

## บทที่ 2

### ความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่า และผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

การหาที่อยู่อาศัยในตัวเมืองใหญ่ๆที่มีความหนาแน่นของประชากรและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ค่อนข้างสูง ตัวเลือกหลักของที่อยู่อาศัยอันดับต้นๆก็คงจะเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใกล้ที่ทำงานหรืออยู่ในบริเวณที่สะดวกสบาย และในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยนี้เองกฎหมายย่อมต้องให้ความคุ้มครองทั้งต่อตัวผู้เช่าและผู้ให้เช่า ฉะนั้น ในบทนี้ผู้เขียนจะทำการศึกษาเกี่ยวกับความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าและผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ดังจะกล่าวต่อไปนี้

#### 2.1 ลักษณะทั่วไปของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

##### 2.1.1 ความหมายของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติกำหนดนิยามของสัญญาว่าหมายถึงอะไร แต่อย่างไรก็ตามเมื่อได้พิจารณาจากตำราทั่วไป และความหมายของนิติกรรมแล้วพอสรุปได้ว่า สัญญา หมายถึงนิติกรรมหลายฝ่าย ซึ่งเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป โดยแต่ละฝ่ายอาจจะเป็นบุคคลคนเดียวหรือหลายคนรวมกันเป็นฝ่ายเดียวกันก็ได้ ซึ่งได้ตกลงยินยอมกัน อาจเป็นหนี้ให้กระทำการ งดเว้นกระทำการใดๆก็ได้ โดยฝ่ายหนึ่งเป็นผู้เสนอและอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้สนองเมื่อรับคำเสนอและเมื่อคำเสนอ คำสนองถูกต้องตรงกันสัญญาก็เกิดขึ้นมาและมีผลผูกพันคู่สัญญา<sup>1</sup>

จากความหมายของสัญญาข้างต้น พอสรุปองค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาได้ดังต่อไปนี้

1) บุคคล หรือเรียกว่า คู่สัญญา ซึ่งเป็นผู้ทำสัญญาและสร้างนิติสัมพันธ์ให้ผลของสัญญาที่เกิดขึ้นนั้นตกแก่ตน ซึ่งโดยหลักแล้วบุคคลใดเป็นผู้ทำสัญญา บุคคลนั้นก็จะเป็นเจ้าของความสัมพันธ์ทางสัญญาแต่ในบางกรณี ผู้ลงมือทำสัญญาอาจมิใช่ผู้ที่รับผลสัญญากันได้ เช่น

<sup>1</sup> ไซยศ เหมะรัชตะ. (2547). *กฎหมายว่าด้วยสัญญา* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 9.

ในกรณีตัวแทนที่กระทำแทนตัวการ กรณีเช่นนี้ตัวแทนเป็นผู้ลงมือทำสัญญาแต่ทำในนามตัวการ และเพื่อประโยชน์ของตัวการ

2) วัตถุประสงค์ คือ เป้าหมายหรือประโยชน์สุดท้ายที่จะได้จากสัญญา วัตถุประสงค์ของสัญญาจะต้องเป็นเป้าหมายที่คู่สัญญามีร่วมกัน ไม่ใช่เป้าหมายของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว ในการทำสัญญาทุกครั้งและสัญญาทุกชนิดจะต้องมีวัตถุประสงค์เสมอ ตัวอย่างวัตถุประสงค์ เช่น สัญญาเช่าทรัพย์ วัตถุประสงค์ก็คือ การมีสิทธิในทรัพย์ที่เช่ากับค่าเช่า เป็นต้น

3) เจตนา เจตนาในการทำสัญญาต้องเป็นเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา และวิธีการในการแสดงเจตนาที่ต้องเป็นเช่นเดียวกับเจตนาในการทำนิติกรรม มิใช่เป็นเจตนาที่วิปริต เช่น เพราะความสำคัญผิด เพราะถูกฉ้อฉล หรือเพราะการข่มขู่ เป็นต้น การแสดงเจตนาอาจแสดงด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ และเจตนาที่แสดงออกมาต้องเป็นเจตนาที่ตรงกับในใจจริง ในการก่อเจตนาทำคำเสนอ หรือคำสนองจะต้องเกิดจากกระบวนการที่สมบูรณ์นั้น มิฉะนั้นสัญญาจะเป็นโมฆียะหรือโมฆะตามผลของกฎหมาย

ในการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ นอกจากการซื้อขายและการจำนองแล้วยังมีนิติกรรมหนึ่งซึ่งเรียกว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นนิติกรรมสัญญาอย่างหนึ่งที่นิยมทำกันเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะคนต่างจังหวัดที่ต้องเข้ามาทำงานในเมือง หรือบุคคลที่ต้องการลงทุนเปิดธุรกิจที่ต้องใช้ทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของการดำเนินธุรกิจ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทางเลือกสำหรับคนที่มิทุนทรัพย์อย่างจำกัดและไม่ต้องการอยู่เป็นหลักแหล่งถาวร

การเช่าทรัพย์ คือ สัญญาที่มีบุคคลอยู่สองฝ่าย ฝ่ายแรกคือผู้ให้เช่า ฝ่ายที่สองคือผู้เช่า ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีหน้าที่ที่จะต้องชำระให้แก่กันและกัน โดยฝ่ายผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ส่วนฝ่ายผู้เช่าก็มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทน<sup>2</sup>

“สัญญาเช่า” คือสัญญาที่ทำร่วมกันระหว่าง “ผู้ให้เช่า” และ “ผู้เช่า” เพื่อสรุปข้อตกลงและเงื่อนไขในการเช่าให้มีความเข้าใจที่ตรงกันทั้งสองฝ่าย ไว้เป็นหลักฐานสำคัญสำหรับการเช่าที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลาที่กำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าแต่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด และต้องชำระเงินเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินนั้นๆ เรียกว่า “ค่าเช่า”

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 กำหนดค่านิยมของสัญญาเช่าทรัพย์ไว้ว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีก คนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งช่วงระยะเวลาอันมีจำกัด

<sup>2</sup> ส่วนนิติการ มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์. (2564). *นิติกรรมสัญญา*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://dla.wu.ac.th/th/archives/3585> . [2564,22 ตุลาคม].

และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” จากบทบัญญัติมาตรา 537 สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

1) สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” และ อีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้เช่า”

2) ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เช่น เช่าหนังสือเพื่ออ่าน หรือเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย มีข้อสังเกตว่า ผู้ให้เช่าทรัพย์สินนี้กฎหมายมิได้บัญญัติว่าจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ฉะนั้น ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินก็อาจจะให้เช่าทรัพย์ได้

3) ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลาอันจำกัด กล่าวคือ ระยะเวลาแห่งการเช่าอาจจะกำหนดเป็นวัน เดือน หรือปี ก็ได้ นอกจากนี้ กำหนดระยะเวลาเช่าจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายด้วย

4) ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ใช้หรือได้รับ ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า สำหรับค่าเช่าที่ผู้เช่าให้เป็นการตอบแทนแก่ผู้ให้เช่านั้น โดยปกติมักจะ กำหนดชำระกันเป็นเงินตรา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจจะตกลงกันเอาทรัพย์สินอื่นหรือแรงงานตอบแทนเป็นค่าเช่าก็ได้

นอกจากคำนิยามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ให้คำจำกัด ความไว้แล้ว สัญญาเช่าทรัพย์ยังมีลักษณะสำคัญที่กฎหมายไม่ได้เขียนไว้โดยตรง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้<sup>3</sup> คือ

1) สัญญาเช่าทรัพย์เป็น “สัญญา” เมื่อเป็น “สัญญา” จึงต้องนำหลักเกณฑ์ ทั่วไปในเรื่องนิติกรรมสัญญามาใช้ด้วย ในกรณีที่ไม่มีหลักเกณฑ์กำหนดไว้โดยเฉพาะในบทบัญญัติกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์

2) สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ สัญญาซึ่งคู่สัญญา ต่างมีหน้าที่จะต้องชำระตอบแทนกัน โดยต่างเป็นเจ้าของหนี้ซึ่งกันและกัน โดยผู้เช่ามีหนี้จะต้องชำระ “ค่าเช่า” ให้แก่ผู้เช่า ในขณะที่เดียวกันผู้ให้เช่าก็มีหนี้ที่จะต้องชำระให้แก่อผู้เช่าได้แก่การให้ผู้เช่า “ได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า”

3) สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่มุ่งที่จะโอนสิทธิครอบครอง กล่าวคือทรัพย์สินที่เช่ายังเป็นของผู้ให้เช่า เพียงแต่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย ผู้เช่าก็ได้ใช้ประโยชน์จากบ้านเป็นที่อยู่อาศัย เป็นต้น จึงอาจกล่าวได้ว่า สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม กล่าวคือ เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างแสดงเจตนายินยอมเข้าทำสัญญาเสนอสนองต้องตรงกันแล้ว

<sup>3</sup> สนันทกรณ (จำปี) โสติพันธ์. (2554). *คำอธิบายเช่าทรัพย์ - เช่าซื้อ พร้อมคำบรรยายในส่วนของ พ.ร.บ. ว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง* (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 21.

ด้วยความยินยอมที่มีร่วมกันดังกล่าวส่งผลให้สัญญาเช่าทรัพย์สินสมบูรณ์ทันทีเมื่อมีการโอนการครอบครองและไม่ต้องทำตามแบบใดๆที่กฎหมายกำหนดเพื่อความสมบูรณ์ของสัญญาอีก

4) สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นเพียงบุคคลสิทธิไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สิน ก่อให้เกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อให้เกิดเฉพาะผลผูกพัน และวัตถุประสงค์แห่งความผูกพันนั้นก็คือการที่ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าในระยะเวลาหนึ่งและผู้เช่าผูกพันที่จะให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อให้เกิดผลผูกพันต่อกู้สัญญาฝ่ายหนึ่ง ก็อาจเรียกได้ว่าก่อให้เกิดบุคคลสิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่จะเรียกให้ฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ชำระหนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงไม่ได้ก่อให้เกิดทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินแต่อย่างใด

5) สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ไม่มีแบบบังคับ เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็น สัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอมแล้วย่อมหมายความอยู่ด้วยว่าเป็นสัญญาที่ไม่มีแบบที่กฎหมาย บังคับไว้ให้ทำโดยเฉพาะจึงสามารถทำได้ด้วยวิธีการใดๆก็ได้

6) สัญญาเช่าทรัพย์สินถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ เนื่องจาก สัญญาเช่านั้นเป็นสัญญาที่ไม่มีการ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเพียงแต่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับ ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้นผู้ให้เช่าจึงจำเป็นต้องเลือกผู้เช่าเป็นผู้ที่สมควรมอบทรัพย์สินให้ ครอบครองใช้ประโยชน์เพียงใด และถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า<sup>4</sup> ซึ่งต่างกับสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน เช่น สัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยนฯ ซึ่งไม่ต้องถือคุณสมบัติของผู้รับ โอนเป็นสาระสำคัญ

### 2.1.2 หลักเกณฑ์การก่อให้เกิดสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่ง จึงสามารถเกิดขึ้นได้ ด้วยกระบวนการและขั้นตอนปกติในการก่อให้เกิดสัญญา กล่าวคือ ด้วยการทำความเสนอและสนองที่ ตรงกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า การเกิดขึ้นของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงอยู่ภายใต้ บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาซึ่งเป็นบททั่วไปด้วย เช่น หลักการแสดงเจตนาทำความเสนอและคำสนองที่ตรงกัน หลักความสามารถของบุคคล หลักวัตถุประสงค์

<sup>4</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17613/2555 วินิจฉัยว่า สิทธิของผู้เช่าในการเช่าทรัพย์สินมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว ดังนั้นเมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าที่ราชพัสดุย่อมเป็นอันระงับไป ไม่ตกทอดไปถึงทายาท แม้กระทรวงการคลังได้ออกกฎกระทรวง..ฯ ระบุว่ากรณีสัญญาเช่าระงับเพราะเหตุที่ผู้เช่าตาย หากทายาทของผู้เช่าประสงค์จะเช่าแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิมจะอนุญาตให้ทายาทนั้นเป็นผู้เช่าต่อไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมก็ได้ก็เป็นที่ให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าว่าจะอนุญาตให้ทายาทของผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมหรือไม่ก็ตาม หากได้มีความหมายว่าสิทธิการเช่านั้นเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทเมื่อสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุครบกำหนดแล้วไม่

