

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมา และสาเหตุของปัญหา

มนุษย์เป็นสัตว์สังคมที่ต้องอาศัยอยู่ร่วมกัน เพื่อพัฒนาการ เพื่อการเจริญเติบโตและการเรียนรู้ ให้ดำรงชีวิตอยู่ในโลกนี้ได้อย่างปลอดภัย ปัจจัยที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อมนุษย์ในการดำรงชีวิตมี 4 ประการ คือ อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค ซึ่งถ้าขาดอย่างใดอย่างหนึ่งไป มนุษย์จะดำรงชีวิตอยู่ได้อย่างไม่สมบูรณ์ ดังนั้นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งสิ่งหนึ่งในชีวิตมนุษย์ คือ จะต้องมีที่อยู่อาศัย ถ้าหากไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงต้องอาศัยอยู่ที่บ้านของคนอื่น หรือต้องไปเช่าบ้านหรือเช่าที่พักเพื่ออยู่อาศัย เป็นต้น นอกจากนี้เมื่อศึกษาดูในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 ฉบับปัจจุบัน ซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศก็ได้ให้ความสำคัญในการมีที่อยู่อาศัยของมนุษย์ จึงได้มีการบัญญัติในเรื่องของการคุ้มครองให้บุคคลมีที่อยู่อาศัยไว้ กล่าวคือ ในหมวด 3 เรื่อง สิทธิและเสรีภาพของชนชาวไทย ส่วนที่ 9 เรื่องสิทธิในการได้รับบริการสาธารณสุข และสวัสดิการจากรัฐ ในมาตรา 55 ที่บัญญัติว่า “บุคคลซึ่งไร้ที่อยู่อาศัยและไม่มีรายได้เพียงพอแก่การยังชีพย่อมมีสิทธิได้รับความช่วยเหลือที่เหมาะสมจากรัฐ” ซึ่งเป็นการคุ้มครองส่งเสริมเพิ่มสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ก็ จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยนั้นมีความสำคัญจำเป็นอย่างยิ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ดังนั้นในรัฐธรรมนูญจึงได้มีการบัญญัติคุ้มครองให้คนมีที่อยู่อาศัยดังกล่าว

โดยเมื่อในภาวะปัจจุบันประเทศไทยมีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ พัฒนาจากประเทศเกษตรกรรมเพื่อให้เป็นประเทศอุตสาหกรรมประชาชนในภาคเกษตรกรรมได้เข้ามาสู่ในภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น จึงมีความต้องการตำแหน่งงาน และต้องการการศึกษาเพื่อความก้าวหน้าทางด้านการทำงาน ซึ่งประชาชนเหล่านี้ถือว่าเป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาประเทศ แต่การขยายตัวดังกล่าวเกิดขึ้นในเฉพาะตัวเมืองที่สำคัญเท่านั้น เป็นผลให้ตลาดแรงงาน แหล่งการศึกษา กระจุกตัวอยู่เฉพาะในเขตเมืองสำคัญ ประชาชนที่มีภูมิลำเนาที่ห่างไกลได้มีการอพยพเข้ามาในเมืองเพื่อทำงาน และศึกษาเพิ่มมากขึ้นทุกวัน สิ่งก็ตามมาก็คือ ประชาชนเหล่านี้มีความต้องการที่พักอาศัย แต่ราคาที่พักอาศัยในปัจจุบันมีราคาสูงมาก จึงมีผู้คนจำนวนไม่มากที่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นจึงมีผู้เช่าที่อยู่อาศัยกันเป็นจำนวนมาก เพราะประชาชนที่เข้ามาส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยไม่มีความสามารถเพียงพอที่จะซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองได้ และมีความต้องการที่พักอาศัยเพียง

