

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเช่าอาคาร เป็นการประกอบธุรกิจรูปแบบหนึ่งซึ่งผู้เช่ามักมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย หรือเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจ ด้วยเหตุจากการที่ไม่ทุนเพียงพอในการซื้ออาคารมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตน ในทำเลที่ต้องการและเพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงานหรือการประกอบธุรกิจ และการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นนิติกรรมสัญญาประเภทหนึ่งซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดสิทธิและหน้าที่เอาไว้ โดยเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งระหว่างบุคคลสองฝ่าย¹ คือ ฝ่ายผู้ให้เช่า และฝ่ายผู้เช่ามาทำการแสดงเจตนาตกลงกันว่าผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ในระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทนในการที่ได้ใช้หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่มีการเช่าอยู่นั้น² คู่สัญญาเช่าอาจตกลงทำสัญญาเช่ากัน โดยมีกำหนดเวลาการเช่าไว้หรือไม่กำหนดเวลาการเช่าไว้ก็ได้ เป็นการตกลงกันไว้แต่แรกเลยทีเดียว แม้จะเป็นการเช่ากัน โดยไม่มีกำหนดเวลาการเช่ากันไว้ ก็ยังถือว่าเป็นการได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วระยะเวลาจำกัดอยู่นั่นเอง เพราะผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้³

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่มุ่งที่จะโอนสิทธิครอบครอง กล่าวคือทรัพย์สินที่เช่ายังเป็นของผู้ให้เช่า เพียงแต่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย ผู้เช่าก็ได้ใช้ประโยชน์จากบ้านเป็นที่อยู่อาศัย เป็นต้น จึงอาจกล่าวได้ว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม กล่าวคือ เมื่อ

¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่า ทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ”

² ตำรียง เมฆเกรียงไกร. (2523). *คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน*. กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 10.

³ ไพจิตร ปุญญพันธ์. (2521). ความหมายของชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน. *บทบัญญัติ*. 41(1). หน้า 26.

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างแสดงเจตนายินยอมเข้าทำสัญญาเสนอสอนต้องตรงกันแล้ว ด้วยความยินยอมที่มีร่วมกันดังกล่าวส่งผลให้สัญญาเช่าทรัพย์สินสมบูรณ์ทันทีโดยไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินหรือไม่ ต้องทำตามแบบใดๆที่กฎหมายกำหนดเพื่อความสมบูรณ์ของสัญญาอีก

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ตามมาตรา 538 โดยที่กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบหรือรายละเอียดของสัญญาเช่าเอาไว้ โดยให้อิสระแก่คู่สัญญาในการตกลงทำสัญญากันได้อย่างอิสระ เพียงแต่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าให้ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วและมีความรับผิดชอบในกรณีชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 -551 เท่านั้น แต่ในส่วนของการทำสัญญาเช่าอาคารระหว่างผู้เช่าอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยกับผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย นอกจากสิทธิหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 โดยประกาศฉบับนี้มุ่งเน้นให้ความคุ้มครองผู้เช่าอาคารเป็นที่อยู่อาศัย ได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้บริโภค ได้รับความคุ้มครองในเรื่องเกี่ยวกับการเรียกเก็บเงินประกัน ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ค่าเช่าล่วงหน้า รวมทั้งกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาผู้เช่าอาคารว่าต้องมีสาระสำคัญอย่างไรบ้าง

เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วโดยไม่มี การดัดแปลงต่อเติม ทั้งต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าเสียหายหรือบุบสลายที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพราะการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบหรือไม่สงวน ทรัพย์สินเช่น วิทยุ โทรทัศน์ รวมถึงความเสียหายจากการกระทำของบริวารผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และเมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง ปัญหาที่เกิดขึ้นตามมาหลังจากการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์คือ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว แต่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและไม่ส่งมอบการเช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่าอย่างมาก เนื่องจากผู้ให้เช่าจะต้องไปดำเนินการใช้สิทธิในทางศาลเพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากอาคารที่ให้เช่าซึ่งใช้ระยะเวลา การที่ผู้ให้เช่าไม่อาจกลับไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตนทำให้เกิดผลเสียแก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างมาก แต่จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กลับไม่มีบทบัญญัติที่ชัดเจนในการกำหนดสิทธิต่างๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรง ทำให้มักจะเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าอยู่เสมอ ทั้งในเรื่องของการที่ผู้ให้เช่ากีดกันมิให้ผู้เช่าเข้าไปในสถานที่ การงดจ่ายน้ำประปา งด

จ่ายกระแสไฟฟ้า เพื่อกดดันให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้แก่ตน จนอาจจะเกินเลยไปถึงขนาดที่ผู้ให้เช่าเข้าไปในสถานที่ของผู้เช่า