ของนิติกรรมที่ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย พันวิสัย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม อันดีของประชาชน เป็นต้น นอกเหนือจากบทบัญญัติโดยเฉพาะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินแล้ว แบบของการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น หลักกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินได้ บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่จะต้องทำซึ่งจะมีผลในการฟ้องร้องบังคับคดี ดังต่อไปนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 บัญญัติไว้ว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าว การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าจะให้ฟ้องร้องบังคับคดีกัน ได้จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้ คือ

1) ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ คำว่ามีหลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่ใช่แบบของสัญญาเช่า เพราะถึงแม้จะมีได้มี หลักฐานเป็นหนังสือสัญญาเช่าก็ยังสมบูรณ์ใช้ได้อยู่ เพียงแต่ฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้เท่านั้น (แต่ถ้าหากเป็นแบบแล้วแต่ไม่ตามแบบที่กำหนดกฎหมายถือว่าตกเป็นโมฆะไปเลย) ดังนั้น การเช่าที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ถ้าได้มีการชำระค่าเช่ากันไปแล้วก็ถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่สมบูรณ์จะเรียกคืน โดยอ้างว่าไม่มีหลักฐานไม่ได้

2) หลักฐานเป็นหนังสือนั้นต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ลายมือชื่อ หมายถึงลายมือชื่อของฝ่ายที่จะถูกบังคับให้ปฏิบัติหน้าที่ตาม สัญญาเช่า ถ้าหากปรากฏว่าหลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่มีลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแล้วก็ไม่อาจจะ นำมาฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เช่น ผู้เช่าลงลายมือชื่อฝ่ายเดียว แต่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบมิได้ ลงลายมือชื่อ ดังนี้ ผู้เช่าจะฟ้องร้องบังคับคดีกับผู้ให้เช่าไม่ได้

3) การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่านั้น ถ้า ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว จะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี

### 2.1.3 ความระงับและผลของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจระงับได้โดยกรณีดังต่อไปนี้

1) ความระงับของสัญญาเช่าโดยไม่ต้องมีการเลิกสัญญา

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 บัญญัติไว้ว่า “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน” ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาแล้ว สัญญาเช่าย่อมจะระงับทันทีเมื่อสิ้น กำหนดเวลาโดยไม่ต้องบอกกล่าวกัน แต่หากระยะเวลาในสัญญาเช่าไม่ปรากฏในความตกลงหรือไม่พึงสันนิษฐาน ได้ประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา 566 บัญญัติไว้ว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ ทุกกระยะแต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

## 2) ความระงับของสัญญาเช่าโดยต้องมีการเลิกสัญญา

(1) การเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีข้อตกลงกำหนดไว้ในสัญญาเช่าเป็นกรณี คู่สัญญาคือผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ตกลงกันไว้ในสัญญาว่ามีเหตุ กรณีใดบ้างที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เป็นไปตามบทบัญญัติประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386 ที่บัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นย่อมทำได้ด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่งการแสดงเจตนาดังกล่าวมาในวรรคก่อนท่านว่าหาอาจจะถอนได้ไม่”

(2) การเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการฝ่าฝืนสัญญาเช่าหรือ บทบัญญัติของกฎหมาย

### (2.1) กรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 บัญญัติไว้ว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการเลิกสัญญาเช่าหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า แต่การที่ผู้ให้เช่าจะระงับสัญญาเช่าด้วยเหตุที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า นั้น ก่อนเลิกสัญญาผู้ให้เช่ามีหน้าที่ ต้องปฏิบัติก่อนคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายใน ระยะเวลานั้นก็ได้อีกฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไซ้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิก สัญญาเสียก็ได้” ดังนั้น ก่อนที่จะมีการเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าต้องกำหนดระยะเวลาพอสมควรเพื่อให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าก่อน หากไม่ชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดผู้เช่าจึงจะมีสิทธิเลิกสัญญาได้

(2.2) กรณีผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกโดยไม่ชอบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่า นั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่ บางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ว่าแต่จะ ได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” ดังนั้น หากผู้เช่าโอนสิทธิ ของตนอันมีในทรัพย์สินซึ่งเช่า นั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่า

สามารถขอลีกสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า เว้นแต่ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะได้ตกลงกันไว้เป็น อย่างอื่นในสัญญาเช่า

(3) กรณีส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าโดยสภาพอันไม่เหมาะแก่การใช้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 548 บัญญัติไว้ว่า “ถ้า ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่า นั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะ บอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” เนื่องจากผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินก็เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินนั้น ดังนั้น หากทรัพย์สินที่เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามสัญญา ก็ถือว่าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาซึ่งเป็นเหตุ เหมาะสมที่ผู้เช่าจะสามารถเลิกสัญญาเช่าได้

(4) กรณีทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 551 บัญญัติไว้ว่า “ถ้า ความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่า นั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น” ดังนั้น เมื่อทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องจนไม่อาจแก้ไขได้ ทำให้ผู้เช่าเสียประโยชน์ ผู้เช่าจึงสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้

(5) กรณีใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ไว้กันตามประเพณี นิยมปกติ หรือข้อกำหนดในสัญญา

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 552 อันผู้เช่าจะใช้ ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจาก ที่ไว้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการคั่งกำหนดไว้ใน สัญญานั้น ท่านว่าหา อาจทำได้ไม่

(6) กรณีไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าอันสมควรกับที่วิญญูชน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553 ผู้เช่าจำต้องสงวน ทรัพย์สินที่เช่า นั้นสมควรกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเองและต้องบำรุงรักษาทั้งทำการ ซ่อมแซมเล็กน้อยด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554 บัญญัติไว้ว่า “ถ้าผู้ เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 552 มาตรา 553 หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าว ให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้นๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม ท่านว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

