

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	(ก)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	(ค)
กิตติกรรมประกาศ.....	(จ)
สารบัญ.....	(ฉ)
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 สมมุติฐานของการศึกษา.....	4
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.5 วิธีดำเนินการดำเนินการศึกษา.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
<b>บทที่ 2 ความหมาย ความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีของการให้เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า.....</b>	<b>6</b>
2.1 ความหมายและความเป็นมาของธุรกิจให้เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า.....	6
2.1.1 ความหมายของศูนย์การค้า.....	6
2.1.2 วิวัฒนาการของศูนย์การค้าในเขตกรุงเทพมหานคร.....	8
2.1.3 ทฤษฎีหลักการที่เกี่ยวกับระดับขนาดของศูนย์การค้าระดับเมือง.....	11
2.1.4 ลักษณะของศูนย์การค้าในเขตกรุงเทพมหานคร.....	12
2.1.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบศูนย์การค้า.....	13
2.1.5.1 หลักในการออกแบบศูนย์การค้าในเมือง.....	13

2.1.5.2	การกำหนดพื้นที่และประเภทของกิจกรรม.....	
	(SPACE ALLOTMENTS).....	15
2.1.5.3	หลักในการวางผังและการจัดผังศูนย์การค้าลักษณะต่างๆ.....	16
2.1.5.4	ทฤษฎีทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	18
2.1.6	ทฤษฎีหลักการรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย.....	20
2.1.7	ทฤษฎีหลักการการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่.....	24
2.1.8	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า.....	26
2.2	องค์ประกอบและประเภทของธุรกิจให้เช่าพื้นที่.....	30
2.2.1	องค์ประกอบของการให้เช่าพื้นที่.....	30
2.2.1.1	นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา.....	30
2.2.1.2	การให้บริการ.....	32
2.2.1.3	ค่าตอบแทนในการเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าธรรมเนียม.....	33
2.2.2	ประเภทของสัญญาให้เช่าพื้นที่.....	35
2.2.3	รูปแบบการทำสัญญาเช่าพื้นที่.....	36
2.3	สัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเป็นและสัญญาสำเร็จรูป.....	37
2.3.1	บ่อเกิดแนวคิดในเรื่องหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและ.....	
	หลักเสรีภาพในการทำสัญญา.....	38
2.3.1.1	การเกิดขึ้นของหลักปึกเจกชนนิยมและเสรีนิยม.....	38
2.3.1.2	วิวัฒนาการของระบบเศรษฐกิจทุนนิยม.....	39
2.3.1.3	อิทธิพลของหลักปึกเจกชนนิยมและเสรีนิยมต่อหลักกฎหมาย... ว่าด้วยสัญญา.....	42
2.3.2	ลักษณะของความไม่เสมอภาคกันของคู่สัญญา.....	44
2.3.2.1	ความไม่เสมอภาคระหว่างผู้ประกอบการด้วยกัน.....	44
2.3.2.2	ความไม่เสมอภาคระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการอาชีพ.....	45
2.3.3	การเกิดขึ้นของสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป.....	45
2.3.3.1	ความหมายสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป.....	45
2.3.3.2	ข้อดีของสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป.....	46
2.3.3.3	ความไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในการใช้สัญญามาตรฐาน..... และสัญญาสำเร็จรูป.....	48

2.3.4 ปัญหาข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป.....	48
2.3.4.1 ลักษณะของข้อสัญญาไม่เป็นธรรม.....	49
2.3.4.2 ข้อสัญญาไม่เป็นธรรมที่พบในสัญญามาตรฐาน.....	
และสัญญาสำเร็จรูป.....	48
2.4 หลักกฎหมายทั่วไปที่นำมาปรับใช้กับข้อสัญญาไม่เป็นธรรม.....	51
2.4.1 หลักกฎหมายสัญญา.....	51
2.4.2 สาระสำคัญของสัญญา.....	53
2.4.3 หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญา.....	54
2.4.3.1 หลักเรื่องความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา.....	54
2.4.3.2 หลักเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา.....	55
2.4.3.3 การมีเสรีภาพในการทำสัญญากับความยุติธรรม.....	56
2.4.3.4 เสรีภาพในการทำสัญญากับผลกระทบต่อส่วนรวมของสังคม.....	56
2.4.4 หลักกฎหมายที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	
บรรพ 3 เอกเทศสัญญา "เช่าทรัพย์สิน".....	58
2.5 กฎหมายเฉพาะในการควบคุมผู้ประกอบการให้เข้าพื้นที่.....	61
2.5.1 สิทธิของผู้บริโภค ในมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติ.....	
คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.....	62
2.5.2 คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค.....	62
2.5.3 คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่.....	62
2.5.4 การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา.....	63
<b>บทที่ 3 ลักษณะของข้อสัญญาไม่เป็นธรรม.....</b>	<b>67</b>
3.1 หลักการของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540.....	67
3.2 ขอบเขตของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540.....	69
3.3 ลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม.....	73

