลภายในสิบห้าวัน

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 353
>
> ในกรณีตามมาตรา 351 (2) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติดังต่อไปนี้
>
> (1) รายงานต่อศาลเพื่อมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร และให้ศาลมีอำนาจสั่งจับกุมและกักขังได้ทันที ในกรณีเช่นว่านี้ ให้นำบทบัญญัติมาตรา 363 มาใช้บังคับโดยอนุโลม
>
> (2) ปิดประกาศให้บุคคลที่อยู่อาศัยหรือครอบครองทรัพย์นั้นซึ่งอ้างว่ามิได้เป็นบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำร้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดประกาศแสดงว่าตนมีอำนาจพิเศษในการอยู่อาศัยหรือครอบครองทรัพย์นั้น
>
> เมื่อมีการจับกุมลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารตาม (1) แล้ว หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวหลบหนีไปจากทรัพย์นั้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 352

คำว่าบริวารในการบังคับคดีกว้างกว่าสมาชิกในครอบครัว มาตรา 354[43] ให้ถือว่าบุคคลที่อยู่หรือครอบครองทรัพย์และไม่ยื่นคำร้องภายในสิบห้าวัน หรือยื่นแล้วแสดงไม่ได้ว่ามีอำนาจพิเศษ และบุคคลที่เข้ามาอยู่ระหว่างการบังคับคดี เป็นบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษา คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5357/2567[44] วินิจฉัยว่าผู้ที่ซื้ออุปกรณ์ร้านค้าจากผู้เช่าแล้วเข้าดำเนินกิจการแทน เป็นการอาศัยสิทธิของผู้เช่า จึงเป็นบริวาร ไม่ใช่ผู้มีอำนาจพิเศษ ศาลยกคำร้องขอให้งดการบังคับคดี

คำวินิจฉัยของศาล, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5357/2567[45]

ผู้ที่ซื้ออุปกรณ์ร้านค้าจากจำเลยแล้วเข้าดำเนินกิจการในอาคารแทนจำเลยผู้เช่า เป็นการอาศัยสิทธิของจำเลย จึงเป็นบริวารของจำเลย ไม่ใช่ผู้มีอำนาจพิเศษ ศาลยกคำร้องขอให้งดการบังคับคดีและสั่งว่าไม่ใช่บริวาร

“ผู้ร้องจึงเป็นภาระของโจทก์ในการปฏิบัติตามคำบังคับ หาใช่อำนาจพิเศษในการครอบครองอาคารพิพาทไม่”

ผู้ที่มีอำนาจพิเศษ คือผู้ที่มีสิทธิอยู่ในทรัพย์ด้วยตนเองซึ่งไม่ได้มาจากลูกหนี้ตามคำพิพากษา เช่น ผู้เช่าที่ทำสัญญากับเจ้าของโดยตรง หรือผู้ทรงสิทธิที่จดทะเบียนไว้ก่อน สำหรับผู้เช่าช่วงที่ได้สิทธิจากผู้เช่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539 ถือเป็นบริวารแม้จะจดทะเบียนการเช่าช่วงไว้ เพราะสิทธิของผู้เช่าช่วงไม่ดีไปกว่าสิทธิของผู้เช่า

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

เมื่อ คำพิพากษาให้ รื้อถอน สิ่งปลูกสร้าง หรือ ขนย้าย ทรัพย์สิน ด้วย มาตรา 355 ให้ เจ้าพนักงานบังคับคดี มีอำนาจรื้อถอนและขนย้ายโดยลูกหนี้เป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย และต้องปิดประกาศกำหนดการไว้ไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนดำเนินการ ข้อนี้ตอบคำถามว่าเหตุใดเจ้าของไม่ควรรื้อบ้านหรือขนของออกเองแม้ชนะคดีแล้ว กฎหมายวางขั้นตอนการประกาศ การทำบัญชี และการเก็บรักษาไว้เพื่อคุ้มครองทั้งสองฝ่าย การทำเองนอกขั้นตอนนี้ทำให้เจ้าของเสี่ยงต่อการถูกฟ้องเรื่องทรัพย์สินที่สูญหาย

> ตัวบท, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 355
>
> ในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลกำหนดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น ไม้ล้มลุก หรือธัญชาติ หรือขนย้ายทรัพย์สิน ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการรื้อถอน และขนย้ายทรัพย์สินออกจากทรัพย์นั้นได้โดยให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนหรือขนย้ายทรัพย์สินนั้น และให้ถือว่าเป็นหนี้ตามคำพิพากษาที่จะบังคับคดีกันต่อไป
>
> กรณีตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนหรือขนย้ายทรัพย์สินไว้ ณ บริเวณนั้นไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์ในการรื้อถอนหรือขนย้ายทรัพย์สินนั้น
>
> ในการจัดการกับวัสดุที่ถูกรื้อถอนและทรัพย์สินที่ถูกขนย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครองนั้น ให้นำบทบัญญัติมาตรา 352 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เอกสารที่ต้องเตรียมก่อนฟ้องขับไล่ และหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าต้องมีอะไร

คดี ขับไล่ ชนะ หรือ แพ้ ที่ เอกสาร ใน วัน ฟ้อง ผู้ให้เช่า หรือ เจ้าของ ควร รวบรวม เอกสาร ที่ ผูก กับ แต่ละ องค์ประกอบของคำฟ้องให้ครบก่อนส่งหนังสือฉบับแรก เพราะหนังสือบอกเลิกที่ส่งไปแล้วแก้ไขย้อนหลังไม่ได้