แห่งการเลิกสัญญาใน 2 กรณี คือ ผู้เช่าไม่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามปกติ ประเพณีนิยม หรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและผู้เช่าไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าดังวิญญูชนทั่วไป ในการเลิกสัญญาสองกรณีดังกล่าว ก่อนเลิกสัญญาผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตาม

กฎหมาย หรือข้อสัญญานั้นๆเสียก่อน ถ้าผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่าจึงจะสามารถบอกเลิกสัญญาได้

#### ผลแห่งความระงับของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

การเลิกสัญญาธรรมดาในลักษณะของการชำระหนี้ครั้งเดียวคราวเดียวนั้น ผลของการเลิกสัญญาจะเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ย เข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้ ส่วนที่เป็นงานอันได้กระทำและเป็นการยอมให้ใช้ทรัพย์สินนั้น การที่จะชดใช้คืน ท่านให้ทำได้ด้วยใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้น ๆ หรือถ้าในสัญญามีกำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทน ก็ให้ ใช้ตามนั้น การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่” ตามบทบัญญัตินี้ เมื่อสัญญาระงับแล้วย่อมหมายความว่าสัญญาสูญสิ้นย้อนหลังไป ตั้งแต่แรกเหมือนกับไม่มีการทำสัญญากันมาก่อนเลย เสมือนการทำลายสัญญาที่เคยมีมาทั้งหมด คู่สัญญา ใด้ให้อะไรไว้แก่กันต้องคืนกันให้หมด การคืนเงินต้องให้ดอกเบี้ย การคืนทรัพย์สินต้องให้ค่าใช้ทรัพย์สินเป็นต้น แต่ในกรณีของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ลักษณะของการชำระหนี้ไม่ได้เป็น การชำระหนี้ครั้งเดียวคราวเดียว แต่เป็นการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าก็จะชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทนเป็นระยะ ๆ ซึ่งทำให้หนี้ในช่วงนั้นๆระงับไป ความระงับของหนี้สัญญาเช่าจึงมีผลระงับเมื่อมีการชำระหนี้ในแต่ละคราวในปัจจุบัน และจะมีผลต่อไปเมื่อมีการชำระหนี้ในอนาคต แต่จะไม่มีผลย้อนหลังไปยังหนี้ที่ได้มีการชำระและระงับกันไปแล้ว แม้กรณีนี้จะไม่มียก กฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจน แต่ด้วยเหตุผลแห่งความยุติธรรมและความถูกต้องในทางปฏิบัติ ประกอบกับลักษณะธรรมชาติของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ความระงับแห่งสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงมีผล ระงับในปัจจุบันและอนาคต แต่ไม่มีผลระงับย้อนหลัง<sup>5</sup>

ดังนั้น เมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยชอบแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว โดยไม่มีการดัดแปลงต่อเติม และ ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนในความสูญหายหรือบุบสลายที่เกิดกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพราะ การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบหรือไม่สงวนทรัพย์สินเช่นวิญญูชน รวมถึงความเสียหายจากการกระทำของ บริวารผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงด้วย ส่วนค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระแก่ผู้ให้เช่าไปนั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับคืน เพราะเป็นเงินที่ผู้เช่าได้จ่ายไปเพื่อการได้ใช้ทรัพย์สินนั้นในแต่ละคราว

<sup>5</sup> สนันท์ภรณ์ (จำปี) โสติพันธ์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 147-148.



## 2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่าและผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

### 2.2.1 แนวคิดเรื่องความไม่เป็นธรรมในสัญญาเช่าสำเร็จรูป

ในอดีตการทำสัญญาจะยึดหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการเจตนา (Autonomy Principle or Principle of Will) และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) กล่าวคือ เมื่อบุคคลแต่ละคนมีความเสมอภาคและมีเสรีภาพในการแสดงเจตนา ดังนั้นหากคู่กรณีได้แสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครแล้ว คู่กรณีก็ต้องผูกพันตามที่ได้แสดงเจตนาอย่างเคร่งครัด แม้สัญญาที่ได้ทำขึ้นนั้นจะได้เปรียบหรือเสียเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็ตาม ซึ่งหลักดังกล่าวได้รับการยอมรับว่าถูกต้องตลอดมา ต่อมาเมื่อระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมเข้ามามีบทบาทในการก่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม เมื่อบุคคลในสังคมตระหนักถึงการมีสถานะที่เท่าเทียมกัน แต่ในสภาพความเป็นจริงเมื่อสถานะของบุคคลในสังคมไม่เท่าเทียมกันอย่างแท้จริง บุคคลบางกลุ่มไม่มีอำนาจต่อรองในการทำสัญญา (Inequality of bargaining power) ลักษณะการทำสัญญาของบุคคลจึงเปลี่ยนแปลงไป คือ บทบาทในการแสดงเจตนาเพื่อกำหนดวิธีการและเนื้อหาของสัญญาได้ลดน้อยลง เสรีภาพในการทำสัญญาของผู้ที่อ่อนแอกว่าทางเศรษฐกิจจะถูกจำกัดลงด้วยอำนาจทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เกิดสัญญารูปแบบใหม่ขึ้น ได้แก่ สัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) หรือสัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract) ซึ่งถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นในปัจจุบัน การใช้สัญญาสำเร็จรูปโดยพิมพ์สัญญาไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะมีเงื่อนไขเหมือนกันและใช้กับบุคคลทุกคนที่เข้าไปติดต่อเพื่อทำนิติกรรม จึงช่วยให้การทำธุรกิจเป็นไปได้โดยสะดวกรวดเร็ว และเมื่อมีการนำสัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปมาใช้กันอย่างกว้างขวางทำให้นิติกรรมบางชนิดซึ่งประชาชนมีความจำเป็นต้องเข้าไปทำสัญญากับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องเสียเปรียบหรือไม่ได้รับความเป็นธรรมเพราะมีอำนาจในการต่อรองน้อย จึงมีความไม่เป็นธรรมและข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญาเกิดขึ้นเสมอ เนื่องจากสัญญาประเภทนี้จะถูกร่างโดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรอง (Bargaining power) สูงกว่า จึงเกิดความเห็นว่าหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญาเป็นสิ่งที่มิอยู่ในอุดมคติเท่านั้น

