

สารบัญ

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

บทที่

1	บทนำ.....	1
	1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา.....	1
	1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
	1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
	1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	7
	1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	7
	1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
2	ความเป็นมา และแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	8
	2.1 ประวัติ และความเป็นมาของการขายฝากของกฎหมายโรมัน	9
	2.2 ประวัติ และความเป็นมาของการขายฝากของประเทศไทย.....	10
	2.2.1 ประวัติ และความเป็นมาของการขายฝากสมัยกรุงศรีอยุธยา.....	10
	2.2.2 ประวัติ และความเป็นมาของการขายฝากสมัยรัตนโกสินทร์	12
	2.3 แนวคิดของสัญญาขายฝาก.....	17
	2.4 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาขายฝาก	22
	2.4.1 หลักสุจริต (Good Faith)	22
	2.4.2 หลักความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน (Public Order and Moral).....	25
	2.4.3 หลักสัญญาต้องเป็นสัญญา (Pacta Sunt Servanda)	26
	2.4.4 หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Sanctity of Contract).....	27

บทที่	หน้า
2.4.5 หลักความได้สัดส่วน (Principle of Proportionality)	28
3 กฎหมายต่างประเทศ และกฎหมายไทยเกี่ยวกับสัญญาขายฝาก	30
3.1 กฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวกับสัญญาขายฝาก	30
3.1.1 สาธารณรัฐฝรั่งเศส (French Republic)	30
3.1.2 สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี (Federal Republic of Germany)	33
3.1.3 ประเทศญี่ปุ่น (Japan).....	37
3.1.4 ประเทศอังกฤษ (England)	41
3.2 กฎหมายเกี่ยวกับสัญญาขายฝากของประเทศไทย	43
3.2.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย	43
3.2.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 หมวด 4 ส่วนที่ 1	45
3.2.3 ลักษณะสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562	49
3.3 สรุปเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาขายฝากของต่างประเทศและประเทศไทย	53
4 วิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย.....	58
4.1 ปัญหาการขยายกำหนดเวลาไถ่จำกขายฝาก	58
4.2 ปัญหาการวางทรัพย์ในกรณีและผู้ขายฝาก ไถ่ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา	61
4.3 ปัญหาการก่อภาระติดพันเหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก	64
4.4 ปัญหาการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดนอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก	67
5 บทสรุป และข้อเสนอแนะ	71
5.1 บทสรุป	71
5.2 ข้อเสนอแนะ	76
บรรณานุกรม	81
ประวัติผู้เขียน	85