3.3.1	ข้อตกลงในสัญญา 3 ประเภท ตามมาตรา 4.....	
	ของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540.....	73
3.3.2	สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ.....	75
3.3.3	สัญญาสำเร็จรูป.....	77
3.3.4	ข้อตกลงที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง.....	79
3.3.5	การเปรียบเทียบที่เกินสมควร.....	89
3.3.6	ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิด.....	91
3.3.7	สัญญาที่มีการให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ.....	94
3.4	ลักษณะข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า.....	97
3.4.1	เรื่องสัญญาจองและเงินมัดจำ.....	97
3.4.2	เรื่องการโฆษณาประชาสัมพันธ์.....	101
3.4.3	เรื่องข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิการให้เช่า.....	107
3.4.4	เรื่องข้อสัญญาเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการเช่าสถานที่ล่วงหน้า....	110
3.4.5	เรื่องข้อสัญญาเกี่ยวกับการเรียกค่าเสียหาย เบี้ยปรับ หรือดอกเบี้ย.....	
	จากการผิดนัด.....	113
3.5	แนวทางในการปรับสภาพบังคับในสัญญาให้อยู่ในกรอบของความเป็นธรรม....	116
3.5.1	ปัจจัยที่ใช้ประกอบการพิจารณาถึงการเป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี	117
3.5.2	ความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญ.....	128
3.6	หลักการเกี่ยวกับสัญญาไม่เป็นธรรมในต่างประเทศ.....	129
3.6.1.	ประเทศเยอรมัน.....	129
3.6.2.	ประเทศฝรั่งเศส.....	132
3.6.3.	ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	135
3.6.4.	ประเทศอังกฤษ.....	140
<b>บทที่ 4</b>	<b>ปัญหาข้อสัญญาในสัญญาสำเร็จรูปของผู้ประกอบการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า....</b>	<b>147</b>
4.1	ปัญหาเรื่องสัญญาจองและเงินมัดจำ.....	147
4.2	ปัญหาเรื่องการโฆษณาประชาสัมพันธ์.....	
4.3	ปัญหาข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิการให้เช่าพื้นที่.....	156
4.4	ปัญหาข้อสัญญาเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนในการเช่าสถานที่ล่วงหน้า.....	167

4.5 ปัญหาข้อสัญญาเกี่ยวกับการเรียกค่าเสียหาย เบี้ยปรับ หรือดอกเบีย้.....	
จากการผิดนัด.....	175
<b>บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>192</b>
5.1 บทสรุป.....	192
5.1.1 ปัญหาเรื่องสัญญาจองและเงินมัดจำ.....	193
5.1.2 ปัญหาเรื่องการใช้โฆษณาประชาสัมพันธ์.....	194
5.1.3 ปัญหาข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิการให้เช่าพื้นที่.....	195
5.1.4 ปัญหาข้อสัญญาเกี่ยวกับการชำระค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่.....	
และค่าบริการล่วงหน้า.....	195
5.1.5 ปัญหาข้อสัญญาเกี่ยวกับการเรียกค่าเสียหาย เบี้ยปรับ.....	
หรือดอกเบีย้จากการผิดนัด.....	197
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	197
บรรณานุกรม.....	201
ภาคผนวก.....	207
(ก) พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจ.....	
ที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญาพ.ศ. 2542.....	208
ประวัติผู้เขียน.....	211