

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	III
กิตติกรรมประกาศ .....	V
สารบัญ .....	VI

## บทที่

1	บทนำ.....	1
1.1	ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2	วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3	สมมติฐานของการศึกษา.....	3
1.4	ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.5	วิธีดำเนินการศึกษา .....	4
1.6	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	4
2	ทฤษฎีและแนวคิดการคุ้มครองผู้บริโภคกรณีผู้เช่าห้องพักและอพาร์ทเมนท์ .....	5
2.1	ทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค.....	5
2.1.1	ทฤษฎีเกี่ยวกับความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา และเสรีภาพในการทำสัญญา	5
2.1.2	ทฤษฎีทางกฎหมายที่ใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่า .....	9
2.2	ทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าห้องพักและอพาร์ทเมนท์ในประเทศไทย...	12
2.2.1	ความไม่เป็นธรรมในอำนาจการต่อรอง .....	14
2.2.2	ความไม่เป็นธรรมในสัญญาเช่ามาตรฐาน .....	15
2.2.3	ความไม่เป็นธรรมในดอกผลของเงินประกันความเสียหาย.....	16
2.3	แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในต่างประเทศ .....	17
2.3.1	ประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Common Law .....	17
2.3.2	ประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Civil Law .....	19

บทที่	หน้า
3 กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทยและต่างประเทศ.....	21
3.1 กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทย	21
3.1.1 หลักกฎหมายการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ..	21
3.1.2 หลักกฎหมายในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.....	31
3.1.3 หลักกฎหมายในการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.....	33
3.2 กฎหมายการคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ในต่างประเทศ .....	38
3.2.1 ประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Common Law .....	38
3.2.2 ประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Civil Law .....	64
3.3 เปรียบเทียบกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศในการคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ .....	70
3.3.1 กฎหมายที่ใช้ในการให้ความคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ในการทำสัญญาเช่า.....	70
3.3.2 กฎหมายที่ใช้ในการให้ความคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ในการเพิ่มอัตราค่าเช่า.....	71
3.3.3 กฎหมายที่ใช้ในการให้ความคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์เรื่องผลประโยชน์จากเงินประกันการเช่า.....	71
4 วิเคราะห์ประเด็นปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์.....	73
4.1 ปัญหาในการให้ความคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ในด้านสัญญาตามพระราชบัญญัติข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม .....	74
4.2 ปัญหาการเพิ่มอัตราค่าเช่าที่ไม่เป็นธรรม .....	77
4.3 ผลประโยชน์จากเงินประกันการเช่า .....	79
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	83
5.1 บทสรุป.....	83
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	86

บทที่	หน้า
บรรณานุกรม .....	88
ภาคผนวก .....	91
ภาคผนวก ก. ตัวอย่างสัญญาเช่าห้องพักอาศัย.....	92
ประวัติผู้เขียน .....	101