

สารบัญ

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

บทที่

1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 สมมติฐานของการศึกษา	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
2 ประวัติความเป็นมาวิวัฒนาการทางกฎหมาย แนวคิด หลักทั่วไปเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	8
2.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการทางกฎหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน	8
2.1.1 พัฒนาการของสัญญาเช่าทรัพย์สินสมัยโรมัน	8
2.1.2 กฎหมายระบบประมวลกฎหมาย	10
2.1.3 กฎหมายระบบคอมมอนลอว์.....	10
2.1.4 กฎหมายของการเช่าทรัพย์สินในประเทศไทย.....	12
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเกิดสัญญาและการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง.....	17
2.3 หลักทั่วไปเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	20
2.3.1 หลักการพื้นฐานในการทำสัญญา	20

บทที่	หน้า
2.3.2 หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน	28
2.4 หลักการตีความสัญญา	30
2.5 หลักสิทธิเกี่ยวกับบุคคลสิทธิและทรัพย์สิน	31
2.6 หลักความยินยอมไม่เป็นละเมิด	38
2.7 ลักษณะทางกฎหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน	43
2.7.1 สัญญาเช่าเป็นสัญญาก่อตั้งบุคคลสิทธิและมีลักษณะเฉพาะตัว	43
2.7.2 ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า	44
2.7.3 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าเป็นทรัพย์สินที่ให้เช่าและมีระยะเวลาเช่าที่จำกัด	44
2.7.4 สัญญาที่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้	45
3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศกับประเทศไทย	47
3.1 กฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง.....	47
3.1.1 กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 ของสหราชอาณาจักร (The civil procedure code, Section 55 of UK)	47
3.1.2 รัฐบัญญัติว่าด้วยการเช่าที่อยู่อาศัยระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่าของรัฐบาลกลางในสหรัฐอเมริกา (Uniform Residential Landlord and tenant Act)...	52
3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของประเทศไทย.....	55
3.2.1 มาตรการทางกฎหมายในการทำสัญญาเช่าอาคาร	55
3.2.2 ข้อกำหนดในสัญญาเช่าอาคารภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	57
3.2.3 ความระงับของสัญญาเช่าอาคาร	66
3.2.4 ผลของความระงับของสัญญาเช่าอาคาร	74
3.2.5 การคุ้มครองชั่วคราว.....	75
3.2.6 การกำหนดค่าเสียหาย.....	79
3.2.7 การควบคุมดูแลสัญญาเช่าของรัฐ	85

บทที่	หน้า
3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิ ของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศกับ ประเทศไทย	88
3.3.1 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า	89
3.3.2 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของคู่สัญญา.....	89
3.3.3 ข้อยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่า สิ้นสุดลง.....	90
3.3.4 การควบคุมดูแลของรัฐในการประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญา เช่าสิ้นสุดลง	91
4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบ ธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	93
4.1 ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	93
4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่าก่อนคดีถึง ที่สุด	98
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า.....	101
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	105
5.1 บทสรุป	105
5.2 ข้อเสนอแนะ	110
5.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่า สิ้นสุดลง.....	110
5.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่า.....	110
5.2.3 ปัญหาเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า.....	111
บรรณานุกรม	113
ประวัติผู้เขียน	116