

## สารบัญ

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

## บทที่

<b>1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	3
1.3 สมมติฐานของการศึกษา .....	3
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	4
<b>2 ความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าและผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย .....</b>	<b>6</b>
2.1 ลักษณะทั่วไปของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย.....	6
2.1.1 ความหมายของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย.....	6
2.1.2 หลักเกณฑ์การก่อให้เกิดสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย .....	9
2.1.3 ความระงับและผลของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย .....	10
2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าและผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย .....	14
2.2.1 แนวคิดเรื่องความไม่เป็นธรรมในสัญญาเช่าสำเร็จรูป .....	14
2.2.2 ทฤษฎีการคุ้มครองผู้บริโภคและผู้ให้เช่าที่นำมาปรับใช้กับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย.....	16
2.2.3 แนวคิดตามหลักสุจริตของการประกอบธุรกิจให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย.....	19

บทที่	หน้า
<b>3</b>	
<b>หลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ     อยู่อาศัยของต่างประเทศแล้วของประเทศไทย .....</b>	<b>23</b>
3.1 หลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ อยู่อาศัยของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีและประเทศญี่ปุ่น.....	23
3.1.1 หลักเกณฑ์ฯของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี .....	23
3.1.2 หลักเกณฑ์ทางกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น .....	29
3.2 หลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ อยู่อาศัยของประเทศไทย.....	33
3.2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยตาม หลักเกณฑ์ทางกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย.....	33
3.2.2 หลักเกณฑ์การควบคุม โดยภาครัฐในการจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายอื่นๆ.....	46
<b>4</b>	
<b>วิเคราะห์เปรียบเทียบปัญหากฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทยในประเด็น     ที่เกี่ยวกับปัญหาความไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย</b>	<b>51</b>
4.1 วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเกี่ยวกับความไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้น ผู้ให้เช่าในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย.....	52
4.2 วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่เป็นธรรมในการบอกเลิก สัญญาและผลของการสิ้นสุดสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย .....	55
4.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเกี่ยวกับขอบเขตของการใช้สิทธิ โดยไม่สุจริตหรือการกระทำละเมิดและการแย่งการครอบครองหรือการบุกรุกใน อสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่า .....	57
<b>5</b>	
<b>บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>60</b>
5.1 บทสรุป .....	60
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	65
<b>บรรณานุกรม .....</b>	<b>68</b>

บทที่	หน้า
ภาคผนวก .....	72
ภาคผนวก ก ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคาร เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562.....	73
ภาคผนวก ข ตัวอย่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย.....	78
ประวัติผู้เขียน .....	84