ซึ่งระยะเวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ด้วยเหตุนี้จึงทำให้มีการประกอบธุรกิจนี้เกิดขึ้นมากในบริเวณใกล้สถานที่ทำงานหรือแหล่งการศึกษาเพราะจะได้รับความสนใจจากผู้ใช้บริการมากเป็นพิเศษ เนื่องจากมีปัจจัยสำคัญเพื่อการร่นระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่ในความเป็นจริงแล้วผู้เช่ามีอำนาจในการต่อรองต่ำกว่า ซึ่งผู้ให้เช่าก็สามารถกำหนดกฎเกณฑ์ต่างๆ ได้เสมอ ในแนวทางที่ตนเองได้ประโยชน์ ดังนั้นในปัจจุบันประเทศไทยไม่มีกฎหมายเฉพาะในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ซึ่งกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันเป็นหลักพื้นฐานในเรื่องเช่าทั่วไปที่กำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาอย่างเท่าเทียมกัน แต่การควบคุมการประกอบธุรกิจให้มีมาตรฐานในการให้บริการกับผู้พักอาศัยในฐานะผู้บริโภค โดยอาศัยมาตรการทางกฎหมายในปัจจุบันยังขาดความชัดเจนเพียงพอที่จะนำมาใช้บังคับได้อย่างครอบคลุม จึงทำให้ผู้ประกอบการอาศัยเสรีภาพในการประกอบธุรกิจโดยมุ่งแสวงหากำไรเป็นสำคัญ ไม่คำนึงถึงความปลอดภัย และความเดือดร้อนที่เกิดขึ้นกับผู้บริการที่เป็นผู้บริโภคอันมีลักษณะที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งผู้ประกอบการมักจะอาศัยอำนาจต่อรองที่เหนือกว่าไม่ว่าจะเป็นอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจ ความสัมพันธ์ชัดเจนในการประกอบธุรกิจ และอำนาจต่อรองทางด้านอื่น โดยที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เป็นผู้บริโภคไม่มีอำนาจที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาได้ มีเพียงแต่พิจารณาว่าจะทำสัญญาหรือไม่เท่านั้น การทำสัญญาจึงไม่ได้อยู่ภายใต้หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญา ดังนั้นผู้เช่าจึงอยู่ในฐานะที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมในกรณีดังกล่าว โดยผู้เขียนเห็นว่าปัจจุบันการเช่าที่พักอาศัยในประเทศไทยที่อาศัยหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมได้อย่างครอบคลุม นอกจากนี้เมื่อดูตามกฎหมายอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ก็พบว่ายังมีปัญหาในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเช่นกัน

ซึ่งผู้เขียนมีความพยายามที่จะเสนอหนทางแก้ปัญหา เพื่อคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ดีขึ้นในทางกฎหมาย โดยมีประเด็นปัญหาหลักๆ ในการนำมาพิจารณาดังนี้ คือ

1. ประเด็นปัญหาในเรื่องความสมบูรณ์ของสัญญาและการบังคับคดี

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 ไม่ได้กำหนดแบบของการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ แต่ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ก็จะมีฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ และถ้าการเช่ามีกำหนดเวลากว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า หากมิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การ

เข้านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี ซึ่งในความเป็นจริงมีการทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาเป็นจำนวนมาก เนื่องมาจากผู้ให้เช่าไม่ต้องการเสียภาษีหรือไม่ต้องการมีหลักฐานว่าเป็นบ้านให้เช่าหรือไม่ต้องการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 538 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว เพราะนอกจากคู่สัญญาจะต้องเสียเวลาแล้ว คู่สัญญาเช่ายังจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงินค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 1 ของอัตราค่าเช่า รวมตลอดระยะเวลาที่เช่า และยังต้องเสียเงินเป็นค่าอากรแสตมป์ในอัตราค่าเช่า 1,000 บาท ค่าอากรแสตมป์ 1 บาท แห้งค่าเช่ารวมตลอดระยะเวลาที่เช่า หรือในกรณีถ้ามีหลักฐานเป็นหนังสือ ก็จะมีหลักฐานว่าผู้ให้เช่ามีรายได้จากการให้เช่าโดยต่อมาอาจถูกเรียกเก็บภาษีย้อนหลังก็ได้ ดังนั้นจึงมีการเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยจำนวนมากที่ทำด้วยวาจา และในทางกฎหมายตรงนี้ไม่สามารถบังคับคดีได้ ผู้เขียนจึงมีความพยายามที่จะวิเคราะห์ และค้นคว้าว่าจะเป็นไปได้หรือไม่ที่สัญญาเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ด้วยวาจาและสามารถบังคับคดีกันต่อไป

2. ประเด็นปัญหาในเรื่องสิทธิของผู้ให้เช่าในการเลิกสัญญา

ตามปกติสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาสั้นไว้ คู่สัญญาต้องผูกพันกันตามระยะเวลาดังกล่าว เช่น 1 ปี 2 ปี 3 ปี 10 ปี เป็นต้น แต่สัญญาเช่าจำนวนมากเป็นสัญญาเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด ซึ่งในระบบกฎหมายปัจจุบันมาตรา 566 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้สิทธิคู่สัญญาในการเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ โดยไม่ต้องมีเหตุใดๆ เพียงบอกกล่าวล่วงหน้าก็เพียงพอแล้ว กรณีนี้ทำให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยไม่มีความมั่นคง เพราะเขาอาจถูกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ เช่น ผู้เช่าที่เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลานาน ตั้งแต่อายุ 20 ปีเรื่อยมาจนกระทั่งอายุ 50 ปี ถ้าผู้เช่าถูกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าก็จะประสบกับความเดือดร้อนมากในการไปหาเช่าบ้านใหม่ และก็เป็นบุคคลที่น่าสงสารไม่มีที่อยู่อาศัย ในเรื่องนี้กฎหมายบางประเทศมีบทคุ้มครองไว้เป็นกรณีพิเศษที่จะคุ้มครองไม่ให้มีการเลิกสัญญาเช่าอย่างอำเภอใจ ดังนั้นผู้เขียนก็จะศึกษาว่าเป็นไปได้หรือไม่ในระบบกฎหมายไทย ที่จะนำหลักความคิดในเรื่องดังกล่าวมาใช้ซึ่งก็จะได้มีการศึกษาต่อไป