ฉะนั้น เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ที่มีผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยของสังคม รัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซงหลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) ของคู่สัญญา โดยใช้กลไกทางกฎหมาย เพื่อช่วยคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่เสียเปรียบเพื่อให้เสรีภาพในการทำสัญญากลับคืนมา โดยใช้หลักความเท่าเทียมกัน ความยุติธรรม ตลอดจนความรับผิดชอบของผู้ใช้สัญญาสำเร็จรูปหรือสัญญามาตรฐานที่มีต่อบุคคล

ที่จะเข้ามาทำสัญญาด้วย ความพยายามแก้ไขปัญหากเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนี้ ภาครัฐได้พยายามใช้กฎหมายที่มีอยู่เป็นเครื่องมือและรวมถึงการตรากฎหมายใหม่เพื่อมาควบคุมข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนี้ด้วย คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540<sup>6</sup> โดยเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัตินี้ได้บัญญัติให้อำนาจศาลเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของพระราชบัญญัตินี้ว่ามีลักษณะของการเอาเปรียบกันเกินไปหรือไม่ หากมีการเอาเปรียบกันเกินไปศาลย่อมมีอำนาจในการพิพากษาให้มีผลบังคับกันได้เพียงเท่าที่เป็นธรรม พอสมควรแก่กรณีสัมฤทธิ์ผลของพระราชบัญญัตินี้ จึงขึ้นอยู่กับบทบาทและสำนึกแห่งความยุติธรรม (Sense of Justice) ของศาลเป็นสำคัญ

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ได้ให้ความหมายในเรื่องเกี่ยวกับสัญญามาตรฐาน(Standard Contract)หรือสัญญาสำเร็จรูป(Adhesion Contract) เอาไว้ว่า สัญญาสำเร็จรูปหมายความว่า “สัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน”<sup>7</sup>

ศาสตราจารย์ ดร.จิต เศรษฐบุตร<sup>8</sup> ได้อธิบายว่า สัญญาสำเร็จรูปเป็นสัญญาซึ่งคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งขอเข้าร่วมเป็นภาคี โดยคู่กรณีฝ่ายหนึ่งได้ร่างตัวสัญญาวางรายละเอียดไว้เรียบร้อยแล้ว เมื่อคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งปรารถนาจะทำสัญญาก็แสดงเจตนาเข้าร่วมเป็นภาคีโดยไม่มีโอกาสเจรจาอภิปราย ดังนั้นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งที่ร่างสัญญาจึงมีฐานะได้เปรียบและก็จะร่างสัญญาอย่างที่คุณเสียเปรียบน้อยที่สุด ส่วนคู่กรณีที่เข้าร่วมเป็นภาคีนั้นไม่มีโอกาสอภิปรายและอยู่ในฐานะที่ทำได้คือ จะเข้าร่วมหรือไม่เข้าร่วมสัญญาเท่านั้น

ข้อความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับความไม่เป็นธรรมในกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญา

หากจะจำแนกความไม่เป็นธรรมในกฎหมายสัญญาแล้ว สามารถจำแนกได้เป็นสองประเภท คือ “ความไม่เป็นธรรมในกระบวนการทำสัญญา” (Procedural Unfairness) และ “ความไม่เป็นธรรมในเนื้อหาของสัญญา” (Substantive Unfairness)

1) ความไม่เป็นธรรมในกระบวนการทำสัญญา เป็นเรื่องของการตรวจสอบว่าในระหว่างที่คู่สัญญาได้ทำสัญญานั้น ได้มีสิ่งผิดปกติเกิดขึ้นในลักษณะที่กระทบเจตนาของคู่สัญญา

<sup>6</sup> จรัญ ภักดีธนากุล. (2541). สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540. *คู่มือกฎหมาย*, หน้า 77.

<sup>7</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540. มาตรา 3.

<sup>8</sup> จิต เศรษฐบุตร. (2556). *หลักกฎหมายแห่งลักษณะนิติกรรมและหนี้* (พิมพ์ครั้งที่7). กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 271.

หรือไม่ ดังนั้น การข่มขู่ การใช้กลล่อลุด การให้ข้อเท็จจริงที่ผิดพลาดโดยมิได้มีเจตนาล่อลุด หรือ การสำคัญผิด ล้วนถือว่าเป็นความไม่เป็นธรรมในกระบวนการทำสัญญาทั้งสิ้น แต่ในปัจจุบัน ข้อเท็จจริงที่จัดได้ว่าเป็นความไม่เป็นธรรมในกระบวนการทำสัญญายังรวมไปถึงการใช้ข้อสัญญาในลักษณะที่ซ่อนเร้น ไม่อาจมองเห็นได้ชัดเจน อ่านไม่เข้าใจ หรือการไม่มีโอกาสตรวจพิจารณาเนื้อหาของข้อสัญญาอย่างแท้จริง เป็นต้น<sup>9</sup>

2) ความไม่เป็นธรรมในเนื้อหาของสัญญา เป็นเรื่องความไม่เป็นธรรมในตัวเนื้อหาของสัญญา หรือข้อสัญญาโดยตรง การกล่าวถึงข้อสัญญาที่มีผลให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้รับประโยชน์มากกว่าอีกฝ่ายหนึ่งอย่างมาก จึงเป็นการกล่าวถึงความไม่เป็นธรรมในเนื้อหาของสัญญา หรือข้อสัญญานั้นเอง”

ส่วนใหญ่แล้วความไม่เป็นธรรมในกระบวนการทำสัญญามักมีความเกี่ยวข้องกับความไม่เป็นธรรมในเนื้อหาของสัญญา กล่าวคือ ฝ่ายหนึ่งจะอาศัยวิธีการอันไม่เป็นธรรมเพื่อทำให้อีกฝ่ายหนึ่งรับเอาข้อสัญญาที่มีเนื้อหาไม่เป็นธรรม ส่วนการให้อ้างว่าข้อสัญญาใดเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม จะต้องปรากฏว่าข้อสัญญานั้นไม่เป็นธรรมทั้งในกระบวนการของการทำสัญญาและทั้งในเนื้อหาของข้อสัญญาเอง

