

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ.....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(5)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและสาเหตุของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
3. ขอบเขตของการศึกษา.....	5
4. วิธีการศึกษา.....	6
5. ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาวิจัย.....	6
2. ศึกษานโยบายในการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักอาศัยในประเทศไทยและต่างประเทศ ตลอดจนแนวคิดทฤษฎีและวิวัฒนาการทางกฎหมายในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค... 7	
1. ศึกษานโยบายในการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักอาศัย ตลอดจนแนวคิดทฤษฎีและ วิวัฒนาการทางกฎหมายในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในต่างประเทศ.....	8
2. ศึกษานโยบายในการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักอาศัย และวิวัฒนาการทางกฎหมาย ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย.....	19
3. การเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายต่างประเทศ.....	24
1. กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา.....	24
1.1. การเกิดสัญญาเช่า.....	26
1.2. ระยะเวลาการเช่า.....	27

1.2.1. การเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า (By duration of term).....	27
1.2.2. การเช่าตามประเภทการใช้ทรัพย์สินที่เช่า.....	29
1.2.3. การเช่าที่ขึ้นอยู่กับวิธีการชำระค่าเช่า.....	30
1.3. หน้าที่ของคู่สัญญา.....	31
1.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า.....	31
1.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า.....	40
1.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า.....	40
1.4.1. สิ้นสุดเมื่อครบระยะเวลาเช่า.....	40
1.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา.....	41
1.4.3. สิ้นสุดเพราะความตายของคู่สัญญา.....	41
2. กฎหมายประเทศอังกฤษ.....	43
2.1. การเกิดสัญญาเช่า.....	45
2.2. ระยะเวลาการเช่า.....	49
2.2.1. การเช่ากำหนดระยะเวลาแน่นอน (Lease for fixed period).....	49
2.2.2. การเช่ากำหนดระยะเวลาปีต่อปี (Yearly Tenancy).....	49
2.2.3. การเช่ากำหนดระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปี (Weekly monthly and other periodic tenancies or periodic tenancies for less than a year).....	50
2.2.4. การเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีกำหนด (Tenancy at will).....	50
2.2.5. การให้เช่าที่มีผลในอนาคต (reversionary Leases).....	50
2.2.6. การเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อการแต่งงาน.....	50
2.2.7. การเช่าตลอดกาล (Perpetually renewable leases).....	51
2.3. หน้าที่ของคู่สัญญา.....	51
2.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า.....	51
2.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า.....	52
2.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า.....	52
2.4.1. สิ้นสุดเมื่อครบระยะเวลาเช่า.....	52
2.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา.....	52

2.4.3. ความตายของคู่สัญญา.....	57
3. กฎหมายประเทศเยอรมัน.....	59
3.1. การเกิดสัญญา.....	59
3.2. ระยะเวลาการเช่า.....	60
3.3. หน้าที่ของคู่สัญญา.....	61
3.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า.....	61
3.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า.....	61
3.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า.....	61
3.4.1. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุด (terminate) ลงเมื่อครบกำหนด ระยะเวลาเช่าที่ตกลงกันได้.....	62
3.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญาเช่า.....	62
3.4.3. ความตายของคู่สัญญา.....	64
4. กฎหมายประเทศฝรั่งเศส.....	64
4.1. การเกิดสัญญา.....	64
4.2. ระยะเวลาการเช่า.....	66
4.3. หน้าที่ของคู่สัญญา.....	67
4.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า.....	67
4.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า.....	68
4.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า.....	69
4.4.1. สิ้นสุดเมื่อครบกำหนดเวลาเช่า.....	69
4.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา.....	70
4.4.3. ความตายของคู่สัญญา.....	71
4. วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่ อาศัยในประเทศไทยโดยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ	72
1. การเกิดสัญญาและการบังคับตามสัญญา.....	73

2. หน้าที่ของคู่สัญญา.....	76
3. ความสิ้นสุดของสัญญา.....	79
3.1. วิเคราะห์ประเด็นปัญหาในเรื่องสิทธิของผู้ให้เช่าในการเลิกสัญญา.....	79
3.2. วิเคราะห์ประเด็นปัญหาในเรื่องการต่อสัญญาเช่าระยะสั้นหลายๆ ครั้ง.....	81
3.3. วิเคราะห์ประเด็นปัญหาในเรื่องสัญญาเช่าจะงับไปเพราะความตายของ ผู้เช่า.....	84
4. ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540.....	88
4.1. ข้อตกลงในสัญญาเช่าที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ ประกอบธุรกิจการค้า หรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูป	88
4.2. สัญญาที่ตามปกติมักจะมีการให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ	102
5. การคุ้มครองผู้เช่าตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541.....	104
5.1. กรณีเป็นสัญญาซื้อขาย หรือให้บริการที่ผู้ประกอบการจัดทำกับผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์	106
5.2. กรณีเป็นสัญญาซื้อขาย หรือให้บริการที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำ เป็นหนังสือหรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ	106
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	112
1. บทสรุป	112
2. ข้อเสนอแนะ	115
2.1. การใช้การตีความกฎหมายปัจจุบัน.....	115
2.2. การเสนอแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย.....	118
2.3. ตารางเปรียบเทียบข้อเสนอแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย.....	121
2.4. ตัวอย่างสัญญามาตรฐานการเช่าอาคารทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยที่เสนอ.....	128
2.5. ตัวอย่างร่างพระราชบัญญัติการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัย พ.ศ.....	135

ภาคผนวก

ก. ตัวอย่างสัญญาเช่าบ้านแบบต่างๆ.....	140
ข. ตัวอย่างสัญญาเช่าตึกแถว หรืออาคารเพื่ออยู่อาศัยแบบต่างๆ.....	160
ค. ตัวอย่างสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง	168
ง. ตัวอย่างการเช่าทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	181
จ. ตัวอย่างสัญญาเช่าบ้านแบบต่างๆ (ภาษาอังกฤษ).....	185
บรรณานุกรม.....	197