3. การต่อสัญญาเช่าระยะสั้นหลายๆ ครั้ง

ตามปกติสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาสั้นที่สุดก็จะสิ้นสุดลงตามระยะเวลาดังกล่าวนั้น เช่น 1 ปี 2 ปี 3 ปี เป็นต้น แต่โดยที่ถ้าเราสร้างระบบว่าถ้าเป็นกรณีสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดให้สามารถเลิกสัญญาได้ยากขึ้น คือผู้ให้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นถึงจะบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าได้ ผู้ให้เช่าก็เลยทำ

สัญญาเช่าระยะสั้นๆ เช่น 1 ปี ไปเรื่อยๆ ทำให้เราต้องมาคิดว่าจะมีมาตรการในเรื่องดังกล่าวอย่างไร และเป็นไปได้หรือไม่ว่าถ้าสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาสิ้นสุด 1 ปี โดยถ้าพ้น 1 ปีไปแล้ว ผู้เช่าต้องการทำสัญญาต่อ แต่ผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญาเช่าต้องมีเหตุผลที่จำเป็นเสมอ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการต่อสัญญาเป็นช่วงๆ ไป เช่นทำสัญญาเช่ากัน 1 ปี พอสิ้นสุดระยะเวลา 1 ปี ก็ทำสัญญากันต่ออีก 1 ปี พอครบ 2 ปี ผู้ให้เช่าไม่ยอมให้เช่าอีกต่อไป ก็จะเป็นจุดเลี้ยวของผู้ให้เช่าโดยการทำสัญญาเช่าเป็นช่วงสั้นๆ ไปเรื่อยๆ ดังนั้นจะสร้างหลักขึ้นมาได้หรือไม่ว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าระยะหนึ่งแล้ว การเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลจำเป็นเสมอ ไม่เช่นนั้นผู้เช่าก็ไม่สามารถเช่าเพื่ออยู่อาศัยต่อไปได้

4. การขึ้นค่าเช่า

การขึ้นค่าเช่ากรณีนี้ผูกพันตามประเด็นข้อ 2 เพราะถ้าให้มีการเลิกสัญญาเช่ายาก โดยคู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่ากันนาน ในที่สุดค่าของเงินก็จะลดลง ผู้ให้เช่าจึงมีความจำเป็นที่จะต้องขึ้นค่าเช่า เพราะโดยปกติสัญญาเช่าผูกพันกันตามเจตนาของคู่สัญญาที่ถ้ากำหนดค่าเช่าไว้เท่าใด ก็ผูกพันกันไปตามนั้นจะขึ้นค่าเช่าไม่ได้ เช่น ถ้าผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยคิดค่าเช่าในอัตรา 5,000 บาท ต่อเดือน ปีถัดมาผู้ให้เช่าขอขึ้นค่าเช่าเป็น 6,000 บาทต่อเดือน ผลในทางกฎหมายคือ ถ้าผู้เช่าไม่ยอมให้ขึ้นค่าเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าก็จะใช้มาตรา 566 ขอเลิกสัญญาเช่าโดยบอกกล่าวล่วงหน้าได้ ทำให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อนในการไม่มีที่อยู่อาศัยดังกล่าว ดังนั้นถ้ามีการนำหลักการเรื่องการเลิกสัญญาเช่าได้ยากมาใช้ คือ ผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเช่าได้โดยมีเหตุจำเป็น จึงต้องมีมาตรการมากำหนดในเรื่องการขึ้นค่าเช่าดังกล่าวไว้ ซึ่งกรณีนี้จะมีการกำหนดเรื่องการขึ้นค่าเช่าไว้ได้อย่างไร เพราะถ้าไม่มีมาตรการควบคุมกรณีนี้ไว้ก็จะมีกรขึ้นค่าเช่าตามอำเภอใจผู้ให้เช่าโดยอาจกำหนดสิทธินี้ไว้ในสัญญาเช่าทำให้ผู้เช่าเสียเปรียบ หรืออาจจะไม่มีการขึ้นค่าเช่าเลย ซึ่งก็จะเป็นความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเช่นกัน จึงต้องมีการศึกษาค้นคว้าต่อไป