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

องค์ประกอบที่ต้องพิสูจน์	เอกสารหรือพยานที่ใช้
โจทก์มีสิทธิในทรัพย์	โฉนดหรือหนังสือแสดงสิทธิ สารบัญจดทะเบียนฉบับล่าสุด หนังสือมอบอำนาจถ้ามีผู้ดำเนินการแทน
ความสัมพันธ์กับจำเลย	สัญญาเช่าเป็นหนังสือ หลักฐานการรับค่าเช่า ข้อความหรือหนังสือที่แสดงว่าจำเลยอยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของ
สัญญาเช่าระงับแล้ว	วันครบกำหนดตามสัญญา หลักฐานว่าไม่รับค่าเช่าต่อหลังครบกำหนด หรือหนังสือทักท้วง หนังสือบอกกล่าวให้ชำระค่าเช่า หนังสือบอกเลิก และใบตอบรับ
จำเลยยังอยู่ในทรัพย์	ภาพถ่ายลงวันที่ บันทึกการตรวจทรัพย์ พยานบุคคล
ค่าเสียหาย	ค่าเช่าเดิม ค่าเช่าของทรัพย์ใกล้เคียง ใบเสนอราคาซ่อมแซม ภาพถ่ายสภาพทรัพย์ก่อนและหลัง

หนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าควรระบุอย่างน้อย ชื่อคู่สัญญาและทรัพย์ที่เช่า สัญญาเช่าที่อ้างถึง เหตุแห่งการบอกเลิกและบทกฎหมายที่ใช้ จำนวนค่าเช่าที่ค้างและงวดที่ค้างถ้าเป็นเหตุค้างค่าเช่า กำหนดเวลาให้ชำระหรือให้แก้ไขซึ่งไม่สั้นกว่าที่กฎหมายกำหนด วันที่สัญญาสิ้นสุด และการให้ส่งมอบทรัพย์คืนพร้อมขนย้ายทรัพย์สินและบริวาร ถ้าส่งทางไปรษณีย์ควรส่งแบบตอบรับไปยังที่อยู่ตามสัญญาและที่อยู่ของทรัพย์ที่เช่าทั้งสองแห่ง

ความเห็นของสำนักงาน

ผู้ให้เช่าที่ยังลังเลว่าจะให้เช่าต่อหรือไม่ ควรระวังการรับเงินหลังครบกำหนด การรับเงินโดยไม่ทักท้วงเป็นข้อเท็จจริงที่ศาลใช้ปรับมาตรา 570 ถ้าจำเป็นต้องรับเงินระหว่างเจรจา ควรระบุเป็นหนังสือว่ารับไว้เป็นค่าเสียหายจากการครอบครองโดยไม่ถือเป็นการตกลงเช่าต่อ ข้อความนี้ไม่ใช่สูตรสำเร็จ ศาลยังพิจารณาพฤติการณ์ทั้งหมด แต่เป็นหลักฐานที่ดีกว่าการรับเงินเงียบ ๆ

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

กฎหมายเปรียบเทียบ อังกฤษ เยอรมนี และสหรัฐอเมริกา

ระบบกฎหมายที่นำมาเปรียบเทียบมีจุดร่วมกับไทยในหลักสำคัญที่สุด คือเจ้าของหรือผู้ให้เช่าต้องเอาทรัพย์คืนผ่านศาล ไม่ใช่ด้วยกำลังของตนเอง ส่วนที่ต่างกันคือระดับการคุ้มครองผู้เช่าที่อยู่อาศัยในเรื่องเหตุบอกเลิกและระยะผ่อนผัน ส่วนนี้ใช้เพื่อเปรียบเทียบ สิทธิและหน้าที่ในประเทศไทยวินิจฉัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ยกไว้ข้างต้น

อังกฤษและเวลส์ Protection from Eviction Act 1977 มาตรา 3 มีหัวข้อว่าห้ามขับไล่โดยไม่ผ่านกระบวนการตามกฎหมาย (Prohibition of eviction without due process of law) สาระคือเมื่อการเช่าที่อยู่อาศัยประเภทที่กฎหมายนี้คุ้มครองสิ้นสุดลงแล้วแต่ผู้ครอบครองยังอยู่ เจ้าของจะเอาการครอบครองคืนได้ก็แต่โดยกระบวนการทางศาล มาตรา 1 วรรคสอง ทำให้การพรากการครอบครองของผู้อยู่อาศัยโดยมิชอบเป็นความผิดอาญา และวรรคสามลงโทษการรบกวนความสงบของผู้อยู่อาศัยหรือการระงับบริการที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ออกไป ความผิดนี้มีโทษจำคุกได้ถึงสองปีเมื่อพิจารณาในศาลชั้นสูง[ก] การตัดน้ำตัดไฟเพื่อบีบให้ผู้เช่าออกในอังกฤษจึงเป็นความผิดตามบทเฉพาะ ขณะที่ในไทยต้องพิจารณาผ่านหลักละเมิดและความผิดฐานบุกรุกทั่วไป

เยอรมนี ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน (BGB) มาตรา 546 วรรคหนึ่ง วางหน้าที่ของผู้เช่าที่จะส่งคืนทรัพย์เมื่อการเช่าสิ้นสุด และวรรคสองให้ผู้ให้เช่าเรียกคืนจากบุคคลภายนอกที่ผู้เช่าให้ใช้ทรัพย์ได้ด้วย ซึ่งตรงกับแนวคิดเรื่องบริวารของไทย แต่ฝั่งเหตุบอกเลิกต่างจากไทยมาก มาตรา 573 วรรคหนึ่ง ให้ผู้ให้เช่าที่อยู่อาศัยบอกเลิกตามปกติได้เฉพาะเมื่อมีประโยชน์อันชอบธรรม (berechtigtes Interesse) และห้ามบอกเลิกเพื่อขึ้นค่าเช่า วรรคสองยกตัวอย่างเช่น ผู้เช่าผิดหน้าที่อย่างไม่เล็กน้อย หรือผู้ให้เช่าต้องการใช้เป็นที่อยู่ของตนหรือครอบครัว ส่วนการบอกเลิกทันทีเพราะค้างค่าเช่า มาตรา 543 วรรคสอง ข้อ 3 กำหนดเกณฑ์ไว้ที่การค้างชำระสองงวดติดกัน หรือค้างรวมเท่าค่าเช่าสองเดือน และการบอกเลิกไม่มีผลถ้าผู้ให้เช่าได้รับชำระก่อนในชั้นบังคับคดี ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเยอรมัน (ZPO) มาตรา 721 ให้ศาลให้ระยะผ่อนผันการออกจากที่อยู่อาศัย (Räumungsfrist) ได้ตามพฤติการณ์ แต่รวมแล้วไม่เกินหนึ่งปี[ข]

สหรัฐอเมริกา ศาลสูงสุดสหรัฐในคดี Lindsey v. Normet, 405 U.S. 56 (1972) วินิจฉัยเมื่อ 23 กุมภาพันธ์ 1972 โดย Justice White เขียนคำพิพากษาฝ่ายข้างมาก ว่ากระบวนพิจารณาคดีขับไล่แบบเร่งรัดของรัฐโอเรกอน (forcible entry and detainer) ซึ่งนัดพิจารณาเร็วและจำกัดข้อต่อสู้ของผู้เช่า ไม่ขัดหลักกระบวนการอันชอบธรรม เพราะผู้เช่ารู้ข้อเท็จจริงเรื่องการไม่ชำระค่าเช่าของตนดีอยู่แล้ว และข้อเรียกร้องต่อผู้ให้เช่าฟ้องเป็นคดีต่างหากได้ ศาลไม่รับข้อโต้แย้งว่าการมีที่อยู่อาศัยเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ต้องตรวจสอบอย่างเข้มงวด แต่ศาลเพิกถอนเงื่อนไขที่ให้ผู้เช่าที่อุทธรณ์วางประกันเป็นสองเท่าของค่าเช่า เพราะไม่สัมพันธ์กับค่าเช่าค้างหรือความเสียหายจริงและเลือกปฏิบัติต่อผู้เช่าที่อุทธรณ์[ค] เหตุผลชุดนี้ใกล้กับ

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ข้อจำกัด การ อุทธรณ์ ข้อเท็จจริง ใน คดี ขับไล่ ค่าเช่า ต่ำ ตามมาตรา 224 ของ ไทย ซึ่ง เป็นการ เลือก ของ ฝ่าย นิติบัญญัติ ให้ คดี ขนาดเล็ก จบ เร็ว แต่ ไม่ ได้ ปิดทาง อุทธรณ์ ทั้งหมด เพราะ ยังมี ช่อง ทางการ รับรอง หรือ อนุญาตให้อุทธรณ์

ประเด็น	ไทย	อังกฤษ	เยอรมนี
ขับไล่ด้วยตนเอง	เสี่ยงละเมิดและความผิดฐานบุกรุก (3383/2530, ป.อ. 362)	ความผิดเฉพาะตาม Protection from Eviction Act 1977	ต้องผ่านคำพิพากษาและการบังคับคดี
เหตุบอกเลิกผู้เช่าที่อยู่อาศัย	ครบกำหนด ไม่มีกำหนดเวลา ค้างค่าเช่า ผิดสัญญา	ตามประเภทการเช่าและกฎหมายเฉพาะ	ต้องมีประโยชน์อันชอบธรรม ห้ามบอกเลิกเพื่อขึ้นค่าเช่า
ค้างค่าเช่า	บอกกล่าวให้ชำระไม่น้อยกว่า 15 วัน (มาตรา 560)	ตามประเภทการเช่า	ค้างสองงวดติดกันหรือรวมเท่าค่าเช่าสองเดือน (BGB มาตรา 543)
ระยะผ่อนผันหลังคำพิพากษา	ประกาศ 15 วันก่อนรื้อถอนหรือขนย้าย (ป.วิ.พ. มาตรา 353 355)	ตามคำสั่งศาล	ศาลให้ได้รวมไม่เกินหนึ่งปี (ZPO มาตรา 721)

มุมมองนิติเศรษฐศาสตร์ ความเร็วของการขับไล่กับต้นทุนทางสังคม

นิติเศรษฐศาสตร์ (law and economics) มองกฎหมายขับไล่เป็นการชั่งน้ำหนักระหว่างสองต้นทุน ต้นทุนแรกตกแก่ผู้ให้เช่าเมื่อการเอาทรัพย์คืนช้า ซึ่งสุดท้ายผ่านไปยังผู้เช่าทุกคนในรูปค่าเช่าและเงินประกันที่สูงขึ้น ต้นทุนที่สองตกแก่ผู้ถูกขับไล่และสังคมเมื่อการขับไล่เร็วและง่ายเกินไป