กล่าวโดยสรุป สัญญาสำเร็จรูปก็เหมือนสัญญาทั่วไปกล่าวคือ เป็นสัญญาที่ทำขึ้นเป็นหนังสือเป็นแบบที่ร่างหรือพิมพ์ขึ้นล่วงหน้า เนื้อหาสัญญาจะครอบคลุมข้อสัญญาที่เป็นรูปแบบมาตรฐานของข้อตกลงที่ใช้กันทั่วไป แต่สัญญาสำเร็จรูปนี้ผู้วางข้อกำหนดในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจทางเศรษฐกิจ หรือมีความรู้ความสามารถทางเทคนิคเหนือกว่าหรือได้เปรียบกว่า ซึ่งอาจจะมีลักษณะของการผูกขาดในทางข้อเท็จจริงหรือในทางกฎหมายก็ได้ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่าจะเป็นผู้กำหนดข้อสัญญาที่เปลี่ยนแปลงไม่ได้ และมีลักษณะเป็นเงื่อนไขทั่วไปที่กำหนดเนื้อหาสาระไว้ล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะทำสัญญาไว้เป็นจำนวนมากเพื่อใช้กับบุคคลไม่จำกัดจำนวนและไม่จำกัดตัวผู้เข้าทำสัญญา นอกจากนี้การกำหนดข้อสัญญาต่างๆเป็นการทำขึ้นฝ่ายเดียวซึ่งคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่เพียงยอมรับข้อกำหนดที่ทำล่วงหน้าแล้วเท่านั้น

## 2.2.2 ทฤษฎีการคุ้มครองผู้บริโภคและผู้ให้เข้าที่นำมาปรับใช้กับสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

การเกิดขึ้นของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคอาจกล่าวได้ว่าเกิดจากสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในสมัยหนึ่งเริ่มเกิดช่องว่างขึ้นหรือขาดความเหมาะสมเนื่องจากกฎหมายสมัยก่อนบัญญัติขึ้นมาเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาของสังคมในสมัยนั้น อันเป็น

<sup>9</sup> พิณัย ฅ นคร. (2543). กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม: แนววิเคราะห์ใหม่เชิงเปรียบเทียบ. *วารสารนิติศาสตร์*, 30(4). หน้า 539.

สังคมที่แคบและวิธีการผลิตยังไม่สลับซับซ้อนเท่าสังคมในปัจจุบัน เช่น สัญญาซื้อขาย ที่ใช้หลักว่า “ผู้ซื้อต้องระวัง”(Caveat Emptor) ซึ่งเป็นหลักกฎหมายโรมันที่ยึดถือกันหลายประเทศอันมีหลักการว่า หากมีความเสียหายใดๆ ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น ความเสียหายนั้นตกเป็นของผู้ซื้อเอง กล่าวคือ ผู้ขายอาจไม่ต้องรับผิดชอบในบางกรณีถ้าผู้ซื้อได้ล่วงรู้ความชำรุดบกพร่องหรือควรจะรู้ หากได้ใช้ ความระมัดระวังตามสมควร ทั้งนี้ เพราะทฤษฎีทางกฎหมายนี้ต้องอยู่บนพื้นฐานที่ว่ามนุษย์ทุกคนมีความสามารถในการตัดสินใจในการเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการเท่ากัน ซึ่งหลักดังกล่าวได้รับอิทธิพลของแนวคิดในระบบการปกครองแบบประชาธิปไตย ซึ่งต้องอยู่บนพื้นฐานของความมีอิสระและเสรีภาพของบุคคลในการดำรงชีวิตที่เท่าเทียมกันซึ่งต่อมาหลักการดังกล่าวได้พัฒนาต่อมาเป็นระบบเศรษฐกิจแบบเสรี(Laissez - Faire)

การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของประเทศไทยอาศัยบทบัญญัติพื้นฐานจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มารองรับในการทำสัญญาต่างๆ ที่คู่สัญญาพึงต้องปฏิบัติต่อกันแต่กฎหมายมิได้มีการกำหนดขอบเขตการใช้อย่างชัดเจนว่าสัญญาที่ดีและเป็นธรรมควรมีลักษณะอย่างไร ดังนั้นคู่สัญญาจึงมีเสรีภาพในการทำสัญญาตราใบใดที่เงื่อนไขนั้นไม่ขัดต่อข้อกำหนดสัญญาดังกล่าวก็ใช้บังคับกันได้

ในขั้นตอนของการทำสัญญาคู่สัญญาจะมีเสรีภาพในการทำสัญญา หมายถึงการที่คู่สัญญาซึ่งมีความประสงค์ในการเข้าทำสัญญากันนั้นสามารถที่จะสร้างข้อผูกมัดใดๆ ให้กับตนเองและคู่สัญญาอีกฝ่ายก็ได้ รายละเอียดเขียนไว้ชัดเจนหรือไม่ก็ได้ ตราบใดที่คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและเข้าใจในข้อความทั้งหมดในสัญญาถูกต้องตรงกันโดยไม่มีการโต้แย้ง เมื่อคู่สัญญาทั้งสองได้ลงลายมือชื่อ สัญญาก็จะมีผลผูกพันตามกฎหมายทันที อย่างไรก็ตาม แม้คู่สัญญาจะมีเสรีภาพในการทำสัญญา แต่สัญญาจะต้องมีเนื้อหาไม่ขัดต่อกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีและจารีตประเพณีของสังคม ดังเช่นที่ได้มีบทบัญญัติกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 4 “กฎหมายนั้นต้องใช้ในบรรดาซึ่งต้องด้วยบัญญัติใดๆ แห่งกฎหมายตามตัวอักษรหรือตามความมุ่งหมายของกฎบัญญัตินั้นๆ

เมื่อไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับได้ ให้ใช้วินิจฉัยคดีนั้นตามจารีตประเพณีท้องถิ่น ถ้าไม่มีจารีตประเพณีเช่นว่านั้น ให้วินิจฉัยคดีอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง และถ้ากฎหมายเช่นนั้นก็ไม่มีด้วยให้วินิจฉัยตามหลักกฎหมายทั่วไป” และ

มาตรา 151 “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนนั้นไม่เป็นโมฆะ”

จากแนวคิดของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่เกิดขึ้นดังกล่าว ก่อให้เกิดทฤษฎีกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค ดังนี้

