

ชี้เสี่ยงคุ้มครองสัญญาเช่า

ผู้บริโภคอ่วมค่าใช้จ่ายจ่อปรับเหตุผู้ประกอบการลดความเสี่ยง

โพสต์ทูเดย์ - เอกชนชี้กฎหมายเช่าอาคารกระทบผู้บริโภคจากการปรับขึ้นค่าเช่าเพื่อลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ

นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายและภาษี เปิดเผยว่า จากการประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.ที่ผ่านมา กฎหมายดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ให้เช่าและผู้บริโภคที่เป็นผู้เช่า

สำหรับผู้บริโภคนั้นอาจได้รับผลกระทบจากการปรับขึ้นค่าเช่าของผู้ประกอบการที่เกิดจากรายได้ลดลง เนื่องจากกฎหมายใหม่ให้เก็บค่าเช่าและเงินประกันได้อย่างละไม่เกิน 1 เดือน ซึ่งผู้ประกอบการจึงมีการปรับตัวเพื่อหารายได้เพิ่มขึ้น เพื่อเฉลี่ยลดความเสี่ยงต่อการผิดสัญญาและความเสียหายที่เกิดจากการให้เช่า ซึ่งราคาจะปรับขึ้นเท่าใดไม่สามารถบอกได้ เพราะความเสี่ยงและอัตราค่าเช่าต่างกัน



ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

สำหรับผู้ประกอบซึ่งเป็นผู้ให้เช่าก็ได้รับผลกระทบ เนื่องจากสัญญาเช่ามีรายละเอียดของเนื้อหาที่กำหนดบทบาทและ

หน้าที่ของผู้ให้เช่า ซึ่งหลายประเด็นไม่สามารถใส่เข้าไปในสัญญาเช่าได้ เช่น การยกเว้นความผิดของผู้ให้เช่าตัวอย่างคือการปิดกั้นสถานที่เช่ากรณีที่ค้างชำระค่าเช่า เป็นต้น

พร้อมกันนี้ได้เสนอทางออกให้กับผู้ประกอบการ โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่า แต่ทำหลักฐานการเช่าแทน เพราะสัญญาเช่าต้องลงนาม 2 ฝ่าย ส่วนหลักฐานการเช่าลงนามฝ่ายเดียวคือ ผู้เช่า นอกจากนี้ยังแนะนำให้ไปจดทะเบียนบริษัทเพื่อลดภาระทางภาษีโดยทั้งพบว่า การจดทะเบียนตั้งเป็นบริษัทจะมีเงินกลับมาถึง 72% ส่วนบุคคลจะมีเงินกลับมาที่ 65% และคณะบุคคล เช่น ห้างหุ้นส่วน ฯลฯ จะมีเงินกลับมา 42% เนื่องจากจะต้องเสียภาษี 2 รอบ หาก พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ด้าน นายวีโรจน์ อัมพลเสถียร ผู้ประกอบการธุรกิจจิวเวลรี่เมนต์ กล่าวว่า ส่วนตัวเห็นด้วยกับสัญญาเช่าที่มีการควบคุม เพราะเป็นการป้องกันผู้ประกอบการที่จะเอารัดเปรียบผู้เช่า เช่น การบวกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มเข้าไปเป็นภาระแก่ผู้เช่า รวมทั้งการคิดอัตราค่าน้ำค่าไฟในอัตราที่สูง เป็นต้น

ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) มีความตั้งใจออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค แม้จะไม่มีกฎหมายดังกล่าวแต่ก็อาจไปใช้กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่จะควบคุมผู้ประกอบการไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มภาระผู้ประกอบการ การ

ไม่สามารถปฏิบัติจริงได้ หรือลิดรอนสิทธิมากเกินไป เป็นต้น ทำให้ผู้เช่ามีข้อต่อรองและรอฟ้องขับไล่อย่างเดี๋ยวจึงส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ลงทุน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เงินเชื่อจากสถาบันการเงินในการพัฒนาโครงการย่อมมีความเสี่ยงมากขึ้น และทำให้ผู้ประกอบการมีภาระเพิ่มขึ้นตาม ดังนั้นผู้ประกอบการต้องปรับตัวและหากมีปัญหาต้องคุยกันเพื่อหาทางออกร่วมกัน ซึ่งกฎหมายคุ้มครองสัญญาเช่าจะมาช่วยความสมดุลระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า

ขณะที่ นายกรณ์กวินท์ พิระเดชไพศาล กรรมการบริหารบริษัท พร็อพเพอร์ตี้มอร์โรว์ กล่าวว่า บริษัทได้ร่วมกับพันธมิตรทั้งบริษัท กรุงเทพประกันภัย รวมทั้งดิจิทัลเบอร์ และฟิชชี พร้อมเปิดธุรกิจใหม่บนแพลตฟอร์มใหม่พร็อพเพอซัล สำหรับการให้บริการเช่าที่อยู่อาศัยแบบไม่ต้องมีเงินมัดจำสอดคล้องกฎหมายดังกล่าว โดยจะเปิดบริการวันที่ 15 มิ.ย. 2561 ■