หลักฐาน เชิงประจักษ์ ที่ ชัด ที่สุด ใน เรื่อง ต้นทุน ที่สอง มาจาก งาน ของ Robert Collinson และ คณะ เรื่อง Eviction and Poverty in American Cities ซึ่ง เผยแพร่ เป็น เอกสาร วิจัย ของ สำนัก งานวิจัย เศรษฐกิจ แห่ง ชาติ สหรัฐ (NBER) เมื่อ สิงหาคม 2022 และ ปรับปรุง เมื่อ กรกฎาคม 2023 ผู้วิจัย พบ ว่า ผู้เช่า ที่ ถูก ฟ้อง มี รายได้ การ จ้างงาน และ สุขภาพ ทางการเงิน แย่ ลง ตั้ง แต่ก่อน ถึง ศาล จึง แยก ผล ของ การขับไล่ ออกจาก แนวโน้มเดิมด้วยการเปรียบเทียบคดีที่สุ่มไปถึงผู้พิพากษาที่เคร่งครัดต่างกัน ผลคือคำสั่งขับไล่เพิ่มการไร้ที่อยู่อาศัย และ การ เข้า โรงพยาบาล และ ลด รายได้ ใน สอง ปี แรก และ ใน ระยะยาว เพิ่ม หนี้ และ ลด คะแนน เครดิต[9]

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ด้านต้นทุนแรก ผู้ให้เช่าคาดการณ์ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายของการเอาทรัพย์คืนไว้ในราคาค่าเช่าและในการคัดเลือกผู้เช่า ถ้าการขับไล่ใช้เวลานานจนคาดการณ์ไม่ได้ ผู้ให้เช่าจะเรียกเงินประกันสูงขึ้น เลือกผู้เช่าที่มีรายได้แน่นอน หรือไม่นำทรัพย์ออกให้เช่าเลย ผู้ที่เสียประโยชน์มากที่สุดจากการคุ้มครองที่ไม่ชัดเจนจึงมักเป็นผู้เช่ารายได้น้อยที่ต้องการเช่าในอนาคต ไม่ใช่ผู้เช่าที่อยู่ในคดี

กฎหมายไทยตอบสองต้นทุนนี้ด้วยการออกแบบเชิงกระบวนการ คือกำหนดเงื่อนไขการบอกกล่าวที่ชัดเจนก่อน บอกเลิก (มาตรา 560 และ 566) ทำให้ คดี ค่าเช่า ต่ำ จบ เร็ว ด้วย การ จำกัด การ อุทธรณ์ ข้อเท็จจริง (มาตรา 224) และวางขั้นตอนประกาศสิบห้าวันในการบังคับคดี (มาตรา 353 และ 355) แทนการคุ้มครองในเนื้อหาแบบเยอรมนีที่จำกัดเหตุบอกเลิก การออกแบบนี้ให้ความแน่นอนแก่ผู้ให้เช่าสูง แต่ทำให้ความเป็นธรรมต่อผู้เช่าขึ้นอยู่กับว่าผู้ให้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขการบอกกล่าวครบหรือไม่ ซึ่งเป็นเหตุผลว่าทำไมคดีจำนวนมากแพ้ชนะกันที่หนังสือบอกเลิก

ความเห็นของสำนักงาน

ในทางปฏิบัติ มุมมองนี้ชี้ว่าการเจรจาให้ออกโดยสมัครใจพร้อมกำหนดวันออก ค่าขนย้าย หรือการยกเว้นค่าเช่าค้างบางส่วน มักมีต้นทุนรวมต่ำกว่าการฟ้องจนถึงขั้นบังคับคดี สำหรับทั้งสองฝ่าย ข้อตกลงเช่นนั้นควรทำเป็นหนังสือ หรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อให้บังคับได้ทันทีถ้าฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตาม

คำถามที่พบบ่อยเรื่องการฟ้องขับไล่

คำถามชุดนี้รวบรวมจากคำค้นที่ผู้อ่านใช้จริง คำตอบเป็นหลักทั่วไปตามตัวบทและแนวคำพิพากษาที่อ้างไว้ในหน้านี้ ผลของแต่ละกรณีขึ้นกับข้อเท็จจริงและพยานหลักฐาน

ฟ้องขับไล่เป็นคดีอะไร

ฟ้องขับไล่เป็นคดีแพ่งที่ขอให้ศาลบังคับให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดิน บ้าน หรืออาคาร ฐานของคำฟ้องคือสัญญาเช่าที่ระงับแล้ว สิทธิของเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 หรือการอยู่ต่อโดยไม่มีสิทธิซึ่งเป็นละเมิดตามมาตรา 420 คดีที่จำเลยไม่ได้ต่อสู้ว่าตนเป็นเจ้าของเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ฟ้องขับไล่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวก่อนไหม

ขึ้นกับ เหตุ ถ้า สัญญา มี กำหนด เวลา และ ครบกำหนด แล้ว โดย ผู้ให้เช่า ไม่ได้รับ ค่าเช่า ต่อ ไม่ต้อง บอกกล่าว ตามมาตรา 564 ถ้าเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลาหรือเช่าต่อตามมาตรา 570 ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ตามมาตรา 566 ถ้าค้างค่าเช่ารายเดือน ต้องบอกกล่าวให้ชำระภายในไม่น้อยกว่าสิบห้าวันตามมาตรา 560 เว้นแต่สัญญาให้บอกเลิกได้ทันที ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545 และ 2680/2547

ผู้เช่าอยู่ต่อหลังสัญญาหมดและยังจ่ายค่าเช่า ขับไล่ได้ไหม

ถ้าผู้ให้เช่ารู้และรับค่าเช่าโดยไม่ทักท้วง กฎหมายถือว่าเป็นสัญญาเช่าใหม่ไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 ผู้ให้เช่าต้องบอกเลิกตามมาตรา 566 ก่อน โดยบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งรอบการชำระค่าเช่า แต่ไม่จำเป็นเกินสองเดือน ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545 และ 876/2537

ฟ้องขับไล่ใช้เวลานานไหม

กฎหมายไม่กำหนดระยะเวลาเป็นตัวเลข ระยะเวลาขึ้นกับการส่งหมาย การต่อสู้คดีของจำเลย การอุทธรณ์ และ การ บังคับ คดี คดี ที่ ค่าเช่า ไม่ เกิน เดือน ละ สี่ พัน บาท เป็น คดีมโนสาเร่ ตามมาตรา 189 และ อุทธรณ์ ข้อเท็จจริงไม่ได้ตามมาตรา 224 จึงมักจบเร็วกว่า ขั้นบังคับคดีมีการปิดประกาศสิบห้าวันตามมาตรา 353 และ 355

ฟ้องขับไล่เรียกค่าเสียหายได้ไหม

ได้ ค่าเช่าค้างชำระเรียกตามสัญญาเช่า อายุความห้าปีตามมาตรา 193/33 ส่วนการอยู่ต่อหลังสัญญาระงับ เป็น ละเมิด ศาล มัก กำหนด ค่าเสียหาย รายเดือน เทียบ กับ ค่าเช่า ที่ ทรัพย์ อาจ ให้เช่า ได้ จนกว่า จำเลย และ บริวาร จะออกไป ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 55/2490 ผู้ให้เช่าต้องพิสูจน์อัตราที่ขอ

ฟ้องขับไล่มีอายุความไหม

การฟ้องขับไล่ในฐานะเจ้าของตามมาตรา 1336 ไม่มีอายุความตราบที่ยังไม่มีผู้อื่นได้กรรมสิทธิ์ไป เช่น โดย การ ครอบครองปรปักษ์ แต่ ที่ดิน ที่ มี เพียง สิทธิครอบครอง ต้อง ฟ้อง เอาคืน ภายใน หนึ่ง ปี นับแต่ ถูก แย่ง ตามมาตรา 1375 ค่าเช่าค้างมีอายุความห้าปี และคดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่าต้องฟ้องภายในหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์ตามมาตรา 563

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ขายบ้านที่มีผู้เช่าอยู่ ผู้ซื้อไล่ผู้เช่าได้ทันทีไหม

ไม่ได้ มาตรา 569 ให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเพราะการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิม ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530 แต่ข้อตกลงพิเศษที่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนไม่ผูกพันผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539

เปลี่ยนกุญแจหรือตัดน้ำตัดไฟเพื่อให้ผู้เช่าออกได้ไหม

ไม่ควรทำ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530 วินิจฉัยว่าการล้อมรั้วปิดกั้นทรัพย์ที่ผู้เช่ายังมีสิทธิอยู่เป็นละเมิด และการเข้าไปรบกวนการครอบครองของผู้อื่นอาจเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 วิธีที่กฎหมายรับรองคือฟ้องคดีแล้วบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานตามมาตรา 350 ถึง 355

ฟ้องขับไล่ผู้อาศัยหรือญาติที่ไม่ยอมออกได้ไหม

ได้ ผู้อาศัยอยู่ได้ตราบที่เจ้าของยอมให้อยู่ เมื่อเจ้าของแสดงเจตนาให้ออกแล้วไม่ออก เจ้าของฟ้องขับไล่ตามมาตรา 1336 และเรียกค่าเสียหายฐานละเมิดได้ ผู้อาศัยที่อยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ไม่ว่าจะนานเพียงใด เว้นแต่ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการยึดถือแล้ว

ชนะคดีแล้วจำเลยไม่ออก ทำอย่างไร

ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 351 ถึง 354 ถ้าไม่มีผู้อยู่แล้ว ส่งมอบการครอบครองได้ทันที ถ้ายังมีผู้อยู่ เจ้าพนักงานรายงานศาลเพื่อสั่งจับกุมและกักขัง และปิดประกาศให้ผู้อ้างว่าไม่ใช่บริวารยื่นคำร้องภายในสิบห้าวัน ผู้ที่อาศัยสิทธิของจำเลยถือเป็นบริวาร ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5357/2567

ฟ้องขับไล่ฟ้องที่ศาลไหน

ฟ้องได้ที่ศาลที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในเขต หรือศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขต ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 4 ทวิ

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

แหล่งอ้างอิงกฎหมายต่างประเทศและนิติเศรษฐศาสตร์

แหล่งอ้างอิงต่อไปนี้สำนักงานเปิดอ่านจากแหล่งทางการหรือแหล่งสาธารณะเมื่อ 22 ตุลาคม 2569 ตัวบทต่างประเทศอ้างจากเว็บไซต์ทางการของแต่ละประเทศ คำแปลเป็นคำแปลเพื่อความเข้าใจของผู้เขียน

1. Protection from Eviction Act 1977 (c. 43) section 1 (unlawful eviction and harassment of occupier) และ section 3 (prohibition of eviction without due process of law): legislation.gov.uk (The National Archives) ฉบับปัจจุบัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 543, § 546 และ § 573, Zivilprozessordnung (ZPO) § 721 Räumungsfrist: gesetze-im-internet.de (Bundesministerium der Justiz) ตรวจถ้อยคำภาษาเยอรมันเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

3. Lindsey v. Normet, 405 U.S. 56 (1972), decided February 23, 1972, opinion of the Court by Justice White: Justia U.S. Supreme Court Center (supreme.justia.com) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

4. Robert Collinson, John Eric Humphries, Nicholas S. Mader, Davin K. Reed, Daniel I. Tannenbaum and Winnie van Dijk, Eviction and Poverty in American Cities, NBER Working Paper No. 30382 (August 2022, revised July 2023): nber.org เปิดอ่านบทคัดย่อเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

เชิงอรรถและแหล่งที่มา

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

3. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 บัญญัติว่า “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้นั้น ถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซร้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

4. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545 (ป.พ.พ. มาตรา 538, 560, 564, 566, 570). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “หากโจทก์ประสงค์จะให้สัญญาเช่าระงับ โจทก์ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนมิใช่ว่าสัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 564”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ค่าเช่าในคดีชำระทุกสามเดือน ระยะบอกกล่าวตามมาตรา 566 ขึ้นกับรอบชำระค่าเช่าของแต่ละสัญญา

5. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

6. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2680/2547 (ป.พ.พ. มาตรา 560). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ป.พ.พ. มาตรา 560 วรรคสอง เป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีข้อตกลงเรื่องการบอกเลิกสัญญาเช่ากันไว้เป็นอย่างอื่น”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ข้อสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยกับผู้บริโภคอาจถูกตรวจสอบตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคอีกชั้นหนึ่ง คำพิพากษานี้เป็นสัญญาเช่าอาคารระหว่างคู่สัญญาทั่วไป

7. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

8. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539 (ป.พ.พ. มาตรา 538, 569). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยที่1แม้โจทก์ทราบข้อสำคัญนี้ก็ไม่ผูกพันโจทก์เพราะโจทก์มิได้ยอมตกลงกับจำเลยที่1ด้วย”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ผู้ซื้อในคดีซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ความเสียหายของผู้เช่าต้องไปว่ากล่าวกับเจ้าของเดิม

9. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530 (ป.พ.พ. มาตรา 420, 569). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “เมื่อจำเลยให้คนงานล้อมรั้วปิดกั้นแผงทำให้ลูกค้าไม่เข้าซื้อสินค้าของโจทก์ จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ข้อเท็จจริงเป็นการเช่าแผงตลาดและการขายฝากในวันเดียวกับที่ซื้อ ฎีกาในส่วนข้อเท็จจริงต้องห้าม ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยบางประเด็น

10. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 350 บัญญัติว่า “การบังคับคดีในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลให้ขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 351 มาตรา 352 มาตรา 353 และมาตรา 354 การบังคับคดีในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น ไม้ล้มลุกหรือธัญชาติ หรือขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 355”ที่มา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม (ภาค 4 การบังคับคดี ตามที่แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560), ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

11. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 224 บัญญัติว่า “ในคดีที่ราคาทรัพย์สินหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่พิพาทกันในชั้นอุทธรณ์ไม่เกินห้าหมื่นบาทหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ห้ามมิให้คู่ความอุทธรณ์ในข้อเท็จจริง เว้นแต่ผู้พิพากษาที่นั่งพิจารณาคดีนั้นในศาลชั้นต้นได้ทำความเห็นแย้งไว้หรือได้รับรองว่ามีเหตุอันควรอุทธรณ์ได้ หรือถ้าไม่มีความเห็นแย้งหรือคำรับรองเช่นว่านี้ต้องได้รับอนุญาตให้อุทธรณ์เป็นหนังสือจากอธิบดีผู้พิพากษาศาลชั้นต้นหรืออธิบดีผู้พิพากษาภาคผู้มีอำนาจ แล้วแต่กรณี บทบัญญัติในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในคดีเกี่ยวด้วยสิทธิแห่งสภาพบุคคลหรือสิทธิในครอบครัวและคดีฟ้องขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ เว้นแต่ในคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นคำฟ้องไม่เกินเดือนละสี่พันบาทหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา การขอให้ผู้พิพากษาที่นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุอันควรอุทธรณ์ได้ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องถึงผู้พิพากษานั้น พร้อมกับคำฟ้องอุทธรณ์ต่อศาลชั้นต้น เมื่อศาลได้รับคำร้องเช่นว่านั้น ให้ศาลส่งคำร้องพร้อมด้วยสำนวนความไปยังผู้พิพากษาดังกล่าวเพื่อพิจารณารับรอง” ที่มา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม (ภาค 4 การบังคับคดี ตามที่แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560), ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

12. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 43/2567 (ป.วิ.พ. มาตรา 224). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “จำเลยให้การต่อสู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ จึงต้องถือว่าคดีนี้เป็นคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นคำฟ้องไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท” ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: หลักใช้กับข้อจำกัดการอุทธรณ์ ไม่ได้วินิจฉัยว่าที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่

13. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

14. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1035/2547 (ป.พ.พ. มาตรา 537, 564). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “เมื่อสัญญาเช่ากำหนดเวลาไว้ 3 ปี สัญญาย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลา โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อน” ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ผู้ให้เช่าในคดีเป็นทายาทของเจ้าของเดิมและผู้เช่ายอมรับสิทธิของผู้ให้เช่า ผลอาจต่างไปถ้าผู้เช่าพิสูจน์ได้ว่าผู้ให้เช่าเคยรับค่าเช่าต่อโดยไม่ทักท้วงตามมาตรา 570

15. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1035/2547 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 14

16. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 บัญญัติว่า “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น” ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 2 ลักษณะ 5 ละเมิดของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

17. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 บัญญัติว่า “ผู้ใดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยปกติสุข ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ” ที่มา ประมวลกฎหมายอาญา ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

18. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 บัญญัติว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซร้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

สองเดือน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

19. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซร้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แต่เพียง สาม ปี”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับ รวม แก้ไข เพิ่มเติม, ฐานข้อมูล กฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับ ปรับปรุง ล่าสุด. มาตรา นี้ อยู่ ใน บรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

20. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

21. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 876/2537 (ป.พ.พ. มาตรา 566, 570). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “การที่จำเลยคงอยู่ในที่เช่าและชำระค่าเช่าภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมแล้ว จึงเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่ง คำร้อง และคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ผลขึ้นกับถ้อยคำเรื่องสิทธิต่ออายุในสัญญาแต่ละฉบับ ถ้าผู้เช่าแสดงความจำนงตามคำมั่นทันเวลา สัญญาเช่าใหม่อาจเกิดขึ้น

22. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 876/2537 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 21

23. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2680/2547 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 6

24. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554 บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 552 มาตรา 553 หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้น ๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม ท่านว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

25. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3383/2530 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 9

26. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 8

27. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซร้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้ การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

28. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซร้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้ การฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่ เวลา ถูก รบกวน”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับ รวม แก้ไข เพิ่มเติม, ฐานข้อมูล กฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

29. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 55/2490 (ป.พ.พ. มาตรา 420, พระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่า (ในขณะนั้น)). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ผู้เช่าที่อยู่ในที่เช่าภายหลังสัญญาเช่าระงับลงโดยผู้ให้เช่าบอกเลิกนั้นได้ชื่อว่า เป็นผู้ละเมิด”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่ง คำร้อง และ คำวินิจฉัย ศาลฎีกา (ค้น ด้วย เลข คำพิพากษา) เปิด อ่าน เมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คำพิพากษา เก่า กฎหมายควบคุมค่าเช่าในคดีไม่ใช้บังคับแล้ว ที่ยังใช้ได้คือหลักว่าการอยู่ต่อหลังสัญญาระงับเป็นละเมิด ซึ่งศาลฎีกาใช้ต่อมาในการกำหนดค่าเสียหาย

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

30. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 55/2490 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 29

31. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 366 บัญญัติว่า “ความผิดในหมวดนี้ นอกจากความผิดตามมาตรา 365 เป็นความผิดอันยอมความได้”ที่มา ประมวลกฎหมายอาญา ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

32. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 364 บัญญัติว่า “ผู้ใดโดยไม่มีเหตุอันสมควร เข้าไปหรือซ่อนตัวอยู่ในเคหสถาน อาคารเก็บรักษาทรัพย์หรือสำนักงานในความครอบครองของผู้อื่น หรือไม่ยอมออกไปจากสถานที่เช่นว่านั้นเมื่อผู้มีสิทธิที่จะห้ามมิให้เข้าไปได้ไล่ให้ออก ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”ที่มา ประมวลกฎหมายอาญา ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

33. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 189 บัญญัติว่า “คดีมโนสาเร่ คือ (1) คดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ไม่เกินสี่หมื่นบาทหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา (2) คดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าหรืออาจให้เช่าได้ในขณะยื่นคำฟ้องไม่เกินเดือนละสี่พันบาทหรือไม่เกินจำนวนที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา”ที่มา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม (ภาค 4 การบังคับคดี ตามที่แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560), ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

34. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 43/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 12

35. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9800/2558 (ป.วิ.พ. มาตรา 224, 249). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “จำเลยให้การว่าที่ดินพิพาทอยู่นอกเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ที่ 1 โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องมิได้กล่าวแก้เป็นข้อพิพาทด้วยกรรมสิทธิ์ จึงเป็นคดีฟ้องขับไล่บุคคลใด ๆ ออกจากอสังหาริมทรัพย์”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ค่าเช่าที่ใช้วัดเป็นค่าเช่าที่ศาลชั้นต้นกำหนดและคู่ความไม่โต้แย้งในชั้นอุทธรณ์

36. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9800/2558 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 35

37. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2897/2538 (ป.วิ.พ. มาตรา 224). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ถือว่าจำเลยไม่ได้ต่อสู้กรรมสิทธิ์ จึงเป็นคดีฟ้องขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: คดีนี้โจทก์ฟ้องว่าจำเลยบุกรุกที่ดิน ไม่ใช่คดีเช่า หลักเรื่องการต่อสู้กรรมสิทธิ์ใช้กับคดีขับไล่ทุกฐาน

38. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 บัญญัติว่า “สิทธิเรียกร้องดังต่อไปนี้ให้มีกำหนดอายุความห้าปี (1) ดอกเบี้ยค้างชำระ (2) เงินที่ต้องชำระเพื่อผ่อนทุนคืนเป็นงวด ๆ (3) ค่าเช่าทรัพย์สินค้างชำระ เว้นแต่ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 193/34 (6) (4) เงินค้างจ่าย คือ เงินเดือน เงินปี เงินบำนาญ ค่าอุปการะเลี้ยงดูและเงินอื่น ๆ ในลักษณะทำนองเดียวกับที่มีการกำหนดจ่ายเป็นระยะเวลา (5) สิทธิเรียกร้องตามมาตรา 193/34 (1) (2) และ (5) ที่ไม่อยู่ในบังคับอายุความสองปี”ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม, ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ 1 ลักษณะ 6 อายุความ ของประมวลเดียวกัน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

39. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6159/2551 (ป.พ.พ. มาตรา 193/30, 563, 567). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “โจทก์จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องฟ้องจำเลยภายใน 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 563”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัย ศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ข้อเท็จจริงเป็นโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมที่ถูกเพลิงไหม้ ไม่ใช่คดีขับไล่ หน้านี้อ้างเพื่อแสดงขอบเขตของอายุความหกเดือน

40. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 355 บัญญัติว่า “ในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลกำหนดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น ไม้ล้มลุก หรือธัญชาติ หรือขนย้ายทรัพย์สิน ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัยหรือทรัพย์ที่ครอบครอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการรื้อถอน และขนย้ายทรัพย์สินออกจากทรัพย์นั้นได้โดยให้

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนหรือขนย้ายทรัพย์สินนั้น และให้ถือว่าเป็นหนี้ตามคำพิพากษาที่จะบังคับคดีกันต่อไป กรณีตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนหรือขนย้ายทรัพย์สินไว้ ณ บริเวณนั้นไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์ในการรื้อถอนหรือขนย้ายทรัพย์สินนั้น ในการจัดการกับวัสดุที่ถูกรื้อถอนและทรัพย์สินที่ถูกขนย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครองนั้น ให้นำบทบัญญัติมาตรา 352 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม"ที่มา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม (ภาค 4 การบังคับคดี ตามที่แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560), ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

41. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 351 บัญญัติว่า "ในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลให้ขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง (1) ถ้าทรัพย์นั้นไม่มีบุคคลใดอยู่แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 352 (2) ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ออกไปจากทรัพย์นั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามมาตรา 353"ที่มา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม (ภาค 4 การบังคับคดี ตามที่แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560), ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

42. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 352 บัญญัติว่า "ในกรณีตามมาตรา 351 (1) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจส่งมอบทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือบางส่วนให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองได้ทันที ถ้ามีสิ่งกีดขวางอันเป็นอุปสรรคต่อการส่งมอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจทำลายสิ่งกีดขวางดังกล่าวได้ตามความจำเป็น ถ้ายังมีสิ่งของของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือของบุคคลใดอยู่ในทรัพย์นั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีสิ่งของนั้นไว้ และมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ถ้าสิ่งของนั้นมีสภาพเป็นของสดของเสียได้ หรือมีสภาพอันจะก่อให้เกิดอันตรายได้ หรือถ้าหน่วงช้าไว้จะเป็นการเสี่ยงความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายจะเกินส่วนแห่งค่าของสิ่งของนั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจำหน่ายสิ่งของนั้นได้ทันทีโดยวิธีขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นที่เห็นสมควร และเก็บรักษาเงินสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายไว้แทนสิ่งของนั้น หรือทำลายสิ่งของนั้น หรือดำเนินการอื่นใดตามที่เห็นสมควรก็ได้ ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงสภาพแห่งสิ่งของ ประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย และประโยชน์สาธารณะ (2) ถ้าสิ่งของนั้นมิใช่สิ่งของตามที่ระบุไว้ใน (1) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจนำสิ่งของนั้นมาเก็บรักษาไว้ หรือมอบให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้รักษา หรือฝากไว้ ณ สถานที่ใด หรือแก่บุคคลใดตามที่เห็นสมควร แล้วแจ้งหรือประกาศให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าของสิ่งของมารับคืนไปภายในเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าของสิ่งของไม่มารับหรือไม่ยอมรับสิ่งของนั้นคืนไปภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตาม (1) โดยอนุโลม เงินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มาจากการจำหน่ายสิ่งของตามวรรคสอง (1) หรือ (2) ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าของสิ่งของไม่มาขอรับคืนภายในกำหนดห้าปีนับแต่ได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้ตกเป็นของแผ่นดิน ในกรณีที่สิ่งของตามวรรคสองถูกยึด อายัด หรือห้ามโอน ยักย้าย หรือจำหน่ายตามวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาหรือเพื่อการบังคับคดีในคดีอื่น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจย้ายสิ่งของดังกล่าวไปเก็บไว้ ณ สถานที่อื่นได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีในคดีอื่นทราบด้วย ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการตามมาตรานี้ และให้ถือว่าเป็นหนี้ตามคำพิพากษาที่จะบังคับคดีกันต่อไป"ที่มา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม (ภาค 4 การบังคับคดี ตามที่แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560), ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

43. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 354 บัญญัติว่า "เพื่อประโยชน์ในการบังคับคดีตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 351 ให้ถือว่าบุคคลดังต่อไปนี้เป็นบริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (1) บุคคลที่อยู่อาศัยหรือครอบครองทรัพย์นั้นและมิได้ยื่นคำร้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 353 (2) หรือยื่นคำร้องต่อศาลแล้วแต่แสดงต่อศาลไม่ได้ว่าตนมีอำนาจพิเศษในการอยู่อาศัยหรือครอบครองทรัพย์นั้น (2) บุคคลที่เข้ามาอยู่ในทรัพย์นั้นในระหว่างเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้าครอบครองทรัพย์นั้น"ที่มา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม (ภาค 4 การบังคับคดี ตามที่แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560), ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 ตุลาคม 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/

44. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5357/2567 (ป.วิ.พ. มาตรา 353, 354). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “ผู้ร้องจึงเป็นภาระของโจทก์ในการปฏิบัติตามคำบังคับ หาใช่อำนาจพิเศษในการครอบครองอาคารพิพาทไม่”ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 ตุลาคม 2569, ข้อจำกัด: ข้อเท็จจริงเป็นอาคารในตลาดบนที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ถูกฟ้องขับไล่เป็นทอด ๆ

45. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5357/2567 อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 44

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 081 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
ฉบับออนไลน์ https://eksiampropertylaw.com/disputes/eviction/