1) การไม่ให้ความสำคัญกับความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา<sup>10</sup>(Freedom of Will or Private Autonomy) หรือเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract)

เนื่องจากปัญหาในเรื่องอำนาจต่อรองระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค ทำให้บทบาทในเรื่องของเจตนาที่คู่สัญญาแสดงออกเพื่อทำสัญญากัน ได้ลดความสำคัญลงรูปแบบการทำสัญญาได้เปลี่ยนแปลงไปจนเกิดสัญญาที่เรียกกันว่า สัญญามาตรฐาน (Standard form Contract) หรือสัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract)<sup>11</sup> ทฤษฎีกฎหมายที่ใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคจึงไม่อาจเอาหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญาที่เหมาะสมกับสภาพสังคมที่เท่าเทียมกันในเรื่องอำนาจต่อรองและมีระบบการค้าที่การแข่งขันค่อนข้างสมบูรณ์มาใช้ได้ กฎหมายเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคจำเป็นต้องละเลยหรือไม่ให้ความสำคัญต่อหลักกฎหมายดังกล่าว

2) ทฤษฎีความรับผิดชอบในทางละเมิดซึ่งใช้บทสันนิษฐานความผิด<sup>12</sup>(Presumption of Fault)

หลักความรับผิดชอบในทางละเมิดมีทฤษฎีความรับผิดชอบที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปอยู่ 2 ประการ คือ หลักมีความรับผิดชอบเมื่อมีความผิด กล่าวคือ ผู้กระทำความผิดหรือประมาทเลินเล่อก่อให้เกิดความเสียหาย และหลักความรับผิดชอบโดยกฎหมายสันนิษฐานว่ามีความผิดแม้มิได้มีการจงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือที่เรียกโดยทั่วไปว่าหลักความรับผิดชอบโดยเคร่งครัดบางกรณีก็เป็นการสันนิษฐานเด็ดขาด บางกรณีก็มีข้อยกเว้นให้มีการนำสืบหักล้างบทสันนิษฐานที่กฎหมายบัญญัติได้

หลักกฎหมายความรับผิดชอบโดยเคร่งครัดเป็นที่ยอมรับมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ความเสียหายเกิดจากผลิตภัณฑ์ที่มีความซับซ้อนในการผลิต ผู้ใช้ได้รับความเสียหายไม่อาจพิสูจน์ถึงเหตุแห่งความเสียหายได้ว่าเป็นความผิดของผู้ใด ซึ่งในการคุ้มครองผู้บริโภคได้นำเอาหลักความรับผิดชอบโดยเคร่งครัดมาปรับใช้ด้วย และการพิสูจน์ว่ามีความบกพร่องในการผลิตไม่อยู่ในวิสัยที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ง่าย เพราะความซับซ้อนของกรรมวิธีการผลิต

3) ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค

ตามหลักทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์แล้วภาครัฐไม่ควรแทรกแซงตลาด ยกเว้นกรณีที่มีความล้มเหลวของตลาด (Market Failure) บางประการซึ่งทำให้การแข่งขันของตลาดไม่เป็นผลดี

<sup>10</sup> สุขุม สุนนิตย์. (2557). *คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค* (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หน้า 11.

<sup>11</sup> ดาราพร ธีระวัฒน์. (2542). *กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 26.

<sup>12</sup> สุขุม สุนนิตย์. *อ้างแล้ว*เชิงอรรถที่ 10. หน้า 12.

ต่อผู้บริโภคและสังคมโดยรวม ความล้มเหลวทางการตลาดที่ทำให้ รัฐจำเป็นต้องคุ้มครองผู้บริโภคมี 3 ประการ ดังต่อไปนี้

#### (1) การผูกขาดในตลาด

โดยปกติถ้าตลาดมีการแข่งขันที่สมบูรณ์หรือตลาดที่มีผู้ซื้อและผู้ขายสินค้าชนิดเดียวกันอยู่เป็นจำนวนมาก ผู้บริโภคจะได้รับประโยชน์เนื่องจากมีการแข่งขันทางด้านราคาระหว่างผู้ขายด้วยกันเอง และการที่มีผู้ขายเป็นจำนวนมากทำให้ผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าได้ตามระดับความพอใจสูงสุดของตนเองอย่างไรก็ตาม ถ้าตลาดมีการผูกขาดเกิดขึ้นหรือกรณีที่ผู้ประกอบการรายใดรายหนึ่งมีอำนาจผูกขาดตลาด ซึ่งหมายถึงมีผู้ซื้อจำนวนมากแต่กลับมีผู้ประกอบการเพียงรายเดียวที่ผลิตสินค้านั้นได้กรณีเช่นนี้ผู้ประกอบการสามารถตั้งราคาได้ตามความพอใจของตนเองกรณีดังกล่าวผู้ประกอบการอาจค้ากำไรเกินควร หรือตั้งราคาขายไว้สูงเกินกว่าคุณภาพของสินค้าเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค รัฐจึงต้องเข้ามาควบคุมราคาหรือกำหนดอัตรากำไรสูงสุดของผู้ขายเพื่อให้ราคาสินค้าหรือบริการเป็นธรรมต่อผู้ซื้อ

#### (2) ความเหลื่อมล้ำทางด้านข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

ในปัจจุบันผู้ประกอบการธุรกิจส่วนใหญ่ใช้ระบบการผลิตที่มีการใช้เทคโนโลยีหรือกระบวนการผลิตที่มีความสลับซับซ้อนทำให้การซื้อสินค้าหลายประเภทไม่สามารถหยั่งรู้หรือตรวจสอบคุณภาพของสินค้านั้นได้จากลักษณะทางกายภาพ การที่ผู้บริโภคไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าที่เพียงพอเป็นเหตุให้เกิดการเอาเปรียบจากผู้ประกอบการได้ เช่น การขายสินค้าที่ไม่ได้มาตรฐานหรือสินค้านั้นมีปริมาณที่น้อยกว่าที่ระบุไว้ รัฐจึงมีหน้าที่ให้ผู้ขายหรือผู้ประกอบการกำหนดรายละเอียดที่ต้องระบุไว้ในฉลากและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่ใช้ในการโฆษณาสินค้าหรือบริการ

#### (3) การควบคุมดูแลด้านความปลอดภัยและสุขภาพของผู้บริโภค

คุณภาพและมาตรฐานสินค้าบางประเภท โดยเฉพาะสินค้าประเภทอาหารและยามีนัยสำคัญต่อความปลอดภัยและสุขภาพของผู้บริโภคเนื่องจากผู้บริโภคไม่สามารถทราบได้ว่าการบริโภคสินค้าเหล่านี้มีความปลอดภัยหรือไม่ รัฐจึงต้องกำหนดคุณภาพหรือมาตรฐานขั้นต่ำของสินค้า และควบคุมดูแลให้สินค้าที่ผลิตและวางขายมีคุณภาพและมาตรฐานตามที่กำหนดไว้

### 2.2.3 แนวคิดตามหลักสุจริตของการประกอบธุรกิจให้เข้าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

สำหรับในประเทศไทยนับแต่มีกฎหมายตราสามดวงซึ่งเป็นระบบกฎหมายเก่าของไทยมิได้รับรองหลักสุจริตไว้เพื่อคุ้มครองสิทธิของบุคคลเมื่อบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ต้องเสียทรัพย์สินไป และทรัพย์สินนั้นตกไปอยู่ในความครอบครองของผู้ที่ได้มาหรือรับโอนทรัพย์สินนั้นโดยสุจริตเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิเรียกทรัพย์สินคืนจากผู้รับโอนที่ได้ทรัพย์สินนั้นไปจากผู้ไม่มีสิทธิโอนเสมอ



### 1) หลักสุจริตทั่วไป

หลักสุจริตในฐานะที่เป็นหลักกฎหมายทั่วไปอย่างหนึ่งนั้นมีความหมายและขอบเขตที่ยืดหยุ่นไปตามเหตุปัจจัยและเหตุการณ์แวดล้อมในแต่ละกรณี

ดังนั้น การใช้และการตีความกฎหมายจึงต้องยึดโยงอยู่กับหลักสุจริตเสมอโดยอาจพิจารณาได้จากความประพฤติปฏิบัติของคู่กรณี หรือความประพฤติปฏิบัติของแต่ละบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตราฐานวิญญูชนนั่นเอง และในกรณีที่เป็นเรื่องต้องใช้ความระมัดระวังในระดับสูงตามมาตรฐานวิชาชีพก็จำเป็นต้องพิจารณาว่าบุคคลผู้มีวิชาชีพนั้นได้กระทำการไปตามมาตรฐานวิชาชีพของตนด้วยความสุจริตหรือไม่อีกด้วย ทั้งในแง่ของการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี หรือการชำระหนี้ก็ดี ต้องกระทำด้วยความสุจริตเสมอ ดังที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 บัญญัติว่า “การใช้สิทธิแห่งตนก็ดี การชำระหนี้ก็ดี บุคคลต้องกระทำโดยสุจริต”

### 2) หลักสุจริตเฉพาะเรื่อง

หลักสุจริตเฉพาะเรื่อง หมายถึง ความรู้หรือความไม่รู้ข้อเท็จจริงของคู่กรณีที่เกี่ยวข้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังมีบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้สุจริตเฉพาะเรื่อง อีกหลายมาตรา ซึ่งนำเอาหลักสุจริตมาใช้ประกอบกับหลักกฎหมายอื่นๆ เพื่อคุ้มครองผู้สุจริตในกรณีต่างๆ เช่น การคุ้มครองผู้ได้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตการคุ้มครองผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์โดยการจดทะเบียนการได้มาโดยสุจริตการคุ้มครองผู้ที่ได้มาซึ่งลาภมิควรได้และดอกผลที่เกิดขึ้นโดยสุจริต เป็นต้นดังพอสรุปได้ดังนี้

- (1) การคุ้มครองผู้สุจริตและต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาหลง (มาตรา 155 และ 160)
- (2) การคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริตจากการ โอนสิทธิเรียกร้อง (มาตรา 303 วรรคสอง)
- (3) การชำระหนี้จะสมบูรณ์เมื่อบุคคลผู้ชำระหนี้ได้กระทำโดยสุจริต (มาตรา 316)
- (4) การคุ้มครองผู้ที่ได้ทรัพย์สินอันเป็นลาภมิควรได้ไว้โดยสุจริต (มาตรา 412, 413 และ 415)
- (5) การคุ้มครองผู้ที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินและได้จดทะเบียนการได้มาโดยสุจริตแล้ว (มาตรา 1299 และ 1300)
- (6) การคุ้มครองผู้ที่ได้มาซึ่งการครอบครองทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนและครอบครองโดยสุจริต (มาตรา 1303)
- (7) การคุ้มครองผู้สร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นหรือสร้างรुक้าเข้าไปในที่ของผู้อื่นโดยสุจริต (มาตรา 1310 และ 1312)
- (8) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษเช่น



(8.1) การคุ้มครองผู้ได้การมาซึ่งทรัพย์สินโดยสุจริตและมีค่าตอบแทน (มาตรา 1329)

(8.2) การได้มาโดยซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลาย (มาตรา 1330)

(8.3) การคุ้มครองบุคคลได้มาซึ่งเงินตราโดยสุจริต (มาตรา 1331)

(8.4) การคุ้มครองบุคคลซึ่งได้มาซึ่งตัวเงินหรือเช็ค (มาตรา 905)

(8.5) การคุ้มครองบุคคลซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดหรือในท้องตลาดหรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้นโดยสุจริตเว้นเจ้าของที่แท้จริงจะขอใช้ราคาที่ซื้อ (มาตรา 1332)

ดังนั้น หลักสุจริตจึงมีบทบาทต่อกฎหมายเอกชน ดังนี้

1) เพื่อปรุงแต่งเนื้อหาแห่งนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีให้สอดคล้องกับพฤติการณ์ใหม่ที่เปลี่ยนแปลงไป

2) เป็นหลักการที่ใช้เพื่อเสริมให้กฎหมายหรือสัญญามีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

3) เพื่อต่อสู้ขัดขวางการกระทำที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบมาพากล<sup>15</sup>

<sup>15</sup> ภารวีร์ กษิตินนท์. (2550). *การใช้หลักสุจริตในการตีความสัญญา*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 10.