5. ประเด็นปัญหาในเรื่องของสัญญาเช่าจะบังคับไปเพราะความตายของผู้เช่า

กฎหมายไทยนั้น ถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะระงับลงทันที เพราะถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า โดยในความเป็นจริงนั้น ผู้เช่าก็จะอยู่อาศัยกับครอบครัว ซึ่งถ้าจะให้สัญญาเช่าจะระงับลงด้วยความตายของผู้เช่าเท่านั้น ดูจะไม่เป็นธรรมกับทายาทของผู้เช่า เพราะพวกเขาเหล่านี้ก็อยู่อาศัยร่วมกันมาตลอดกับผู้เช่า เสมือนเป็นผู้เช่าด้วยนั้น เมื่อสัญญาเช่าจะระงับลงทายาทของผู้เช่าจึงไม่สามารถเช่าที่อยู่อาศัยนั้นต่อไปได้ ก็จะสร้างความเดือดร้อนให้กับครอบครัวของผู้เช่าเป็นอย่างมากที่นอกจากจะต้องเสียใจ

เพราะการจากไปของบุคคลในครอบครัวแล้วยังจะต้องไปหาที่อยู่อาศัยใหม่ต่อไปอีก ซึ่งกฎหมายในหลายๆ ประเทศในทางสากลจะมีการคุ้มครองในกรณีดังกล่าวไว้ว่าถ้าผู้เช่าตาย ทายาทของผู้เช่าสามารถเช่าต่อได้ เพราะผู้เช่าได้มีการอยู่ร่วมกับครอบครัวในการเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยอยู่แล้วก็จะเกิดความ เป็นธรรมชาติในกรณีดังกล่าวมาก จึงต้องมีการศึกษาในประเด็นดังกล่าวต่อไป

จากประเด็นปัญหาที่สำคัญที่กล่าวมาทั้งหมด เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยผู้เขียนจึงมีความพยายามที่จะเสนอหนทางแก้ปัญหาดังกล่าว เพื่อช่วยเหลือและคุ้มครองผู้เช่าให้ดีขึ้นในทางกฎหมายดังจะได้อีกต่อไป

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1. เพื่อศึกษาถึงวิวัฒนาการในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัย ตลอดจนแนวคิดทฤษฎี และวิวัฒนาการทางกฎหมายในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค

2.2. เพื่อศึกษาถึงการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายต่างประเทศ

2.3. เพื่อศึกษาถึงความหมาย และลักษณะของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายต่างๆ ที่ใช้ในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย

2.4. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับความ เป็นธรรมจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย

2.5. เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อที่จะใช้ในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ได้รับความ เป็นธรรมต่อไป

3. ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาถึงการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยสำหรับการดำรงชีวิตตามปกติ ไม่รวมถึง การเช่าเพื่อประกอบการค้า เช่น เช่าตึกแถวต่างๆ โดยวิทยานิพนธ์นี้จะศึกษาเฉพาะการเช่าที่อยู่อาศัย แบบระยะยาว เช่น ระยะเวลาเช่าเป็นรายเดือนหรือเป็นรายปี เป็นต้น ซึ่งจะไม่รวมถึงกรณีการเช่าที่อยู่อาศัยระยะสั้น หรือชั่วคราว กรณีเช่าทรัพย์ที่พักในโรงแรม หรือการเช่าเพื่ออยู่อาศัยกรณีหอพัก เนื่องจากมีบทบัญญัติของกฎหมายเฉพาะเรื่องควบคุมอยู่แล้ว ดังนั้นเพื่อให้ทราบถึงข้อบกพร่อง หรือ ปัญหาในทางกฎหมาย โดยศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ เพื่อหาแนวทาง และมาตรการในการปรับปรุงกฎหมายในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้เป็นธรรม และดีขึ้นต่อไป

4. วิธีการศึกษา

ในการศึกษานี้ผู้เขียนจะใช้วิธีวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยยึดข้อมูลจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คำพิพากษาศาลฎีกา และความเห็นของนักกฎหมายที่ปรากฏในรูปของบทความและตำรากฎหมายทั้งของไทยและต่างประเทศ โดยเปรียบเทียบกับตัวบทกฎหมายต่างประเทศ ตลอดจนข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและรวบรวมดังกล่าวมาศึกษาเปรียบเทียบและวิเคราะห์ เพื่อสรุปเป็นข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ดีขึ้นต่อไป

5. ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัย ตลอดจนแนวคิดทฤษฎี และวิวัฒนาการทางกฎหมายในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการต่างๆ ทางกฎหมายที่ใช้ในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบปัญหาทางกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันว่ายังไม่มีความเหมาะสมเพียงพอที่จะนำมาใช้บังคับในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมได้
4. ทำให้สามารถนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ มาใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่ใช้ในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เพื่อให้ได้รับความเป็นธรรมต่อไป