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้เขียนจะทำการศึกษาถึงแง่มุมของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินประเภทอาคาร ซึ่งควรได้รับการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของตนภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง แต่ยังไม่มีความหมายกำหนดสิทธิอย่างชัดเจนเหมือนอย่างสิทธิของผู้เช่า ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและทำให้มีการบังคับใช้มาตรการทางกฎหมายอย่างเป็นธรรมสำหรับผู้ให้เช่าทรัพย์สิน

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พบว่ามีปัญหาในประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ประการแรก ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กล่าวคือ การทำสัญญาเช่าอาคารนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดให้เป็นนิติกรรมสัญญาซึ่งต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ซึ่งแม้ว่าในกรณีของการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยนั้นจะมีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กำหนดแบบของสัญญาไว้ในเบื้องต้นแล้วก็ตาม แต่จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องพบว่ามุ่งเน้นในการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าซึ่งอยู่ในฐานะผู้บริโภคแต่ยังไม่มีความหมายที่มุ่งคุ้มครองผู้ให้เช่าอย่างเป็นธรรมและชัดเจน และทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงข้อสัญญาต่างๆเพิ่มเติมในสัญญาเช่าได้อย่างอิสระ ด้วยเหตุนี้ ผู้ให้เช่าจึงมักจะกำหนดข้อสัญญากำหนดสิทธิของตนเองหลังจากเลิกสัญญาเช่าเอาไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองอาคารได้ทันที หากผู้เช่าไม่ออกจากอาคารให้ผู้เช่ามีสิทธิตัดน้ำตัดไฟ สามารถกีดกันไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในอาคารหรือใช้ประโยชน์จากอาคารในรูปแบบต่างๆได้ มีสิทธิรื้อถอนทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกไปหรือให้ทรัพย์สินต่างๆในอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน เป็นต้น ซึ่งข้อสัญญาเหล่านี้แม้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่าก็ตามแต่ก็มักจะมีข้อโต้แย้งจากผู้เช่าว่าข้อสัญญาต่างๆดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ หรือมีลักษณะเป็นข้อสัญญาที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือไม่จนเกิดเป็นคดีพิพาทขึ้นสู่ศาลว่าผู้ให้เช่ากระทำละเมิดต่อผู้เช่าซึ่งยังครอบครองอาคารอยู่ หลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแต่ผู้เช่ายังคง

ครอบครองทรัพย์สินอยู่ไม่ส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งการที่ผู้ให้เช่าเข้าไปครอบครองอาคารที่ให้เช่าหรือกระทำการใดๆเกี่ยวกับอาคารโดยผลการโดยที่ผู้เช่าไม่ได้อนุญาต มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาหลายคดีได้วินิจฉัยวางแนวทางไว้ว่าการที่ผู้เช่าเข้าไปในสถานที่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้เช่าและการกระทำการใดๆในอสังหาริมทรัพย์ที่ตนให้ผู้อื่นเช่าเพื่อได้กลับไปครอบครองทรัพย์สินเป็นการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขเป็นการกระทำความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญาและเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้เช่า⁴ แต่หากสัญญาเช่ามีข้อสัญญาในลักษณะที่ให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง การที่ผู้ให้เช่าเข้าไปครอบครองอาคารที่ให้เช่าหรือกระทำการใดๆเกี่ยวกับอาคารโดยผลการโดยที่ผู้เช่าไม่ได้อนุญาตไม่ถึงเป็นการกระทำละเมิดและไม่ถือว่ามี ความผิดทางอาญา⁵

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่า กล่าวคือ หลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบ หากในที่สุดแล้วเมื่อผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคารผู้ให้เช่าจะต้องเสนอกติต่อศาลเท่านั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินได้อย่างแท้จริง และแม้ว่าผู้ให้เช่าซึ่งได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลก็ไม่สามารถยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 เพื่อบังคับให้ผู้เช่าออกจากอาคารได้⁶ ทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของตนได้แม้ว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงแล้วก็ตาม โดยมีไม่มาตรการทางกฎหมายอื่นใดซึ่งเป็นคุณต่อผู้ให้เช่าหรือมีสภาพบังคับให้ผู้เช่าออกจากอาคาร

ประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า กล่าวคือ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคารที่เช่า ผู้เช่าจึงยังคงได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในขณะที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ใดๆได้ หรือในกรณีที่ตัวผู้เช่าละทิ้งอาคารไปโดยไม่นำทรัพย์สินต่างๆของผู้เช่าออกไปด้วยทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าไปครอบครองอาคารได้ ผู้ให้เช่าจะต้องใช้สิทธิทางศาลฟ้องคดีเพื่อขับไล่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ซึ่งแม้ว่าจะผู้ให้เช่าจะสามารถเรียกค่าเสียหายทั้งในฐานะผิดสัญญาเช่าและเป็นการกระทำละเมิดได้⁷ แต่หากใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาแล้วก็ไม่อาจเรียกค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากละเมิดได้เพราะเป็นการฟ้องคดีโดยอาศัยมูลเหตุอย่างเดียวกัน และการจะฟ้องเรียก

⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1/2512, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1980/2514, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4477/2531, และ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4207/2551.

⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5396/2549 และ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2609/2522.

⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5997/2533.

⁷ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 923/2549.

ค่าเสียหายเนื่องจากผิดสัญญาต้องปรากฏในสัญญาให้สามารถเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาด้วย มิเช่นนั้นคงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายในมูลละเมิดเท่านั้น⁸ ถึงแม้ว่าผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้แต่ก็ไม่สามารถเรียกร้องค่าเช่าในอนาคตที่เกิดขึ้นภายหลังฟ้องคดีเพื่อขับไล่ได้ในคดีได้ นอกจากนั้นยังหน้าที่ของศาลในการใช้ดุลพินิจในการวินิจฉัยว่าผู้เช่าสมควรจะได้รับการเยียวยาความเสียหายมากน้อยเพียงใด ศาลยังมีอำนาจในการลดค่าปรับในสัญญาลงได้อีกเป็นจำนวนมาก เมื่อผู้เช่ายังคงได้รับประโยชน์จากการได้ใช้ทรัพย์สินในระหว่างพิจารณาคดีจึงทำให้เกิดแรงจูงใจที่ผู้เช่าจะประวิงคดีเมื่อถูกฟ้องขับไล่ ส่วนผู้ให้เช่าก็ยังคงได้รับความเสียหายอย่างต่อเนื่องเพราะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้ซึ่งแม้ว่าในระหว่างการพิจารณาคดีผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิได้รับค่าเช่าอยู่แต่ความจริงแล้ว ผู้ให้เช่าอาจต้องสูญเสียโอกาสในการนำอาคารไปพัฒนาทำประโยชน์หรือเสียโอกาสที่จะได้ค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าจากผู้เช่ารายอื่น ซึ่งความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านั้น จึงถือว่าเป็นค่าเสียหายพิเศษซึ่งไม่ได้เกิดจากความเสียหายตามปกติหรือตามปกติจากการไม่ชำระหนี้หรือไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อได้คาดเห็นตามความจริงหรือควรจะคาดเห็นได้และยังกลายเป็นภาระการพิสูจน์ของผู้ให้เช่าด้วย

จากสภาพปัญหาและความสำคัญของปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและแนวทางแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและสภาพปัญหากฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
2. เพื่อศึกษาถึง โครงสร้างและหลักการทั่วไป แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงตามกฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายต่างประเทศ
3. เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ของกฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของประเทศไทยและกฎหมายต่างประเทศ

⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2153/2552.

4. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ผลของปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

5. เพื่อศึกษาผลของกฎหมายเกี่ยวกับการมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงที่เหมาะสมและแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

มาตรการทางกฎหมายของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งในเรื่องข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง การใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่าก่อนคดีถึงที่สุด การเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องยังไม่มีการคุ้มครองในเรื่องนี้อย่างชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของการกำหนดข้อสัญญาเพื่อให้สิทธิผู้ให้เช่ากลับเข้าไปครอบครองอาคารหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง การกลับไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่าและการเรียกร้องค่าเสียหาย จึงต้องมีมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

สารนิพนธ์ฉบับนี้มีขอบเขตของการศึกษาและวิเคราะห์เกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 รวมทั้งกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศ เพื่อหาแนวทางแก้ไขกฎหมายที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

สารนิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นการศึกษาแบบวิจัยเชิงเอกสาร โดยใช้วิธีการศึกษาค้นคว้าจาก บทบัญญัติกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 รวมทั้งกฎกระทรวง การตอบข้อหารือของคณะกรรมการกฤษฎีกา ค้นคว้ารวบรวมข้อมูลจากหนังสือ ผลงานวิจัย สารนิพนธ์ วารสาร บทความ แนวคำพิพากษาศาลฎีกา สิ่งตีพิมพ์อื่น ๆ ตลอดจนแหล่งข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมาและสภาพปัญหากฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
2. ทำให้ทราบถึงโครงสร้างและหลักการทั่วไป แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงตามกฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ของกฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของประเทศไทยและกฎหมายต่างประเทศ
4. ทำให้ทราบถึงปัญหากฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. ทำให้ทราบถึงผลของกฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ที่เหมาะสมและแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย