

บทที่ 2

ความหมาย ความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

2.1 ความหมายและความเป็นมาของธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

2.1.1 ความหมายของศูนย์การค้า

จุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร ได้ให้ความหมายของ “ศูนย์การค้า” หมายถึง อาคาร หรือ กลุ่มอาคารที่จัดให้มีพื้นที่เพื่อประกอบการค้า และทำธุรกิจต่างๆ ร่วมกันบนแปลงที่ดิน ซึ่งกำหนดไว้พื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมและอื่นๆ โดยมีส่วนสาธารณประโยชน์ใช้สอยร่วมกัน เช่น ถนน ที่จอดรถยนต์ พื้นที่ภูมิสถาปัตยกรรม ทางเดิน บันได ลิฟต์ และอื่นๆ ที่จำเป็นต่ออาคาร¹

ชนินทร์ ชนินทร์สถาปัตย์ ได้ให้ความหมายของ “ศูนย์การค้า” หมายถึง ร้านค้าปลีกที่มารวมตัวกัน โดยใช้อาณาบริเวณเดียวกันจึงมีลักษณะใหญ่ มีสินค้าจำหน่ายหลายอย่างหลายประเภทสินค้าที่จัดแบ่งขายจัดแจงออกเป็นแผนกหรือร้านค้าย่อยตามประเภทของสินค้า ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการขาย การใช้บริการ การบัญชี และการควบคุมสินค้า ส่วนใหญ่เป็นจำพวกเสื้อผ้าสำหรับสุภาพสตรี, บุรุษ, เด็ก, ผ้า, เครื่องแก้ว, เครื่องไฟฟ้า, ของใช้ประจำบ้าน, เฟอร์นิเจอร์ ประดับบ้าน เป็นต้น ศูนย์การค้ามักตั้งอยู่ในย่านการค้าใหญ่ๆ ที่มีคนผ่านไปมาเรื่อยๆ มีสินค้าจำหน่ายมากกว่าร้านค้าประเภทอื่นๆ และให้บริการแก่ลูกค้าอย่างกว้างขวางกว่าร้านค้าประเภทอื่น²

มาลินี ศรีสุวรรณ ได้ให้ความหมายของ “ศูนย์การค้า” หมายถึง ที่รวมของร้านค้าต่างๆ ไว้ ในกลุ่มเดียวกัน โดยมีการบริการในส่วนต่างๆ ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงการจอดรถ ทั้งรถบริการ และรถลูกค้า³

¹ จุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร, “ผลของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชานเมืองต่อการให้ใช้ที่ดิน และการจราจรบริเวณใกล้เคียง กรณีศึกษาเซ็นทรัลพลาซ่า,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528).

² ชนินทร์ ชนินทร์สถาปัตย์, “ศูนย์การค้าวงเวียนใหญ่,” (วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2527).

³ มาลินี ศรีสุวรรณ, “ความรู้เกี่ยวกับการออกแบบอาคารประเภทต่างๆ,” (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2542).

สมชาย เดชะพรหมพันธ์ ได้ให้ความหมายของ “ศูนย์การค้า” หมายถึง ย่านที่มีกิจกรรมการค้า และบริการต่างๆ มารวมกันอยู่อย่างหนาแน่นในตำแหน่ง หรือทำเลที่จะให้ผลตอบแทน โดยทั่วไปมักจะพบว่าศูนย์การค้ามักจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีรถยนต์มาไปมาจำนวนมาก และมีคนเดินเท้าไปมาอย่างหนาแน่นอีกด้วย ทำให้โอกาสการค้าในบริเวณนี้สูง และยังมีผลต่อการขยายตัวของเมือง⁴

เอื้อม อนันตศาสตร์ ได้ให้ความหมายของ “ศูนย์การค้า” หมายถึง ตลาดใหญ่ๆ มีผู้คนมาซื้อขายติดต่อกันเป็นจำนวนมาก⁵

DAWSON JOHN A ได้ให้ความหมายของ “ศูนย์การค้า” หมายถึง กลุ่มของอาคารทางพาณิชย์กรรมที่ถูกออกแบบในทางสถาปัตยกรรมเข้าด้วยกัน โดยอาคารเหล่านี้ถูกสร้างขึ้นในพื้นที่ขนาดหนึ่ง ซึ่งได้รับการวางแผน, การถูกพัฒนา, การถูกเป็นเจ้าของ และถูกจัดการ ให้เป็นหน่วยปฏิบัติงานสัมพันธ์ต่อกันที่ตั้งและขนาดของร้านค้าต่างๆ ภายในบริเวณการค้านั้นๆ ซึ่งเป็นหน่วยให้บริการบริการตามปกติจะต้องจัดให้มีที่จอดรถ ชนิด ON - SITE (ด้านข้าง) ในปริมาณที่จำกัดสัมพันธ์กับชนิด และขนาดของร้านค้า⁶

NADINE BEDDINGTON (1990 : XIV) ได้กล่าวไว้ว่า “ศูนย์การค้า” (คำจำกัดความ) การวางแผนการจับจ่ายซื้อสินค้าแบบครบวงจร ภายใต้ศูนย์กลางการเข้าพื้นที่ของพ่อค้าขายปลีกแต่ละคนที่มีระดับการควบคุม โดยบุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารรับผิดชอบรวมทั้งหมดจากส่วนกลาง

สรุปความหมายของศูนย์การค้า ในความหมายผู้เขียน ดังนี้

“ศูนย์การค้า” หมายถึง สถานที่รวมร้านค้าซึ่งจำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทและบริการต่างๆ ไว้ในพื้นที่เดียวกันอย่างครบวงจรเพื่อบริการลูกค้า ทั้งพื้นที่ขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ซึ่งต่อไปในวิทยานิพนธ์นี้จะเรียกว่า “ศูนย์การค้า”

“พื้นที่เช่า” หมายถึง พื้นที่ที่ผู้ประกอบการจัดสรรเป็นสัดส่วนและนำออกให้ผู้เช่า เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้า โดยผู้เช่า

⁴ สมชาย เดชะพรหมพันธ์, “ภูมิศาสตร์สำหรับเมือง” (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์รุ่งวัฒนา, 2542).

⁵ เอื้อม อนันตศาสตร์, “การออกแบบผังบริเวณ” (กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยรังสิต, 2539).

⁶ DAWSON JOHN A, “SHOPPING CENTRE DEVELOPMENT.” TOPIES IN APPLIED GEOGRAPHY, (SINGAPORE : SELECTOR PRINTING CO PTE, 1983)

หรือผู้บริโภคมีสិทธิครอบครองพื้นที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าพื้นที่ ซึ่งต่อไปในวิทยานิพนธ์นี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า"

"เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เช่า" หมายถึง ผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ตั้งศูนย์การค้าและในพื้นที่เช่าตามเอกสารสิทธิ์หรือโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ซึ่งต่อไปในวิทยานิพนธ์นี้จะเรียกว่า "เจ้าของกรรมสิทธิ์"

"ผู้ประกอบการธุรกิจ" หมายถึง ผู้มีสิทธิตามกฎหมายในการให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ซึ่งผู้ประกอบการอาจเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เช่าตามกฎหมายที่แท้จริง หรืออาจเป็นผู้เช่าพื้นที่จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย อันมีสิทธิใช้ประโยชน์จากพื้นที่เช่า ตลอดจนนำพื้นที่ออกให้เช่า ซึ่งต่อไปในวิทยานิพนธ์นี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า"

"ผู้บริโภค" หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าจากผู้ประกอบการ เพื่อจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการกับลูกค้าภายในศูนย์การค้า ซึ่งต่อไปในวิทยานิพนธ์นี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า"

2.1.2 วิวัฒนาการของศูนย์การค้าในเขตกรุงเทพมหานคร

ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นจากในอดีตจนถึงปัจจุบัน วิวัฒนาการของศูนย์การค้าในแต่ละยุคสมัยมีความแตกต่างกันไปตามสภาพของสังคม เศรษฐกิจและเทคโนโลยีที่ได้เปลี่ยนแปลงไป นายชินทร์ ชินทร์สถาปัตย์⁷ ได้ทำการศึกษาถึงการเจริญเติบโตของการค้าตั้งแต่อดีตเกิดขึ้น และมีวิวัฒนาการมาพร้อมๆ กับการเจริญเติบโตของชุมชน ตั้งแต่มนุษย์ในสมัยโบราณที่เริ่มตั้งถิ่นฐานทำการเกษตรกรรมซึ่งพึ่งพาอาศัยกัน โดยมีปัจจัย 4 ประการของมนุษย์เป็นพื้นฐานในการเป็นอยู่ และเมื่อมนุษย์เริ่มพัฒนาตัวเอง ในขณะเดียวกันสภาพแวดล้อมเปลี่ยนไปด้วย จำนวนประชากรก็เพิ่มขึ้น ดังนั้น เพื่อความอยู่รอดจึงต้องทำงานมากขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความชำนาญแต่ละอย่างของแต่ละคน หรือกลุ่มคน ซึ่งของบางอย่างที่จำเป็นต่อการดำรงชีพที่ตนเองไม่มีเวลาทำหรือหาไม่ได้ ดังนั้น จึงเกิดการแลกเปลี่ยนของหรือปัจจัยกันและกัน ในตอนแรกก็ใช้ของมาแลกกัน ต่อมาก็มีการสมมติตัวแทนในการแลกเปลี่ยนซึ่งก็คือเงิน และในที่สุดจึงมาเป็นการซื้อขายในปัจจุบัน

เริ่มแรกทีเดียวการค้าขายมักอาศัยเส้นทางคมนาคมที่สะดวกตามธรรมชาติ คือทางน้ำ ตามวิถีชีวิตของคนไทยที่มีความผูกพันกับแม่น้ำ ลำคลอง มาช้านาน มีเรือเป็นพาหนะในการค้าขาย และเกิดเป็นตลาดน้ำ ซึ่งการค้าขายเป็นหนึ่งในอาชีพสำหรับสมัยนั้น ต่อมา (ประมาณสมัยรัชกาลที่ 4-5) มีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมทางบก ทำให้ลดความสำคัญของเส้นทางคมนาคมทางน้ำไป มีการเร่ขายสินค้าตามเส้นทางคมนาคม (ในย่านชุมชน) เมื่อพอมีเงินจึงมีการตั้งรกรากเปิดกิจการ

⁷ ชินทร์ ชินทร์สถาปัตย์, *อ้าวแล้ว เชิงอรรถที่ 2*

ร้านชำ ร้านแผงลอย ฯลฯ มีการรวมกลุ่มร้านค้าเป็นย่าน ๆ โดยมักจะอยู่ตามมุมถนนสายใจกลาง เมือง หรือ ริมสองข้างทางถนน ประชาชนมักจะมาหาซื้อเครื่องใช้ เช่น เสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่ม อุปกรณ์การเกษตร เป็นต้น (โดยมีลักษณะการก่อสร้างแบบเดียวกับตลาดปิ้งและสิงคโปร์) ร้านค้า ย่อยนี้เรียกว่า "GENERAL STORE" เป็นร้านที่รับเอาผลผลิตมาขาย มักจะขายเป็นสินค้าเฉพาะอย่างไป ซึ่งร้านค้าเหล่านี้เปิดบริการเฉพาะกลางวัน เป็นตัวที่ก่อเกิดเป็นศูนย์การค้าในปัจจุบัน

จนกระทั่ง ใน พ.ศ. 2468 การค้าปลีกได้เริ่มขยายตัวในรูปของสหกรณ์ และได้รับความนิยมนิยมนที่แพร่หลายใน พ.ศ. 2491 ซึ่งการค้าที่เกิดขึ้นพอจำแนกได้ 2 อย่าง คือ การขายปลีกกับการขายส่ง และมักจะเป็นการซื้อขายของจำนวนมากๆ ดังนั้น การขายปลีกจึงได้เจริญแพร่หลายออกไป

จากการที่สภาพเศรษฐกิจที่บีบตัว ผู้คนไม่มีเวลาเที่ยวเตร่เพื่อซื้อหาสินค้าได้หลายที่จึงทำให้เกิดการรวมตัวของร้านค้าย่อยต่างๆ เข้ามาเป็นศูนย์การค้าที่มีสินค้าหลายชนิด เพื่อให้ผู้ที่มาซื้อมาจับจ่ายสินค้าใช้สอยสะดวก

ศูนย์การค้าในระยะแรกของไทย มีลักษณะเป็นตึกแถวอยู่ในย่าน หรือละแวกเดียวกัน จำหน่ายสินค้าหลายประเภท สามารถต่อรองสินค้าได้ซึ่งทำเลที่ตั้งของกิจการค้านี้อยู่ในย่านพาหุรัด สำเพ็ง และบางลำพู รวมไปถึงโรงละคร โรงจิว โรงลิเก และโรงภาพยนตร์ ก็เริ่มขึ้นตามย่านต่างๆ

ต่อมา ใน พ.ศ. 2495 นักการค้าจีนได้ประยุกต์แนวความคิดตามแบบฝรั่งพัฒนาระบบการดำเนินงานแบบห้างสรรพสินค้าขึ้นมาในบริเวณเยาวราช ขายสินค้าประเภทต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่สั่งมาจากต่างประเทศทั้งจากอเมริกาและญี่ปุ่น โดยมีลักษณะของสินค้าเป็นพวกเครื่องประดับ เสื้อผ้า เครื่องไฟฟ้า และของใช้ชีวิตประจำวัน ห้างสรรพสินค้าในระยะนั้น ได้แก่ ห้างใต้ฟ้า และห้างแมวดำ

ความนิยมของกิจการแบบนี้ ส่งผลให้เกิดห้างสรรพสินค้าขึ้นอีกหลายแห่งที่มีชื่อเสียงจนมาถึงในปัจจุบัน คือ ห้างเซ็นทรัล ซึ่งเปิดทำการแห่งแรกที่วังบูรพา ใน พ.ศ. 2501 และนับเป็นห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในขณะนั้น ส่วนห้างสรรพสินค้าที่มีชื่ออีกแห่งหนึ่ง คือ ห้างไนติงเกล โอлимпิก ทำเลที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเปลี่ยนไปจากย่านเยาวราชมาเป็นวังบูรพา และการจัดการได้เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในส่วนของประเภทสินค้าที่มีให้เลือกมากกว่าเดิม การตกแต่งภายในของห้าง การจัดวางสินค้า ตลอดจนการตั้งราคาที่พัฒนาตามแบบห้างสรรพสินค้าในยุโรป และอเมริกา

กิจการห้างสรรพสินค้าได้พัฒนาเจริญก้าวหน้าขึ้นมาเรื่อยๆ มีการเปิดสาขาใหม่เพิ่มมากขึ้น เช่น ห้างเซ็นทรัล สาขาสีลม ใน พ.ศ. 2507 ห้างสรรพสินค้าไทโตมารูจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาดำเนินการที่ราชประสงค์แข่งขันกับห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย

สรุปได้ว่าห้างสรรพสินค้า นั้น มีลักษณะเหมือนกับการรวมร้านค้าปลีกเฉพาะอย่างมาอยู่ภายในร้านเดียวกัน ตัวอย่าง เช่น ห้างบางลำภูสรรพสินค้า เมอร์รี่คิงส์ ตั้งฮั่วเส็ง ห้างแก้วฟ้า เอติสัน พาต้า เอทีเอ็ม คาเธ่ย์ เป็นต้น และนอกจากห้างสรรพสินค้าดังกล่าวแล้ว

ประมาณ พ.ศ. 2512 แบบของห้างสรรพสินค้าได้เปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่จากการเป็นห้างสรรพสินค้าโดดๆ มาเป็นศูนย์การค้า มีทั้งห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆ รวมอยู่ในอาคารเดียวกัน เช่น ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าราชดำริ (ตั้งขึ้น ใน พ.ศ. 2515) ในระยะนี้ ผู้ลงทุนมักนำมาตรฐานของศูนย์การค้าในต่างประเทศมาเป็นตัวอย่าง

ปัจจุบันระบบการค้าอีกลักษณะหนึ่ง ซึ่งได้รับการพัฒนาให้สมบูรณ์แบบมากขึ้น ในลักษณะของ ซุปเปอร์คอมเพล็กซ์ หรือ ศูนย์การค้านานาชาติ คือ นอกจากจะมีห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆ แล้วยังประกอบไปด้วยสิ่งอื่นๆ ภายในอาคารเดียวกัน เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงภาพยนตร์ สวนสนุก ห้องจัดนิทรรศการ และศูนย์แสดงสินค้า เป็นต้น ตัวอย่างเช่น เซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว อัมรินทร์พลาซ่า มาบุญครองเซ็นเตอร์ ฟอรั่มจันทน์ เดอะมอลล์ พันธุ์ทิพย์พลาซ่า เวิลด์เทรดเซ็นเตอร์ สยามเซ็นเตอร์ เป็นต้น

พ.ศ. 2537 ยุคใหม่ของธุรกิจศูนย์การค้าน่าสนใจมากขึ้น เกิดการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาศูนย์การค้าให้ก้าวเข้าสู่คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ ตัวอย่างเช่น เซ็นทรัลบางนา ซิตีคอมเพล็กซ์ (การร่วมลงทุนระหว่างเซ็นทรัล กับ 4 กลุ่มนักธุรกิจชื่อดัง) เซ็นทรัลพระราม 3 สาธุประดิษฐ์(เซ็นทรัลร่วมลงทุน กับ กลุ่มบุญนำทรัพย์) ซีคอนสแควร์ (มีห้างโรบินสัน กับ สยามจัสโก้) พิวเจอร์พาร์ค พลาซ่า บางแค (มีห้างโรบินสัน กับ เยาวฮัน) โดยที่ศูนย์การค้าต่างๆ ยังคงมีการแข่งขันและการพัฒนาศูนย์การค้าในรูปแบบต่างๆ อยู่ตลอดเวลา⁸

สรุปได้ว่าวิวัฒนาการของศูนย์การค้าในแต่ละยุคสมัยมีความต่างกันไปตามสภาพของสังคม เศรษฐกิจ และเทคโนโลยี เริ่มจากกิจการร้านค้าของชำ ร้านค้าแผงลอย การรวมกลุ่มร้านค้าเป็นสหกรณ์ การจำหน่ายสินค้าหลายประเภทลักษณะตึกแถวอยู่ในย่านเดียวกัน การนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศมาค้าปลีกและส่งจำหน่ายในห้างสรรพสินค้า จนพัฒนาเป็นศูนย์การค้า และ ซุปเปอร์คอมเพล็กซ์ หรือศูนย์การค้านานาชาติ

⁸ บทความพิเศษ “ศูนย์การค้า ONE STOP SHOPPING,” อาร์ต แอนด์ ไอเดีย, ปีที่ 2, ฉบับที่ 16, (ธันวาคม 2537,) น. 46 - 57.

2.1.3 ทฤษฎีหลักการที่เกี่ยวกับระดับขนาดของศูนย์การค้าระดับเมือง

JOSEPH DE CHIARA ได้กล่าวถึง การแบ่งระดับและขนาดของศูนย์การค้า สำหรับเมือง โดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

1. ศูนย์การค้าละแวก (NEIGHBOURHOOD CENTER) ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้าประเภทซื้อสะดวกและขายได้ง่าย (CONVENIENCE GOODS) และอาจมีบริการเกี่ยวกับส่วนตัว (PERSONAL SERVICES) เช่น ทำผม ตัดผม เสริมสวย เป็นต้น โดยภายในศูนย์การค้าระดับนี้จะมีร้านซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายยาเป็นบริการหลักสำหรับสถานที่ ดังนั้นจะอยู่บริเวณใกล้กับทางแยกของถนนสายรองหรือถนนสายรวม (COLLECTOR STREETS) เป็นต้น รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับนี้มีประมาณ 1/2 ไมล์ ให้บริการแก่ประชาชนไม่น้อยกว่า 4,000 คน มีร้านค้าประมาณ 5 - 20 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 30,000 - 75,000 ตารางฟุต

2. ศูนย์การค้าของชุมชน (COMMUNITY - SIZE CENTER) ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้าบางอย่างเช่นเดียวกับศูนย์การค้าละแวก แต่สินค้าประเภทเลือกซื้อ (SHOPPING GOODS) เพิ่มขึ้นมา เช่น เครื่องแต่งกาย เป็นต้น โดยภายในศูนย์การค้าจะประกอบไปด้วยร้านจำหน่ายสินค้าทั่วไปและห้างสรรพสินค้าขนาดไม่ใหญ่นัก โดยที่ตั้งของศูนย์การค้าระดับนี้จะอยู่บริเวณใกล้กับทางแยกของถนนสายหลัก ถนนสาย ถนนสายประธาน หรือถนนสายพิเศษ รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับนี้มีประมาณ 2 ไมล์ ให้บริการแก่ประชาชน 35,000 คน มีร้านค้าประมาณ 15 - 40 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 100,000 - 250,000 ตารางฟุต

3. ศูนย์การค้าของภูมิภาค (REGIONAL CENTER) ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้า เช่นเดียวกับศูนย์การค้าระดับชุมชน แต่สินค้าทั่วไปที่เป็นสินค้าถาวร (DURABLE GOODS) เพิ่มขึ้นมา เช่น เครื่องประดับ เพอร์นิเจอร์ เป็นต้น โดยภายในศูนย์การค้าจะประกอบไปด้วยร้าน จำหน่ายสินค้า ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ 1 - 2 แห่ง โดยที่ตั้งของศูนย์การค้าระดับนี้จะอยู่บริเวณ ใกล้กับทางแยกของถนนสายประธาน หรือถนนสายพิเศษ รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับนี้ประมาณ 4 ไมล์ ให้บริการแก่ประชาชน 150,000 คน มีร้านค้าประมาณ 40 - 80 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 400,000 - 1,000,000 ตารางฟุต⁹

กิจจุฑา เกียรติ ได้ทำการศึกษา พบว่าศูนย์การค้าชั้นจะแบ่งออกได้เป็น 3 ระดับ โดยแบ่งระดับของศูนย์การค้าดังกล่าวนี้จะใช้ขนาดของศูนย์การค้า ประเภทของสินค้า

⁹ บทความพิเศษ, อ้างแล้ว เชิงบรรณที่ 8,

จำนวนลูกค้า ระยะทางในการเดินทางเข้ามาใช้บริการของศูนย์การค้า และระดับความสำคัญของถนนที่ผ่านศูนย์การค้ามาใช้เป็นเกณฑ์ในการแบ่ง นอกจากนี้แล้วยังพบว่าศูนย์การค้าในแต่ละระดับนั้นจะมีทำเลที่ตั้งแตกต่างกันออกไป¹⁰

สรุปว่าศูนย์การค้าระดับเมือง แบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่ ศูนย์การค้าละแวกจำหน่ายสินค้าประเภทซื้อสะดวกและขายง่าย ศูนย์การค้าชุมชนจะคล้ายกับละแวกแต่เพิ่มประเภทการเลือกซื้อจำหน่ายสินค้าทั่วไปและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ และศูนย์การค้าของภูมิภาคจำหน่ายสินค้าทั่วไปที่เป็นสินค้าถาวร ในศูนย์การค้าประกอบไปด้วยร้านจำหน่ายสินค้าห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ 1-2 แห่ง ทั้งนี้ การแบ่งระดับของศูนย์การค้าดังกล่าวจากขนาดของศูนย์การค้า ประเภทของสินค้า จำนวนลูกค้า ระยะทางการเดินทางไปศูนย์การค้า ความสำคัญของถนนที่ผ่านศูนย์การค้า ตลอดจนทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าอีกปัจจัยหนึ่งด้วย

2.1.4 ลักษณะของศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร

ชนินทร์ ชนินทร์สถาปัตย์ ได้ทำการศึกษาถึงกลุ่มตัวอย่างและสภาพลักษณะของศูนย์การค้า ซึ่งอาจจะสรุปลักษณะของศูนย์การค้าที่มีอยู่ในกรุงเทพมหานครออกเป็น 4 ลักษณะคือ

1. ศูนย์การค้าลักษณะตึกแถวเรียงรายตามความยาว และติดอยู่กับสองข้างถนน เช่น สำเพ็ง ประตูนํ้า บางลำพู เป็นต้น
2. ศูนย์การค้าลักษณะตึกแถวจัดกลุ่มตั้งฉากกับถนน เช่น สยามสแควร์
3. ศูนย์การค้าลักษณะตึกแถวหลายแถว ขนานกับถนนใหญ่ เช่น ราชประสงค์
4. ศูนย์การค้าแบบ SHOPPING CENTERS เช่น ศูนย์การค้าสยาม ราชดำริ อาเขต และเซ็นทรัล พลาซ่า¹¹

เอื้อม อนันตศาสตร์ ได้กล่าวเสริมถึง ลักษณะของศูนย์การค้าขนาดใหญ่สมัยปัจจุบันนิยมจัดหน่วยบริการอย่างอื่นเพิ่มเข้าไปในศูนย์การค้าอีกด้วย เช่น โรงภาพยนตร์ สถานที่ทำการธนาคาร ไปรษณีย์ และบางทีก็มีโรงแรม สถานีอนามัย รวมทั้งอาคารส่งเสริมวัฒนธรรม¹²

¹⁰ กิจฐเขต ไกรवास, “อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528)

¹¹ ชนินทร์ ชนินทร์สถาปัตย์, *อ้างแล้ว เชียงธรรมที่ 2*

¹² เอื้อม อนันตศาสตร์, *อ้างแล้ว เชียงธรรมที่ 5*

สรุปว่าลักษณะของศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครแบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ คือ ลักษณะตึกแถวเรียงรายตามความยาวและติดอยู่กับสองข้างถนน ลักษณะตึกแถวจัดกลุ่มตั้งฉากกับถนน ลักษณะตึกแถวหลายแถวขนานกับถนนใหญ่ และแบบ SHOPPING CENTERS ทั้งนี้ ลักษณะของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในปัจจุบันมีการเพิ่มบริการอีกหลายรูปแบบภายในศูนย์การค้าด้วย

2.1.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบศูนย์การค้า

2.1.5.1 หลักในการออกแบบศูนย์การค้าในเมือง

ชินินทร์ ชินินทร์สถาปัตย์ ได้ทำการศึกษาถึงหลักในการออกแบบศูนย์การค้าในเมืองว่าด้วยการออกแบบศูนย์การค้า ผู้ออกแบบควรจะต้องมีความเข้าใจในหลักการเบื้องต้นเสียก่อน ทั้งนี้ เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งาน และความต้องการของผู้ใช้งาน โดยมีสิ่งที่ต้องคำนึงถึงดังต่อไปนี้

1. การเข้าถึง (ACCESSIBILITY)
2. ร้านค้า - สินค้าและการจัดวางภายใน (CONVIENENCES)
3. องค์ประกอบที่จะส่งเสริมศูนย์การค้าอื่นๆ (SUPPORT STABILITY)
4. สภาพแวดล้อม (ENVIRONMENT)

1. การเข้าถึง (ACCESSIBILITY)

1.1 ผู้ที่เดินเท้า จะต้องเข้าถึงส่วน PEDESTRAIN CIRCULATION ภายในได้โดยไม่อ้อมและปลอดภัยอาจใช้ SIGN หรือ OPEN SPACE เพื่อเป็นเครื่องดูดสายตาที่ทางเข้า

1.2 รถยนต์ ทางเข้าของรถยนต์ ควรจะต้องห่างจากสี่แยกประมาณ 45 เมตร (150 ฟุต) ถ้าศูนย์การค้ามีถนนใหญ่ผ่านตลอดควรเพิ่ม LANE พิเศษให้รถขึ้นลงและเลี้ยวได้สะดวก การออกจากศูนย์การค้าต้องสะดวกเช่นกัน ไม่ควรให้มีการเลี้ยวขวาเข้าและออกจากศูนย์การค้า การก่อให้เกิดปัญหาจราจรทั้งภายในและบนถนนหน้าศูนย์การค้าจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ศูนย์การค้าใหญ่หลวง

1.3 ผู้โดยสารรถโดยสารประจำทาง ที่จอดรถโดยสารควรอยู่ใกล้ทางเข้าใหญ่ (ซึ่งจะนำไปสู่ส่วน PEDESTRAIN CIRCULATION ภายใน) และจะต้องไม่ขัดขวางทางเข้าของรถยนต์หรือรถที่จอดส่งคนลงบนทางเท้า

1.4 ที่จอดรถ จำนวนรถจอดขึ้นอยู่กับ SALE AREA และเทศบัญญัติ ระยะทางเดินจากที่จอดรถถึงส่วน MAGENT เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ หรือตลาด เป็นต้น

ควรอยู่ในรัศมี 100- 120 เมตร (300 - 400 ฟุต) ควรมีบริเวณสำหรับจอดรถเพื่อปล่อยคนลงที่ทางเข้า

1.5 ส่วนบริการ การส่งสินค้า การขนขยะและส่วน SERVICE อื่นๆ จะต้องสะดวกและมิดชิด จากส่วนทางเข้าและทางเดินภายในส่วน SERVICE ควรแยกออกไปต่างหาก และป้องกันกลิ่นเสียง และภาพพจน์ไม่ดีแก่ตัวศูนย์การค้าเองและบริเวณข้างเคียง

2. ร้านค้า - สินค้าและการจัดวางภายใน (CONVENIENCES)

ร้านค้านับว่าเป็นการดึงดูดลูกค้า ควรมีร้านค้าหลายๆ ประเภทสินค้าหลายชนิด เพื่อให้เกิดความแตกต่าง ทั้งสินค้าอุปโภคและบริการ เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้านของชำ ร้านยา ร้าน อาหาร ธนาคาร ร้านตัดผม และไปรษณีย์ ฯลฯ

การจัดวางตำแหน่งร้านค้าใหญ่เล็กภายในศูนย์การค้า ควรจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจการค้าของการของศูนย์การค้าโดยรวม พยายามให้ผู้ซื้อเดินผ่านหน้าร้าน โดยทั่วถึง พยายามไม่ให้เกิดการเดินที่เป็นทางตัน เพื่อจะได้ขายได้เร็ว ทำให้เกิดกลุ่ม (CLUSTER) ที่แต่ละร้านและทางเดินส่งเสริมซึ่งกันและกัน MAGNETS หรือร้านค้าที่ดึงดูดคนมากๆ ควรแยกห่างกัน ประมาณ 90 เมตร หรือมากกว่า ถ้าเป็นศูนย์การค้าใหญ่ๆ อาจห่างกันถึง 250 เมตรก็ได้

3. องค์ประกอบอื่นๆ ที่จะส่งเสริมศูนย์การค้า (SUPPORT STABILITY)

3.1 POPULATION REQUIRED จำนวนประชากรเป็นตัวเลขที่จะต้องนำมาพิจารณาในการสร้างศูนย์การค้า สำหรับ REGIONAL SHOPPING CENTER จะต้องอยู่ในย่าน ที่มีความหนาแน่น ประชากรตั้งแต่ 1,000,000 ถึง 250,000 คน หรือมากกว่า

3.2 LOCATIONAL REINFORCEMENT จะต้องไม่มีศูนย์การค้าใหญ่อยู่ใกล้ ในรัศมี 10 - 25 ไมล์ ในต่างประเทศ REGIONAL SHOPPING CENTER

3.3 REASONBLE SIZE ขนาดที่ตั้งของศูนย์การค้าจะต้องมีขนาดที่พอเพียง ซึ่งขึ้นอยู่กับประชากร ที่มาใช้ในศูนย์การค้า ซึ่งจะบอกถึงเนื้อที่ของ SALE AREA และ STORAGE AREA (มาตรฐานการคำนวณพื้นที่ของ SHOPPING CENTER ของต่างประเทศไม่อาจนำมาใช้กับเมืองเราได้เพราะมาตรฐานค่าครองชีพและมาตรฐานอื่นๆ เช่น ขนาดรถยนต์ เทศบัญญัติต่างๆ)

3.4 FLEXIBILITY อาคารและโครงสร้างสถาปัตยกรรมจะต้องอำนวยความสะดวกในการขยายตัว เนื้อที่ของ SALE AREA และ PATTERN ของ PEDESTRAIN WAY อย่างเต็มที่ การดัดแปลงจะต้องทำได้โดยสะดวก โครงสร้างควรเป็นชนิด LONG SPAN ไม่ควรใช้โครงสร้าง WALL BEARING การจัดระบบ MECHANICAL เช่น สายไฟ, AIR CONDITION ต้องมีการดัดแปลงให้ใช้กับเนื้อที่ปริมาตรที่แปลกออกไปได้จากตัวอาคารทั้งหมด ควรต้องคำนึงถึงการขยายตัวรวมทั้ง PARKING SPACE ด้วยการออกแบบหน้าตาของอาคารจำเป็นต้องเรียบง่าย ไม่ลวดลายตายตัว เพื่อให้ไว้เป็นส่วนที่จะต้องเปลี่ยนแปลงใหม่ได้อยู่เสมอ เช่น ไฟ ธง ที่ไม่ให้ซ้ำซากจำเจ ทำให้เกิดความโดดเด่น และมีการเปลี่ยนแปลงสิ่งแปลกใหม่อยู่เสมอ เช่นเดียวกับแฟชั่น

3.5. EMOTIONAL ATTACHMENT นอกจากความสะดวกสบายในการเข้า ในการจอดรถ และการเดินซื้อของแล้ว SHOPPING CENTER จะต้องสร้าง “สัญลักษณ์” ของการซื้อสินค้าของประชาชนในย่านนั้น ซึ่งจำเป็นต้องมีทัศนียภาพที่ให้ความสนใจแก่สายตา ทั้งภายนอก - ภายในแสดงถึงความมีรสนิยมดี ซึ่งจะบ่งถึงคุณภาพของสินค้าที่ขายภายในด้วย ภายในควรให้ร่มรื่น ร่าเริง และสนุกตื่นเต้น การจัด ACTIVITY เช่น การจัดประกวดผลไม้ประจำปี นิทรรศการเสื้อผ้า เพื่อสร้างความสนใจเป็นพิเศษที่จะทำให้ผู้คนเข้ามาชมและคอยติดตาม ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะทำให้ SHOPPING CENTER เป็นส่วนหนึ่งของสังคมที่มีชีวิตชีวา

4. สภาพแวดล้อม (ENVIRONMENT)

ตัวศูนย์การค้าจะต้องไม่รบกวนหรือต่อความยุ่งยากให้กับสภาพแวดล้อม การเก็บขยะจะต้องมีดัดและมีการวิธีการที่เหมาะสมไม่ก่อความรำคาญให้กับอาคารข้างเคียงและกับตัวเอง การวางตำแหน่ง SERVICE ควรคำนึงถึงทัศนียภาพและความสะดวก อาคารและกิจกรรมภายใน - ภายนอกอาคาร จะต้องส่งเสริมสภาพที่ดีต่อกันและกัน ความสูงอาคาร และ FAR ควรจะให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมนั้นๆ¹³

2.1.5.2 การกำหนดพื้นที่และประเภทของกิจกรรม (SPACE ALLOTMENTS)

มาลินี ศรีสุวรรณ ได้กล่าวว่า การวางผังบริเวณ ต้องทราบผลการวิเคราะห์ เกี่ยวกับการกำหนดพื้นที่ส่วนให้เข้าทั้งหมด และแตกย่อยไปสู่สินค้าประเภทต่างๆ ที่กำหนดขึ้น การกำหนดเขตการใช้ที่ดินและปัญหาต่างๆ จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อให้รู้ถึงการจราจร ทางเข้าต่างๆ รวมทั้งสภาพทางกายภาพของที่ตั้ง ซึ่งประกอบไปด้วย การสำรวจภูมิประเทศ ลักษณะของที่ดิน จากนั้นก็จะเริ่มการวางตำแหน่งของการใช้ที่ดินในส่วนต่างๆ ให้สอดคล้องกับข้อมูลที่วิเคราะห์ไว้ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะแบ่ง ดังนี้

¹³ ชนิินทร์ ชนิินทร์สถาปัตย์, *อ่าวแล้ว เชียงธรรมที่ 2*

ส่วนที่เป็นโครงสร้าง (STRUXTURE) ประกอบด้วย

- ส่วนร้านค้า
- ส่วนบริการต่างๆ เช่น ส่วนเครื่องปรับอากาศ ไฟฟ้า
- ส่วนบำรุงรักษา ส่วนรับส่งสินค้า ทางรถบริการ
- ส่วนพาณิชยกรรมอื่นๆ เช่น ส่วนสำนักงาน และส่วนบันเทิง
- ส่วนสำหรับให้บริการชุมชน เช่น ศูนย์ชุมชน ห้องประชุม บริเวณที่เล่น

เด็ก

ส่วนที่จอดรถ (CAR STORAGE AREA)

- จอดรถระดับดิน
- จอดรถซ้อนเป็นชั้น

ส่วนทางเดินคน (PEDESTRIAN AREAS)

- ทางเชื่อมต่อระหว่างร้านค้าต่างๆ พลาซ่า คอร์ท ที่ไม่มีหลังคาคลุม
- ทางเชื่อมต่อระหว่างร้านค้าต่างๆ ระเบียง MALL คอร์ท ที่มี

หลังคาคลุม

ส่วนทางรถวิ่ง (CAR MOVEMENT AREA)

- การแจกจ่ายระบบทางรถต่างๆ ในบริเวณโครงการ

ส่วนการขนส่งสาธารณะ (PUBLIC TRANSPORTATION AREA)

- ทางรถโดยสารที่จอดรถโดยสาร และที่จอดรถแท็กซี่

ส่วนสถาปัตยกรรม (BUFFER AREAS)

- ส่วนภูมิสถาปัตยกรรมที่ใช้เป็นส่วนแบ่งส่วนรถบริการ หรือที่จอดรถ

จากระบบถนนสาธารณะหรือส่วนรถบริการจากลูกค้า หรือใช้เป็นส่วนแยกรถลูกค้าเป็นส่วนๆ

ส่วนที่เหลือไว้ (RESERVE AREA)

- เพื่อการขยายตัวของโครงการ

2.1.5.3 หลักในการวางผังและการจัดผังศูนย์การค้าลักษณะต่างๆ

มาลินี ศรีสุวรรณ ได้กล่าวถึง หลักในการวางผังและการจัดผังศูนย์การค้าลักษณะต่างๆ ไว้ดังนี้

หลักในการวางผัง (SITE PLANNING PRINCIPLES) การกำหนดตำแหน่งของส่วนต่างๆ ต้องพิจารณาถึง

- การป้องกันรอบๆ ที่ตั้งที่จะนำความเสื่อมมาสู่โครงการ

- ร้านค้าย่อยและกิจกรรมต่างๆ ต้องเปิดทางเดินหรือทางเท้าให้ลูกค้า
เข้าถึงได้มากที่สุด

- แยกทางรถชนิดต่างๆ จากกัน และจากทางคนเดิน
- สร้างบรรยากาศที่สะดวกสบายแก่ผู้มาใช้ศูนย์การค้าให้มากที่สุด
- การรักษาความเป็นระเบียบ ความสวยงาม และความกลมกลืน

การจัดผังศูนย์การค้าในลักษณะต่างๆ

STRIP CENTER WITH OFF - STREET PRAKING

ผังของศูนย์การค้าลักษณะนี้จะประกอบด้วยแถวของร้านค้ายาว
ประมาณ 200เมตร และจะถอยร่นจากทางหลวงหรือทางสายหลัก โดยจะมีพื้นที่ระหว่างร้านค้า และ
ทางหลวงจัดเป็นลานจอดรถได้ ทางเดินหน้าร้านอาจจัดให้กว้างขึ้นเพื่อให้ลูกค้าเดินไปร้านอื่นได้
สะดวก แต่ระยะทางเดินที่ไกล จากร้านแรกไปร้านสุดท้าย ทำให้ลูกค้าส่วนใหญ่จะใช้รถเป็นทางเดิน
ติดต่อมากกว่า ทำให้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าให้เดินผ่านร้านทุกๆ ร้านได้

DOUBLE-STRIP CENTER WITH OFF-STREET PARKING

ศูนย์การค้าลักษณะนี้ จะประกอบด้วยแถวของร้านค้า 2 ด้าน หันเข้า
หากันทางด้าน MALL โดยมีที่จอดรถอยู่รอบนอก 4 ด้าน มีร้านสรรพสินค้า หรือ MAGENT อื่นๆ
อยู่ปลายสุดของร้านค้าย่อยทั้ง 2 ด้าน ความยาวของร้านค้าย่อยจาก 200 เมตร จะเหลือเพียง 100
เมตร ลูกค้าสามารถ เดินซื้อสินค้าระหว่างร้านได้ใกล้ขึ้น และไม่ต้องกังวลถึงทางรถหรือปัญหา
มลภาวะต่างๆ จากถนน ทำให้การซื้อของสะดวกขึ้น

MALL CENTER WITH ONLY ONE MAGENT

การจัดในลักษณะนี้ โดยใช้ MAGENT อยู่ปลายสุดของแถวร้านค้า
จะทำให้ทางเดินของลูกค้าส่วนใหญ่ไปไม่ทั่วถึงศูนย์การค้า โดยลูกค้าส่วนใหญ่จะเดินแถวร้านค้าที่
อยู่ใกล้ MAGENT เท่านั้น

MALL CENTER WITH MAGENT CENTER PLACED

การจัดทางเดินของ MALL จะเหมือนกับ MALL CENTER WITH ONLY
ONE MAGENT แต่ MAGENT จะย้ายมาอยู่ตรงส่วนกลางของ MALL ด้านใดด้านหนึ่ง

CLUSTER TYPE CENTER

ศูนย์การค้าลักษณะนี้ MAGENT จะตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เป็นศูนย์กลาง
ของศูนย์การค้าโดยมีทางเดินรอบๆ และมีร้านค้าย่อยอยู่รอบนอก

INTROVERTED CENTER

การจัดศูนย์การค้าลักษณะนี้ ด้านหน้าของร้านค้าทั้งหมดจะหันเข้าสู่ด้านในของ MALL โดยทางเข้าหลักจะเข้าจากตำแหน่งที่กำหนดไว้ โดยจะไม่ให้เข้าจากร้านค้าย่อย ซึ่งการจัดในลักษณะนี้จะทำให้ควบคุมทิศทาง และทำให้คนเดินชมสินค้าและซื้อของในร้านต่างๆ มากขึ้น¹⁴

2.1.5.4 ทฤษฎีทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หลักปัจเจกชนนิยมและหลักเสรีนิยม เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคลที่รัฐไม่สามารถทำลายได้ การแสดงเจตนาใดๆ ของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระในการทำสัญญา

หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ตามแนวคิดหลักปัจเจกชนนิยม บุคคลทุกคนเกิดมาแล้วมีเสรีภาพตามธรรมชาติ รัฐจะเข้ามาจำกัดเสรีภาพได้ก็ต่อเมื่อมีเหตุจำเป็นเท่านั้น ดังนั้นเจตนาของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระ หนี้ที่เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของบุคคลจึงเป็นหนี้ที่กฎหมายยอมรับและบังคับให้

หลักเสรีภาพในการทำสัญญา ตามแนวคิดหลักเสรีนิยม เสรีภาพในการทำสัญญาของบุคคล คือ เสรีภาพในการทำขึ้นซึ่งสัญญา เสรีภาพในการเลือกคู่สัญญา เสรีภาพในการกำหนดเงื่อนไขในสัญญา และเสรีภาพที่จะไม่ต้องทำตามแบบ ซึ่งเป็นหลักพื้นฐานในการทำนิติกรรมสัญญาและเป็นเครื่องมือในการก่อให้เกิดสัญญาที่มีผลบังคับในระหว่างคู่กรณี โดยการแสดงเจตนาของคู่กรณี หนี้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่คู่สัญญาสมัครใจเข้าผูกพันกันจึงเป็นหนี้ที่กฎหมายยอมรับและบังคับให้

ทั้งนี้ แม้ว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญาจะได้รับการยอมรับว่าเป็นหัวใจหลักในการตกลงทำสัญญา แต่หลักเสรีภาพในการทำสัญญาอาจถูกจำกัดได้ใน 3 กรณี คือ กรณีตลาดที่มีลักษณะผูกขาด กรณีความล้มเหลวของตลาด และกรณีปัญหาความไม่รู้ของผู้บริโภค ซึ่งทั้งสามกรณีนี้เป็นปัจจัยในการเสื่อมคลายลงของแนวคิดเสรีนิยมข้างต้น

ประกอบกับความไม่เสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญา จากบุคคลบางกลุ่มที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจและสังคมมากกว่าบุคคลอื่น เกิดช่องว่างระหว่างชนชั้น ส่งผลให้เกิดความไม่เสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญาในการทำสัญญาต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อการกำหนดเนื้อหาและเงื่อนไขในสัญญา โดยอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีอำนาจต่อรองเปลี่ยนแปลงสัญญา การจัดทำสัญญาที่เกิดขึ้นจึงมักเป็นสัญญาที่เอื้อประโยชน์ต่อผู้มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่า จึงทำให้เกิดสัญญารูปแบบใหม่ขึ้น

¹⁴ มาลินี ศรีสุวรรณ, *อั่งแล้ว เชิงอรรถที่ 3*

คือ สัญญามาตรฐาน หรือ สัญญาสำเร็จรูป โดยความไม่เสมอภาคเกิดขึ้นทั้งระหว่างผู้ประกอบการอาชีพด้วยกัน และระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการอาชีพ

เมื่อพิจารณาจากหลักการออกแบบศูนย์การค้าในเมือง การกำหนดพื้นที่และประเภทของกิจกรรม และหลักในการวางผังและการจัดผังศูนย์การค้าลักษณะต่างๆ ข้างต้น จะเห็นได้ว่าการดำเนินการดังกล่าวแล้วเกิดจากฝ่ายของผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดรูปแบบและเงื่อนไขทั้งหมด เมื่อผู้ให้เช่าก่อสร้างศูนย์การค้าแล้วเสร็จจึงนำพื้นที่ที่ออกเสนอให้ผู้เช่าเข้าทำสัญญาในรูปแบบและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ ดังนั้น การจัดทำสัญญาจึงถูกจัดทำขึ้นเป็นสัญญามาตรฐานจากฝ่ายผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าไม่มีอำนาจเข้าไปต่อรองเปลี่ยนแปลงรูปแบบและเงื่อนไขในสัญญาได้เลย สัญญาที่ถูกจัดทำขึ้นโดยฝ่ายผู้ให้เช่าจึงเป็นฝ่ายสัญญาสำเร็จรูปที่ไม่มีลักษณะไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่า

สรุปว่า การออกแบบศูนย์การค้าในเมือง ต้องคำนึงถึง การเข้าถึง (ACCESSIBILITY) ร้านค้า-สินค้าและการจัดวางภายใน (CONVENIENCES) องค์ประกอบที่จะส่งเสริมศูนย์การค้าอื่นๆ (SUPPORT STABILITY) และสภาพแวดล้อม (ENVIRONMENT) โดยการกำหนดพื้นที่และประเภทของกิจกรรม ต้องวิเคราะห์จากพื้นที่ส่วนให้เช่าทั้งหมดและแตกย่อยไปสู่สินค้าประเภทต่างๆ กำหนดเขตการใช้ที่ดินในส่วนต่างๆ ให้สอดคล้องกับข้อมูลที่วิเคราะห์ แบ่งออกเป็นส่วนที่เป็นโครงสร้าง ส่วนที่จอดรถ ส่วนทางรถวิ่ง ส่วนสถาปัตยกรรม และส่วนที่เหลือไว้ ทั้งนี้หลักในการวางผังและการจัดผังศูนย์การค้าลักษณะต่างๆ การวางผังในตำแหน่งของส่วนต่างๆ พิจารณาจากการป้องกันรอบๆ ที่ตั้งที่จะนำความเสื่อมมาสู่โครงการ ร้านค้าย่อยและกิจกรรมต่างๆ ต้องเปิดทางเดินหรือทางเท้าให้ลูกค้าเข้าถึงได้มากที่สุด แยกทางรถชนิดต่างๆ จากกันและจากทางคนเดิน การสร้างบรรยากาศที่สะดวกสบายแก่ผู้มาใช้ศูนย์การค้าให้มากที่สุด การรักษาความเป็นระเบียบ ความสวยงาม และความกลมกลืน การจัดผังศูนย์การค้า ส่วนการจัดผังศูนย์การค้าจะมีหลายลักษณะด้วยกัน คือ STRIP CENTER WITH OFF - STREET PARKING , DOUBLE-STRIP CENTER WITH OFF-STREET PARKING , MALL CENTER WITH ONLY ONE MAGENT , MALL CENTER WITH MAGENT CENTER PLACED , CLUSTER TYPE CENTER , INTROVERTED CENTER ซึ่งการออกแบบศูนย์การค้าในเมือง การกำหนดพื้นที่และประเภทของกิจกรรม และหลักในการวางผังและการจัดผังศูนย์การค้าลักษณะต่างๆ ข้างต้น เกิดจากฝ่ายของผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดรูปแบบและเงื่อนไขทั้งหมด ตลอดจนการจัดทำสัญญาถูกจัดทำขึ้นเป็นสัญญามาตรฐานโดยฝ่ายผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าไม่มีอำนาจเข้าไปต่อรองเปลี่ยนแปลงรูปแบบและเงื่อนไขในสัญญา สัญญาที่ถูกจัดทำขึ้นโดยฝ่ายผู้ให้เช่าจึงเป็นสัญญาสำเร็จรูปที่มีลักษณะไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่า

2.1.6 ทฤษฎีหลักการรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย

อรศิริ ปาณินท์ ได้กล่าวว่า การออกแบบพื้นที่ใช้สอยต้องพิจารณาถึงการวิเคราะห์พื้นที่ปริมาตรการใช้งาน ความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยการจัดตำแหน่งและแยกประเภทผู้ใช้เพื่อจัดสัดส่วนผู้มาใช้บริการ¹⁵

วิมลสิทธิ์ หรยางกุล ได้กล่าวถึง รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย ในรายละเอียด โครงการเพื่อการออกแบบ ควรกำหนดรายละเอียดของประเด็นสำคัญๆ เกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย ได้แก่ ขนาด รูปร่าง ตำแหน่งหรือความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยการจัดการภายใน การขยายตัวในอนาคต ฯลฯ ของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ทั้งภายในอาคารและส่วนต่อเนื่องภายนอกอาคาร รายละเอียดความต้องการเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยเหล่านี้จะต้องสะท้อนมาจากความต้องการตอบสนองกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในโครงการ

ขนาด ในรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบ มักกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ไว้เสมอ แม้ว่าอาจไม่ได้กำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยอย่างเช่น รูปร่างของพื้นที่ การจัดภายใน หรือแม้แต่ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย ฯลฯ ขนาดต้องสอดคล้องกับตัวแปร สมรรถนะในด้านความจุ หรือกับการตอบสนองกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง การกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอยย่อยๆ ย่อมทำให้ทราบขนาดของพื้นที่รวมของอาคาร นั่นคือทำให้ทราบขนาดของโครงการซึ่งเป็นผลรวมของพื้นที่ใช้สอยย่อยๆ ที่จำเป็นต่อโครงการ ขนาดพื้นที่เป็นตัวกำกับขนาดของโครงการ

ปัญหาจึงอยู่ที่ว่าจะกำหนดขนาดได้อย่างไร ถึงจะได้ขนาดของพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉพาะ หรือพื้นที่ใช้สอยรวมอย่างเช่นพื้นที่ห้องโถงหรือทางเดิน โดยทั่วไปมักกำหนด ขนาดได้จากเกณฑ์มาตรฐานที่เกี่ยวข้องหรือที่เหมาะสม เช่น

สำหรับพื้นที่ใช้สอยเฉพาะอย่างเช่นพื้นที่ทำงานของอาคารสำนักงานราชการ กำหนดได้ จากมาตรฐานอาคารประเภทที่ทำการของราชการ (พ.ศ. 2521) เป็นต้นว่า สำหรับข้าราชการและพนักงานทั่วไป ให้มีเนื้อที่ทำงาน 4.5 ตารางเมตร/คน หรือสำหรับผู้อำนวยการกองหัวหน้ากองให้มีเนื้อที่ทำงาน 16 ตารางเมตร/คน โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนประกอบอื่นๆ อย่างเช่นทางเดิน (ตามกฎหมายควบคุมของอังกฤษ) หรืออาจกำหนดไว้เพียงกว้างๆ ระหว่าง 10-25 ตารางเมตร/คน เพื่อใช้คำนวณขนาดพื้นที่ทั้งหมดตามความเหมาะสม (NEUFORT, 1980 : 235) หรือว่าตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ หรือกำหนดให้ห้องนอนแรกมีขนาด

¹⁵ อรศิริ ปาณินท์, “กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรม,” (กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2524)

พื้นที่เล็กที่สุด 8.64 ตารางเมตร (การเคหะแห่งชาติ 2517 : 2 - 1 และ 4 - 1 ตามลำดับ) หรือว่าพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (พ.ศ. 2479 ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2517) ได้กำหนด ให้ห้างสรรพสินค้ามีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร (เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวง) ฯลฯ

จะเห็นได้ว่า มีมาตรฐานขนาดพื้นที่มากมายหลายมาตรฐานด้วยกันซึ่งจะต้องเลือกใช้ตามความเหมาะสมกับหน่วยงาน ประเภทอาคาร ประเภทพื้นที่ใช้สอยตามลักษณะกิจกรรม มาตรฐาน บางประการต้องปฏิบัติตามเพราะเป็นข้อกำหนดทางกฎหมาย มาตรฐานอาจไม่ได้เป็นข้อจำกัดเฉพาะที่แน่นอน แต่อาจกำหนดในลักษณะพิสัย ข้อพึงระมัดระวังของการใช้มาตรฐานที่ได้กำหนดไว้แล้ว คือ จะต้องคำนึงถึงองค์ประกอบต่างๆ ที่ได้รวมหรือไม่ได้รวมอยู่ในขนาดพื้นที่นั้นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับพื้นที่ใช้สอยร่วม

สำหรับกรณีที่ไม่อาจยึดถือมาตรฐานใดๆ หรือยังไม่มีมาตรฐานกำหนดไว้ หรือในกรณีที่ต้องการกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยขึ้นเอง ก็ย่อมกระทำได้โดยการศึกษาจากอาคารตัวอย่าง อย่างประเภทเดียวกันหรือ จากอาคารเดียวกัน หรืออยู่ในระบบการดำเนินงานอย่างเดียวกัน

ในการกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอย นอกจากพิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานที่เหมาะสมดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ยังต้องคำนึงถึงลักษณะการจัดภายในพื้นที่แท้จริงด้วย ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ที่เหมาะสม สามารถกำหนดขึ้นได้จากการวิเคราะห์ การจัดขนาดและระยะห่างของ คุรุภัณฑ์และอุปกรณ์ ตลอดจนระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขนาดของพื้นที่ชั้นอาคารทั่วไป ในการกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอยนั้นบางครั้ง อาจเกี่ยวข้องกับขนาดที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้นของอาคาร ขนาดของพื้นที่บางครั้ง อาจเกี่ยวข้องกับขนาดที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้นของอาคาร ขนาดของพื้นที่ที่เหมาะสมของชั้นอาคารทั่วไป (TYPICAL FLOOR) กำหนดได้จากขอพิจารณาหลายประการ เช่น ระยะเดินแกน สัญจร (CIRCULATION CORE) ถึงผนังรอบนอกที่ไกลที่สุด ไม่ควรจะไกลจนเกินไป

หากพื้นที่ของชั้นทั่วไปมีขนาดใหญ่มาก ย่อมจำเป็นต้องจัดให้มีแกนสัญจร และ บริการทางตั้งมากกว่า 1 แกน เพื่อลดระยะเดินลง แต่ขณะเดียวกัน การแยกส่วนแกนสัญจรและ บริการออกเป็น 2 แกน ย่อมจะต้องลงทุนมากขึ้น เช่น จะต้องเพิ่มลิฟต์ให้มีจำนวนมากกว่าที่เมื่อใช้ร่วมกัน และอาจจำเป็นต้องจัดให้มีห้องส้วมไว้บริการในทั้งสองแกน ฯลฯ ในกรณีพื้นที่ของชั้น มีขนาดใหญ่ หากจัดให้มีแกนสัญจรและบริการทางตั้งเพียงแกนเดียว ประสิทธิภาพในการใช้สอย ย่อมลดลงเพราะมีระยะเดินถึงแกนมากขึ้น

นอกจากนี้ ขนาดของพื้นที่ชั้นอาคารที่ใหญ่ที่สุดที่จะกำหนดขนาด ยังเกี่ยวข้องกับ การคลุมพื้นที่ของที่ดิน อาคารที่มีขนาดของพื้นที่ชั้นใหญ่มากย่อมปกคลุมที่ดินไว้มาก ซึ่งจะ มีผลกระทบต่อขนาดของที่ว่างควรจะเว้นไว้ และอาจมีผลกระทบต่อการขยายตั้งในอนาคตของ โครงการได้

รูปร่าง ในรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบ อาจกำหนดรูปร่างของพื้นที่ ใช้สอยต่างๆและรวมทั้งรูปร่างของพื้นที่ชั้นอาคารทั่วไปซึ่งเกี่ยวข้องไปถึงรูปร่างของอาคารด้วย แม้ว่า รูปร่างของพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับงานออกแบบโดยตรงก็ตาม ในรายละเอียดโครงการเพื่อ การออกแบบโดยทั่วไป จึงมักไม่ได้กำหนดรูปแบบของพื้นที่ไว้ เพราะถือว่าเป็นตัวแปรออกแบบ ซึ่งผู้ออกแบบมีบทบาทในการกำหนดโดยตรง

สำหรับรูปร่างของพื้นที่ใช้สอยย่อยๆ นั้น ต้องเป็นไปตามความจำเป็นทางหน้าที่ ใช้สอย รูปร่างต้องสอดคล้องกับกิจกรรมที่เกิดขึ้น แต่สำหรับรูปร่างของพื้นที่ชั้นอาคาร โดยเฉพาะ อย่างยิ่งชั้นอาคารทั่วไป ซึ่งมีความสัมพันธ์กับรูปทรงของอาคาร มีข้อพิจารณาหลายประการที่ ต้องคำนึงถึง เพื่อให้ได้รูปทรงของอาคารที่เหมาะสมที่สุด มีความประหยัดทั้งในการก่อสร้างและการ ใช้งานอาคาร และมีประสิทธิภาพสูงในการใช้สอย อาจกำหนดความต้องการเกี่ยวกับรูปร่างไว้ เช่น เป็นรูปร่างที่มีเส้นรอบรูปสั้นที่สุด ซึ่งจะช่วยให้ลดค่าก่อสร้างไปได้ส่วนหนึ่ง กล่าวได้ว่ารูปร่างของพื้นที่ ชั้นอาคารที่โน้มเอียงมาทางรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส สามารถลดค่าก่อสร้างลงได้มากกว่าที่โน้มเอียงไปทาง รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาวๆ

ในขณะเดียวกัน ต้องสามารถวางอาคารได้เหมาะสมกับทิศทาง

เป็นรูปร่างที่สามารถใช้ประโยชน์แสงสว่างธรรมชาติมากที่สุด

เป็นรูปร่างที่ทำให้สามารถประหยัดค่าก่อสร้างและสามารถก่อสร้างได้รวดเร็ว

เป็นรูปร่างที่สามารถใช้พื้นที่ได้อย่างเต็มที่

เป็นรูปร่างที่ทำให้มีการสัญจรในสั้นที่สุด รูปร่างของพื้นที่ชั้นอาคารทั่วไปที่เป็น รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาว ย่อมไม่อาจตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวได้

ตำแหน่ง การกำหนดพื้นที่ใช้สอย คือ การกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ ใช้สอยต่างๆ นั่นเอง พื้นที่ใช้สอยต่างๆ บางพื้นที่จำเป็นต้องอยู่ติดกัน บางพื้นที่จำเป็นต้องอยู่ใกล้กัน พอสมควร หรือว่าควรอยู่ห่างไกลกัน หรือว่าพื้นที่ใช้สอยหนึ่งอยู่ภายในอีกพื้นที่ใช้สอยหนึ่ง ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ดังกล่าวเป็นตัวกำหนดการจัดรวมกลุ่มของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ทั้งนี้ โดยเป็นไปตามความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยและตามความต้องการสนองต่อกิจกรรมต่างๆ

ที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามโครงการ หรือเป็นไปตามความต้องการเฉพาะในการไม่ก่อให้เกิดการรบกวนต่อกัน ฯลฯ พื้นที่ใช้สอยต่างๆ ที่มีกิจกรรมร่วมกันหรือเกี่ยวข้องกันอย่างใกล้ชิด มักจำเป็นต้องจัดไว้รวมกลุ่มกัน และจัดให้มีทางติดต่อถึงกันอย่างเหมาะสม

การจัดภายใน ในรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบในส่วนที่เกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย อาจมีการกำหนดรายละเอียดการจัดภายในพื้นที่ใช้สอย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะ ในด้านการใช้สอยหรือที่มีครุภัณฑ์และอุปกรณ์เฉพาะ

การจัดภายในย่อมต้องสัมพันธ์กับขนาด รูปร่าง และตำแหน่งของพื้นที่ใช้สอย ตลอดจนระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกายภาพและการใช้สอย กล่าวคือ ในการกำหนดการจัดส่วนภายในพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ย่อมจะต้องกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอย รูปร่างของพื้นที่ใช้สอยและทางติดต่อกับพื้นที่ใช้สอยข้างเคียงไปพร้อมๆ กันด้วย และพร้อมกันนี้จำเป็นต้องให้สอดคล้องกับที่ใช้ และกับระบบบริการใช้สอยต่างๆ อย่างเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ฯลฯ

การขยายตัวในอนาคต สำหรับรายละเอียดโครงการที่สมบูรณ์ มักกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการขยายตัวในอนาคตของพื้นที่ใช้สอยหลักๆ ซึ่งคาดว่าจะมีการขยายตัวเพื่อสนองความต้องการของตลาดภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ สำหรับโครงการที่มักจะมีการขยายตัวให้กำหนดรายละเอียดไว้มากที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ซึ่งอย่างน้อยที่สุดต้องกำหนดพื้นที่ใช้สอยที่จะมีการต่อเติมและขนาดของพื้นที่โดยประมาณ และอาจรวมไปถึงทิศทางในทางตั้งหรือทางนอน ทั้งนี้ การต่อเติมพื้นที่ใช้สอยในอนาคตย่อมมีความสัมพันธ์และมีผลกระทบต่อสภาพทางกายภาพที่จะให้ทำการออกแบบ ซึ่งผู้ออกแบบจะต้องคำนึงถึงและเตรียมการไว้ล่วงหน้าในงานออกแบบ ดังนั้น ในรายละเอียด เนื้อหาด้านอาคารในส่วนพื้นที่ใช้สอย จึงให้ระบุพื้นที่ที่จะต่อเติมพร้อม¹⁶

สรุปว่า การออกแบบพื้นที่ใช้สอยต้องวิเคราะห์จากพื้นที่ปริมาตรการใช้งาน ความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอย ได้แก่ ขนาด รูปร่าง การจัดตำแหน่ง การใช้สอยพื้นที่ภายใน การขยายตัวในอนาคตของพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารและส่วนต่อเนืองภายนอกอาคาร และแยกประเภทผู้ใช้เพื่อจัดสัดส่วนผู้มาใช้บริการ รายละเอียดเหล่านี้สะท้อนมาจากความต้องการตอบสนองกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในโครงการ

¹⁶ วิมล หรยางกูร, “การจัดทำรายละเอียดของโครงการเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม,” (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

2.1.7 ทฤษฎีหลักการการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่

วิมลสิทธิ หรยงกรู ได้กล่าวถึง การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย

การวิเคราะห์ที่จำเป็นต่อการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการวิเคราะห์พื้นที่ พร้อมด้วยรายละเอียดความต้องการเฉพาะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นอุปกรณ์ ครุภัณฑ์ ระบบควบคุม สภาวะแวดล้อมฯลฯ

สำหรับการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยในด้านความใกล้ชิดตามความจำเป็นของการดำเนินงาน แม้ว่าจะได้มีการแยกการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ออกเป็น 2 ระดับ คือ ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยย่อยๆ และความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มพื้นที่ใช้สอยหลักๆ แต่หากไม่ได้มีการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยและความสัมพันธ์ทางกิจกรรมก่อน ก็ไม่อาจมีความมั่นใจได้ว่า พื้นที่ใช้สอยต่างๆ ที่กำหนดได้นั้น มีครบถ้วนจนสามารถรองรับกิจกรรมที่จำเป็นต้องมีขึ้นในอาคารแต่ละประเภท โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการกำหนดรายละเอียด องค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยแต่ละพื้นที่ หากไม่ได้มีการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมต่างๆ กับองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นต่อการสนับสนุนการกระทำสำหรับกิจกรรมนั้นๆ ย่อมขาดความถูกต้องสมบูรณ์ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงานของกิจกรรม

จึงกล่าวได้ว่า การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยและกิจกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ จะให้ข่าวสารที่นำไปสู่การกำหนดพื้นที่ใช้สอย ขนาดและรายละเอียดอื่นๆ ของแต่ละพื้นที่ และความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ ส่วนข้อมูลต่างๆ จากเจ้าของโครงการที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ โครงสร้างในด้านการบริหาร กิจกรรมต่างๆ ของโครงการ รวมทั้งข้อมูลจากกลุ่มผู้ใช้ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และกิจกรรมตลอดจนทัศนคติ บุรีมนิยม และความต้องการเฉพาะต่างๆ เช่น ความต้องการภาวะเป็นส่วนตัวความต้องการความปลอดภัย ข้อมูลเหล่านี้ไม่ว่าจะเก็บรวบรวมมาด้วยวิธีใดและจากแหล่งใดจะต้องนำมาวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมแต่ละอย่างและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางพื้นที่ใช้สอยและทางกิจกรรมในฐานะที่เป็นระบบความสัมพันธ์ ซึ่งจะให้ข่าวสารที่สามารถนำไปกำหนดความต้องการทางกายภาพของพื้นที่ใช้สอย เป็นที่แน่นอนว่าพื้นที่ที่ที่ใช้สอยเป็นองค์ประกอบอย่างเดียวยังมีความสำคัญที่สุดของอาคาร องค์ประกอบอื่นๆ ทั้งทางกายภาพ ทางสังคมและทางเศรษฐกิจย่อมขึ้นอยู่กับพื้นที่ใช้สอยซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญที่สุดของกรอบแวดล้อมกายภาพ (PHYSICAL SETTING) และอาจกล่าวได้ว่า จุดมุ่งหมายของการทำรายละเอียดโครงการอยู่ที่การกำหนดรายละเอียดความต้องการต่างๆ ทางพื้นที่

ใช้สอย ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยมาจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยและทางกิจกรรม ซึ่งนำไปสู่ความชัดเจนทางกายภาพ ทั้งนี้ ย่อมเป็นข่าวสารสำคัญในรายละเอียดโครงการที่สามารถนำไปใช้ในการออกแบบโดยตรง

ประเภทของความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย คือ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ในด้านความจำเป็นในการติดต่อระหว่างพื้นที่ตามสภาพการดำเนินงานของกิจกรรม พื้นที่ที่จำเป็นต้องมีการติดต่อถึงกันอย่างสะดวกและรวดเร็ว ย่อมหมายถึงพื้นที่ที่ต้องอยู่ใกล้ชิดกัน การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย โดยทั่วไปจึงมักเป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางด้านความใกล้ชิด (ADJACENCY RELATIONSHIPS) ในการวิเคราะห์นอกจากจะมีการกำหนดการมีความสัมพันธ์ แล้วยังมักกำหนดค่าความใกล้ชิดกันมากขึ้น ซึ่งก็คือค่าระดับความสำคัญของความสัมพันธ์

นอกจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางด้านความใกล้ชิดแล้ว ยังอาจวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยด้านทัศนภาพและทางด้านโสตการ (VISUAL AND AURAL CONNECTIONS) (BROADBENT, 1973 : 262 - 263) ความสัมพันธ์ดังกล่าวนี้ไม่ใช่ความสัมพันธ์ทางการติดต่อที่ผู้ใช้อาคารต้องเคลื่อนไหวตาม แต่เป็นการติดต่อกันด้วยการมองเห็น หรือ การได้ยินพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ของอาคารอาจมีความจำเป็นต้องมองเห็นกัน จากพื้นที่หนึ่งต่อเนื่องไปยังอีกพื้นที่หนึ่ง เช่น จากช่องทางเข้าของอาคาร ก็ควรจะมองเห็นโถงลิฟต์และบันได ซึ่งเป็นส่วนของแกนสัญจรทางตั้งเพื่อว่าจะได้ไม่ต้องมีการค้นหาหรือถามหาทางสู่โถงลิฟต์และบันได พื้นที่ใช้สอยบางพื้นที่ไม่ควรจะมองเห็นภายในได้จากภายนอก

วิธีการและขั้นตอนการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย

วิธีการของการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยอาจเป็นไปตามขั้นตอนดังนี้

1. กำหนดพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ที่จะทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ให้ถูกต้องครบถ้วนทั้งประเภท จำนวน และการรวมกลุ่มของพื้นที่ใช้สอย โดยเป็นข่าวสารที่ได้จากการวิเคราะห์ระบบ หน้าที่ใช้สอยและระบบกิจกรรม และการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยทางกิจกรรม พื้นที่ใช้สอยต่างๆ ที่นำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ได้แก่ พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของแต่ละหน้าที่ใช้สอยหลัก กลุ่มพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ที่พิจารณาความสัมพันธ์ร่วมกันนี้ ก็คือ กลุ่มพื้นที่ใช้สอยในส่วนหลักๆ ของอาคาร พื้นที่ใช้สอยในแต่ละกลุ่มมีความสัมพันธ์กันอย่างมากตามความจำเป็นการดำเนินงานของกิจกรรม

2. กำหนดประเภทของความสัมพันธ์ที่จะทำการวิเคราะห์ ดังได้กล่าวมาแล้วว่า โดยทั่วไปการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยเป็นความสัมพันธ์ทางด้านความใกล้ชิด แต่ก็อาจทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางด้านทัศนการณ์และทางด้านโสตการณ์

3. กำหนดเทคนิคของการจัดระเบียบความสัมพันธ์ ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยด้วยกัน ย่อมเป็นความสัมพันธ์ขององค์ประกอบชุดเดียวกัน จึงอาจจัดระเบียบได้ด้วยตารางความสัมพันธ์ ซึ่งมักแสดงเพียงครึ่งตารางความสัมพันธ์ เพื่อหลีกเลี่ยงความซ้ำซ้อน

4. กำหนดการมีความสัมพันธ์ต่อกันขององค์ประกอบ แล้วกำหนดระดับความสัมพันธ์ ตามความจำเป็นในการดำเนินงานของกิจกรรมระหว่างพื้นที่ใช้สอย การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยและทางกิจกรรมย่อมให้ข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อการกำหนดระดับความใกล้ชิด

5. จากค่าในตารางความสัมพันธ์ อาจถ่ายทอดเป็นแผนภาพได้เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์เชิงกายภาพได้ชัดเจนกว่า แผนภาพที่ใช้แสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบมักเรียกว่า"แผนภาพสหสัมพันธ์ (CORRELATION DIAGRAM)"¹⁷

สรุปว่าหลักการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่างๆ แบ่งออกเป็น 2 ระดับ ระหว่างพื้นที่ใช้สอยย่อยๆ และระหว่างกลุ่มพื้นที่ใช้สอยหลักๆ แต่ทั้งนี้ ต้องวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมก่อน เพื่อนำไปสู่ขนาดและรายละเอียดอื่นของแต่ละพื้นที่และความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ ประเภทของความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยนอกจากวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางด้านความใกล้ชิดกันมากน้อยแล้ว ยังต้องวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยด้านทัศนการณ์และทางด้านโสตการณ์อีกด้วย

2.1.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ได้ให้คำจำกัดความไว้ดังนี้

ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า

ข้อ 5 (108) “อาคารสรรพสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ และมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าจะการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม โดยให้หมายความรวมถึงอาคารแสดงสินค้าด้วย

¹⁷ วิมล ทรียงกูร, *เพ็ญอ่าง*

ข้อ 5 (109) “อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการชุมนุมได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานีกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โปะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น¹⁸

บันไดและบันไดหนีไฟ

ข้อ 38 บันไดของอาคารอยู่อาศัยต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร¹⁹

ข้อ 39 โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน สถานีขนส่งมวลชน ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงเกิน 1 ชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง และต้องมีทางเดินไปยังทางหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

อาคารสาธารณะที่มีชั้นใต้ดินตั้งแต่ 1 ชั้นขึ้นไป นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วจะต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางด้วย²⁰

ข้อ 40 อาคารที่มีชั้นใต้ดินตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป นอกจากจะมีบันไดตามปกติแล้วจะต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางด้วย²¹

¹⁸ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 5.

¹⁹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 38.

²⁰ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 39.

²¹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 40.

ข้อ 41 บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และไม่เกิน 150 เซนติเมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร ชานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได มีราวบันไดสูง 90 เซนติเมตร ห้ามสร้างบันไดหนีไฟแบบบันไดเวียน

พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

กรณีใช้ทางลาดหนีไฟแทนบันไดหนีไฟ ความลาดชันของทางหนีไฟดังกล่าวต้องมีความลาดชันไม่เกินกว่าร้อยละ 12²²

ข้อ 45 ประตูของบันไดหนีไฟต้องเป็นวัสดุทนไฟมีความกว้างไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เซนติเมตร สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมงและต้องเป็นบานเปิดชนิดผลักเข้าสู่บันไดเท่านั้น ชั้นลาดฟ้า ชั้นล่างและชั้นที่ออกเพื่อหนีไฟสู่ภายนอกอาคารให้เปิดออกจากห้อง บันไดหนีไฟพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น²³

ข้อ 46 ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้งป้ายตามระยะทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่อง โดยป้ายดังกล่าวต้องแสดงข้อความทาง หนีไฟ เป็นอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตรหรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างและแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน²⁴

ลิฟต์

ข้อ 5 (80) “ลิฟต์” หมายความว่า อุปกรณ์หรือเครื่องจักรกลที่ใช้สำหรับบรรทุกบุคคลหรือสิ่งของขึ้นลงระหว่างชั้นต่างๆ ของอาคาร²⁵

ข้อ 30 ห้องลิฟต์และพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ²⁶

²² ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 41.

²³ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 45.

²⁴ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 46.

²⁵ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 5 (80).

²⁶ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 30.

อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล

ข้อ 83 (5) อาคารสรรพลลนค้่า ที่ม้พ้พื้นที่ห้องขायลลนค้่าตั้งแต่ 300 ตารางเมตรข้ันไปต้องมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล²⁷

ข้อ 84 (5) อาคารสรรพลลนค้่า ให้ม้ที่จอดรถยนต้ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร²⁸

ข้อ 85 การค้ำนวณที่จอดรถตามที่กำหนดไว้ในข้อ 84 ให้ค้ำนวณตามประเภทการใช้สอยรวมกันหรือประเภทอาคารโดยให้ใช้จ้ำนวนที่จอดรถรวมที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ หากมีเศษของจ้ำนวนที่จอดรถในแต่ละประเภทการใช้สอย ให้คิดเป็นที่จอดรถ 1 คันของแต่ละประเภท²⁹

ข้อ 86 ที่จอดรถหนึ่งคันต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าและต้องมีลักษณะดังนี้

(1) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรล ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(2) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรล หรือทำมุมกับทางเดินรลน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรลตั้งแต่ 30 องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

ที่จอดรถต้องทำเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏบนที่จอดรถนั้น และต้องมีทางเดินรลเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรลและที่กั๊บลร³⁰

ข้อ 87 ที่จอดรถถ้าอยู่นอกบริเวณของอาคารและอยู่บนโหนดต่างแปลงที่ไม่ต่อเนื่องกันต้องมีทางเดินจากทางเข้าออกบริเวณหรืออาคารที่จอดรถไปสู่ทางเข้าออกอาคารนั้น วัตรระยะตามแนวราบไม่เกิน 200 เมตร³¹

ข้อ 88 ทางเข้าออกของรล ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการเดินรลทางเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

ทางวิ่งของรล ในกรณีจอดรถทำมุมต่างๆ กับทางวิ่งของรล จะต้องกว้างไม่น้อยกว่าเกณฑ์ ดังนี้

²⁷ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 83 (5).

²⁸ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 84 (5).

²⁹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 85.

³⁰ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 86.

³¹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 87.

(1) กรณีจอดรถทำมุมกับทางวิ่งน้อยกว่า 30 องศา ทางวิ่งของรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

(2) กรณีจอดรถทำมุมตั้งแต่ 30 องศาขึ้นไปแต่ไม่เกิน 60 องศา ทางวิ่งของรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

(3) กรณีจอดรถทำมุมเกิน 60 องศา ทางวิ่งของรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร³²

การระบายอากาศ

ข้อ 64 อาคารห้างสรรพสินค้า มีการระบายอากาศโดยวิธีกล โดยการขับเคลื่อนอากาศ ซึ่งต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่สอยห้องนั้น เพื่อให้เกิดการระบายอากาศตามอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง³³

ข้อ 67 ห้างสรรพสินค้าต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศ จากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่า 2 ลบ.ม.ชม./ตร.ม.³⁴

ระบบการระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย

ข้อ 70 อาคารห้างสรรพสินค้า ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ก่อนที่จะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

(1) อาคารประเภท ก

ฉ. ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 25,000 ตารางเมตรขึ้นไป

(2) อาคารประเภท ข

ช. ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 25,000 ตารางเมตร

(3) อาคารประเภท ค

³² ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 88.

³³ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 64.

³⁴ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 67.

ข. ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน หรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 5,000 ตารางเมตร

(4) อาคารประเภท ง

ฉ. ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน หรือหลายหลังรวมกันไม่ถึง 1,000 ตารางเมตร³⁵

2.2 องค์ประกอบและประเภทของสัญญาให้เช่าพื้นที่

2.2.1 องค์ประกอบของการให้เช่าพื้นที่

ปัจจุบันธุรกิจการให้เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายขายสินค้า หรือศูนย์การค้าทั้งใน ศูนย์การค้าขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ได้รับความนิยมน้อยสูงในประเทศไทย ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เป็น ธุรกิจที่ต้องอาศัยพึ่งพากันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า เนื่องจากได้ประโยชน์ร่วมกัน แม้ความหมายของ ศูนย์การค้าจะยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าจะรวมถึงการดำเนินการในกรณีใดบ้าง แต่ก็เป็นที่ยอมรับกันว่า ธุรกิจให้เช่าพื้นที่หรือศูนย์การค้า นั้น มีองค์ประกอบ ดังนี้

2.2.1.1 นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

การเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า เป็นการตกลงทำนิติกรรมสัญญาภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ระหว่างคู่สัญญาสองฝ่าย กล่าวคือ ผู้มีสิทธิตามกฎหมายในการให้เช่าพื้นที่ภายใน ศูนย์การค้าหรือผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง กับผู้เช่าพื้นที่ซึ่งมีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่อีก ฝ่ายหนึ่ง ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดไว้ว่า มาตรา 537 การเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับ ประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการ นั้น³⁶ และมาตรา 149 นิติกรรมหมายความว่า การใดๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมาย และด้วยใจ สมัค มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือ ระงับซึ่งสิทธิ³⁷

³⁵ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ข้อ 70.

³⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 537.

³⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 149.

2.2.1.2 การให้บริการ

นอกจากผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องให้บริการพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 ว่าผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว³⁸ มาตรา 548 ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้³⁹ มาตรา 549 การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุด บกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร⁴⁰ มาตรา 550 ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้นเว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง⁴¹ และมาตรา 551 ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่า จะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่า ให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น⁴² ผู้ให้เช่ายังมีหน้าที่ในการให้บริการผู้เช่าตามข้อตกลงที่ระบุไว้สัญญาบริการอีกส่วนหนึ่งด้วย ดังนี้

การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นการให้บริการตามสัญญาบริการ สัญญาบริการจะจัดทำพร้อมกับสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่ในแต่ละราย โดยสัญญาบริการจะมีอายุของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละราย การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ภายในโครงการจะครอบคลุมถึง การบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลรักษาต้นไม้และสวนหย่อม การดูแลรักษาความปลอดภัย การจัดการจราจร การซ่อมบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร และอุปกรณ์ แสงไฟและเครื่องปรับอากาศในโครงการ ค่าไฟฟ้าและค่าประปาในพื้นที่ส่วนกลาง การกำจัดขยะ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดรายการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ

³⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 546.

³⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 548.

⁴⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 549.

⁴¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 550.

⁴² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 551.

การให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ให้กับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บ ค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวจากผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่ผู้ให้เช่าชำระจริงแก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท เช่น การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้นำกำไรจากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว ไปชำระค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ค่าน้ำประปาที่ใช้ในห้องน้ำ ค่าไฟฟ้าบริเวณทางเดินและที่จอดรถ เป็นต้น

ข้อตกลงการให้บริการระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าข้างต้น เป็นไปตามหลักการที่ว่าคู่สัญญาสามารถตกลงกันเรื่องหน้าที่หรือกิจการใด ใดก็ตามที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 กำหนดไว้ว่าการใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามีใช้กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ⁴³

2.2.1.3 ค่าตอบแทนในการเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าธรรมเนียม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้ผู้ให้เช่า ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา 539⁴⁴ จากบทบัญญัติของกฎหมายข้างต้นจะเห็นได้ว่า กฎหมายไม่กำหนดรายละเอียดให้ชัดเจนว่า ค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระ เป็นค่าเช่าประเภทใดบ้าง ซึ่งในทางปฏิบัติการเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่หลายส่วน ดังนี้

ค่ามัดจำการจองพื้นที่ คือ ค่าจองพื้นที่โดยตกลงว่าจะมาทำสัญญาภายในกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ ผู้เช่าจะชำระค่ามัดจำในวันจอง ในอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด กรณีผู้เช่าไม่มาทำสัญญาภายในกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าจะริบเงินมัดจำของผู้เช่าทันที ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ว่า มาตรา 377 เมื่อเช่าทำสัญญา ถ้าได้ให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำทำน ให้ถือว่า การที่ให้มัดจำนั้นยอมเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญานั้นได้ทำกัน ขึ้นแล้ว อนึ่ง มัดจำนี้ยอมเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย⁴⁵ และมาตรา 378 มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็น ไปตั้งจะกล่าวต่อไปนี้ คือ (1) ให้ส่งคืน หรือจัดเอาเป็นการใช้เงินบางส่วนในเมื่อชำระหนี้ (2) ให้ริบ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ ตกเป็นพันวิสัยเพราะพฤติการณ์

⁴³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 151.

⁴⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 539.

⁴⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 337.

อันใดอันหนึ่ง ซึ่งฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบ หรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น (3) ให้ส่งคืน ถ้าฝ่ายที่รับมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ ตกเป็นพันวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่ง ซึ่งฝ่ายนี้ต้องรับผิดชอบ⁴⁶

ค่าเช่าพื้นที่ คือ ค่าตอบแทนการให้เช่าสถานที่ โดยผู้เช่าต้องชำระเป็นรายเดือน ในอัตราของเงินบาทไทยต่อตารางเมตรต่อเดือนและเรียกเก็บล่วงหน้าขั้นต่ำเป็นเวลาหนึ่งเดือน ซึ่งในโครงการขนาดใหญ่จะเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี เช่น 1 ปี , 3 ปี เป็นต้น ค่าเช่าพื้นที่ อาจเรียกเก็บพร้อมค่าบริการ แต่มักจะใช้ในโครงการขนาดเล็ก หากเป็นโครงการขนาดใหญ่ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าแยกจากค่าบริการในอัตราต่อตารางเมตรต่อเดือนและเรียกเก็บล่วงหน้าเป็นรายปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดไว้ว่า มาตรา 537 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน คือ ค่าตอบแทนการให้บริการจากผู้ให้เช่าพื้นที่ เช่น บริการเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาด บริการห้องสุขาและน้ำประปา บริการไฟฟ้าและแสงสว่าง เป็นต้น โดยผู้เช่าต้องชำระเป็นรายเดือน ในอัตราของเงินบาทไทยต่อตารางเมตรต่อเดือนและเรียกเก็บล่วงหน้าขั้นต่ำเป็นเวลาหนึ่งเดือน ซึ่งในโครงการขนาดใหญ่จะเก็บค่าบริการล่วงหน้าเป็นรายปี เช่น 1 ปี , 3 ปี เป็นต้น ค่าเช่าบริการอาจเรียกเก็บพร้อมค่าเช่า แต่มักจะใช้ในโครงการขนาดเล็ก หากเป็นโครงการขนาดใหญ่ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าบริการแยกจากค่าเช่าในอัตราต่อตารางเมตรต่อเดือนและเรียกเก็บล่วงหน้าเป็นรายปี ซึ่งเป็นข้อตกลงการให้บริการระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตามหลักการที่ว่าคู่สัญญาสามารถตกลงกันเรื่องหน้าที่หรือกิจการใด ใดที่ใดที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151

ค่าประกันการปฏิบัติตามสัญญา จะเท่ากับจำนวนค่าเช่าสุทธิ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งจะถูกรวมเรียกเก็บเป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยเงินประกันจะเรียกคืนได้หลังหมดสัญญาเช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดไว้ว่า มาตรา 379 ถ้าลูกหนี้สัญญาแก่เจ้าหนี้ว่าจะใช้เงินจำนวนหนึ่ง เป็นเบี้ยปรับเมื่อตนไม่ชำระหนี้ก็ดีหรือไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องสมควรก็ดี เมื่อลูกหนี้ผิดนัดก็ให้รับเบี้ยปรับ ถ้าการชำระหนี้อันจะพึงทำนั้นได้แก่งวดวันการอันใดอันหนึ่ง หากทำการอันนั้นฝ่าฝืนมูลหนี้เมื่อใด ก็ให้รับเบี้ยปรับเมื่อนั้น

⁴⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 378.

ค่าประกันการตกแต่งร้านค้า เป็นข้อตกลงการระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ตามหลักการที่ว่าคู่สัญญาสามารถตกลงกันเรื่องหน้าที่หรือกิจการใด トラบใดที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 และ มาตรา 379 ถ้าลูกหนี้สัญญาแก่เจ้าหนี้ว่าจะใช้เงินจำนวนหนึ่ง เป็นเบี้ยปรับเมื่อตนไม่ชำระหนี้ก็ดี หรือไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องสมควรก็ดี เมื่อลูกหนี้ผิดนัดก็ให้ปรับเบี้ยปรับ ถ้าการชำระหนี้อื่นจะพึงทำนั้น ได้แก่งวดวันการอันใดอันหนึ่ง หากทำการอันนั้นฝ่าฝืนมูลหนี้เมื่อใด ก็ให้ปรับเบี้ยปรับเมื่อนั้น

ค่าดำเนินการ ค่าดำเนินการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เช่น เบี้ยประกันภัย ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำ ค่าแก๊ส ภาษีโรงเรือน ภาษีมูลค่าเพิ่ม กรณีผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าจะกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้ผู้เช่าชำระเมื่อผู้ให้เช่าทวงถาม หากผู้เช่าไม่นำมาเงินชำระให้กับผู้ให้เช่าภายในกำหนด จะต้องเสียดอกเบี้ยให้กับผู้เช่า และ/หรือ เป็นเหตุเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในส่วนค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่า กฎหมายกำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 539 ว่าคู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย ส่วนค่าดำเนินการอื่นๆ ข้างต้นเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้จัดประสานงาน และชำระค่าใช้จ่ายนั้นๆ ซึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงกันเรื่องหน้าที่หรือกิจการใด トラบใดที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151

2.2.2. ประเภทของสัญญาเช่าพื้นที่

การเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า มีสัญญาที่เกี่ยวข้องหลายประเภท ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่ คือ สัญญาที่ผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตกลงทำสัญญาร่วมกันเรื่องการเช่าพื้นที่ รวมไปถึงเงื่อนไขการให้เช่าพื้นที่ต่างๆ และการชำระค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่ชำระเป็นรายเดือน

สัญญาบริการ คือ สัญญาที่ผู้ให้บริการกับผู้รับบริการตกลงทำสัญญาร่วมกันเรื่องการให้บริการ ให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าพื้นที่ รวมไปถึงเงื่อนไขการให้บริการต่างๆ และการชำระค่าบริการ

สัญญาจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม คือ สัญญาที่ผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตกลงทำสัญญาร่วมกันเรื่องการให้เช่าพื้นที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม รวมไปถึงเงื่อนไขการให้เช่าพื้นที่ต่างๆ และการชำระค่าเช่าพื้นที่ ส่วนใหญ่ชำระจากส่วนแบ่งการจำหน่ายสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม

2.2.3 รูปแบบการทำสัญญาให้เช่าพื้นที่

การชำระค่าเช่าแบบรายเดือน ในอัตราของเงินบาทไทยต่อตารางเมตรต่อเดือน และเรียกเก็บล่วงหน้าขั้นต่ำเป็นเวลาหนึ่งเดือน ซึ่งในโครงการขนาดใหญ่จะเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี เช่น 1 ปี , 3 ปี เป็นต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจเรียกเก็บพร้อมค่าบริการ แต่มักจะใช้ในโครงการขนาดเล็ก หากเป็นโครงการขนาดใหญ่ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าแยกจากค่าบริการในอัตราต่อตารางเมตรต่อเดือนและเรียกเก็บล่วงหน้าเป็นรายปีเช่นเดียวกับค่าเช่า

บริเวณชานเมืองทางตอนใต้-ตะวันตก ถือว่าเป็นบริเวณที่มีโครงการที่พักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และปัจจุบันยังมีโครงการคอนโดมิเนียมทั้งที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และสร้างเสร็จแล้วเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังรายล้อมไปด้วยแหล่งงาน อันได้แก่ โรงงานการผลิตต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก

ดังนั้น บริเวณนี้จึงเป็นบริเวณที่มีจำนวนประชากรค่อนข้างหนาแน่น หากแต่กำลังซื้ออาจจะไม่สูงเมื่อเทียบกับในพื้นที่บริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออก ในขณะที่สินค้าแบรนด์ต่างๆ เจริญขยายสาขาอันเนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง โดยระบบขนส่งมวลชนของรัฐมีการพัฒนาดีขึ้น ทำให้คนเริ่มย้ายถิ่นฐานไปอยู่บริเวณชานเมืองเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากบริเวณในเมืองค่อนข้างหนาแน่น อีกทั้งปัญหาทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ ค่าครองชีพที่ค่อนข้างสูง ค่าน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้คนนิยมซื้อสินค้า และใช้บริการใกล้ที่พักอาศัยของตัวเอง

ผลวิจัยของไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย ระบุว่า ธุรกิจค้าปลีกบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานครทางตอนใต้-ตะวันตก มีอัตราการเช่าพื้นที่ค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96.9

หากแยกตามประเภทธุรกิจ พบว่า ศูนย์การค้าในมีพื้นที่ทั้งหมด 164,190 ตารางเมตร พื้นที่ถูกเช่า 162,290 ตารางเมตร อัตราการเช่าร้อยละ 98.8, คอมมูนิตีมอลล์ พื้นที่ 112,767 ตารางเมตร พื้นที่ถูกเช่า 105,54 ตารางเมตร อัตราการเช่าร้อยละ 93.6, ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่รวม 140,000 ตารางเมตร พื้นที่ถูกเช่า 135,200 ตารางเมตร อัตราเช่าร้อยละ 96.6, สเปเชียลตี้ สโตร์ พื้นที่รวม 61,000 ตารางเมตร พื้นที่เช่า 60,000 ตารางเมตร อัตราเช่าร้อยละ 98.4

จากการสำรวจพื้นที่ชานเมืองบริเวณกรุงเทพตอนใต้-ตะวันตก ยังพบว่า มีโครงการธุรกิจค้าปลีกที่เตรียมเปิดให้บริการในปี 2557 นี้ อีกราว 8 โครงการ โดยมีโครงการแบบ ศูนย์การค้าเพียง 1 โครงการ คือ เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา พื้นที่ 90,000 ตารางเมตร

ส่วนอีก 7 โครงการที่เหลือเป็นคอมมูนิตีมอลล์ ได้แก่ บริโอ้ พุทธมณฑลสาย 4, สำเพ็ง 2 กัลปพฤกษ์, เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ พื้นที่ 50,000 ตารางเมตร, เมโทร เวสทาวน์ สาทร, เดอะทรี บางบอน พื้นที่ 9,770 ตารางเมตร, ฮาพิท มอลล์ ราชพฤกษ์ พื้นที่ 4,026 ตารางเมตร และ ศาลายา มอลล์ พื้นที่ 6,064 ตารางเมตร

อัตราเฉลี่ยของราคาเช่าในธุรกิจค้าปลีกในบริเวณนี้ พบว่ามีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ราว 400-2,500 บาท ต่อ ตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าในศูนย์เดียวกันจะมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของพื้นที่ร้านค้า หากตั้งอยู่ในบริเวณที่มีคนผ่านไปมามาก ราคาเช่าจะสูง นอกจากนี้ ประเภทร้านค้ายังมีผลต่ออัตราค่าเช่า กล่าวคือ ร้านค้าประเภทแฟชั่น จะได้รับอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าร้านค้าประเภทอาหาร ขนาดของพื้นที่เช่า หากเป็นขนาดเล็ก ราคาต่อตารางเมตรจะสูงกว่าพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่⁴⁷

การชำระค่าเช่ารายเดือน เป็นการชำระค่าเช่าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดไว้ว่า มาตรา 537 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

การชำระค่าเช่าจากส่วนแบ่งการจำหน่ายสินค้า GP (Gross Profit) ส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าที่เป็นแม่กเนตที่สามารถดึงผู้คนที่เข้ามาใช้บริการของศูนย์ฯ หรือห้างฯ เช่น สตาร์บัคส์ หรือร้านค้าประเภท Anchor Tenant ที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ เช่น สถานนอกกำลังกาย เป็นต้น โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 กำหนดหน้าที่ของผู้เช่าไว้ แต่เงื่อนไขการชำระค่าเช่าจากส่วนแบ่งการจำหน่ายสินค้าเป็นไปตามข้อตกลงของคู่สัญญาซึ่งไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151

2.3 สัญญาเช่าพื้นที่เป็นสัญญาสำเร็จรูป

แม้หลักกฎหมายสัญญาในประเทศต่างๆ มักจะยอมรับหลักศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ในฐานะที่เป็นหลักการพื้นฐานที่สำคัญในการทำนิติกรรมสัญญาระหว่างบุคคล แต่ด้วยสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ปัจจุบันสัญญาส่วนใหญ่จะถูกจำกัดอยู่ในขอบเขตของสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป การเจรจาต่อรองในเนื้อหาของสัญญาของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมักจะไม่ได้เกิดขึ้น จึงมีความไม่เป็นธรรมเกิดขึ้นเสมอ เนื่องจาก

⁴⁷ MGRONLINE “ธุรกิจค้าปลีกบูม โชน กทม.ตอนใต้-ตะวันตก พบ 34 โครงการรวม 4.77 แสนตร.ม. จ่อเปิดเพิ่มอีก 8 โครงการในปี 57” , สืบค้นเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2561 , <https://mgronline.com/business/detail/9570000060890>

สัญญาประเภทนี้จะถูกร่างโดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรอง (Bargaining power) สูงกว่า⁴⁸ จึงเกิดความเห็นว่าหลักความค้ำค้ำดีสิทธิในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญาเป็นสิ่งที่มีอยู่ในอุดมคติเท่านั้น⁴⁹

2.3.1 บ่อเกิดและแนวคิดในเรื่องหลักความค้ำค้ำดีสิทธิในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา

2.3.1.1 การเกิดขึ้นของหลักปัจเจกชนนิยมและเสรีนิยม

หลักปัจเจกชนนิยม (Individualism) และหลักเสรีนิยม (Liberalism) เกิดขึ้นในสมัย ศตวรรษที่ 18 ซึ่งเป็นยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นการเริ่มต้นความคิดที่ยกย่องความสามารถ ความมีเหตุผลและสติปัญญาของมนุษย์หลังจากความคิดของมนุษย์ถูกครอบงำจากแนวความคิดและความเชื่อของศาสนาคริสต์ในสมัยกลางมาอย่างยาวนานตั้งแต่ศตวรรษที่ 6 ถึงศตวรรษที่ 15 (Dark Ages)

หลักปัจเจกชนนิยมมีแนวคิดนิยมความเป็นบุคคลแต่ละคนจึงยอมรับและเคารพเสรีภาพของปัจเจกชน รัฐจึงต้องรับรู้สิทธิส่วนบุคคลให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยรัฐจะต้องไม่ทำลายและก้าวก่ายสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล เว้นแต่ในกรณีอันสมควร จึงจะมีข้อจำกัดเสรีภาพได้⁵⁰ เสรีภาพของปัจเจกชนจะถูกจำกัดได้ด้วยตัวเองเท่านั้น ส่วนหลักเสรีนิยมมีขึ้นเพื่อรับรองสิทธิที่ปัจเจกชนมีอยู่ตามธรรมชาติ ที่สามารถจะทำอะไรก็ได้ตราบเท่าที่ไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น หรือเป็นเรื่องที่ขัดต่อประโยชน์สาธารณะ ความคิดเสรีนิยมนี้ยกย่องความดีและความมีเหตุผลของมนุษย์ และเป็นปฏิปักษ์ต่อการจำกัดสิทธิเสรีภาพของเอกชนไม่ว่าด้านเศรษฐกิจ การเมือง หรือ ศาสนา⁵¹

⁴⁸ Sinai Deutch, Unfair Contracts : The doctrine of Unconscionability. (Massachusetts: D.c. Heath and Company, 1977), p. 1.

⁴⁹ ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์, คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา พิมพ์ครั้งที่ 12, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2550), น. 412.

⁵⁰ ดาราพร ธีระวัฒน์, กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541), น. 15.

⁵¹ ปรีดี เกษมทรัพย์, นิติปรัชญา, พิมพ์ครั้งที่ 6, (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546), น.176.

หลักปัจเจกชนนิยมและเสรีนิยมได้มีอิทธิพลต่อแนวคิดของนักคิดในสมัยคริสต์ศตวรรษที่ 18 ทั้งในด้านนิติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์อย่างมาก จะเห็นได้จากนักคิดที่สำคัญในสมัยนี้ เช่น อัดัม สมิท (Adam Smith) ซึ่งได้รับการยกย่องว่าเป็นบิดาแห่งเศรษฐกิจทุนนิยมหรือระบบการค้าเสรีนั่นเอง

หลักปัจเจกชนนิยมดังกล่าว แม้จะเป็นรากฐานสำคัญด้านเสรีภาพในการทำสัญญาของบุคคล (Freedom of Contract) ก็ตาม แต่การทำสัญญาทั่วไปในปัจจุบันไม่ได้นำหลักหลักปัจเจกชนนิยมมาใช้ในการจัดทำสัญญาในทุกกรณี เช่นเดียวกันกับการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า การทำสัญญาไม่ได้เกิดจากการร่วมตกลงหรือความพึงพอใจระหว่างคู่สัญญา แต่เป็นการที่ผู้เช่าเช่าทำสัญญากับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจมากกว่า รูปแบบและเงื่อนไขถูกกำหนดและจัดทำขึ้นเป็นแบบสำเร็จรูปหรือสัญญามาตรฐานไว้ล่วงหน้าแล้วจากผู้ให้เช่า โดยสัญญามีข้อตกลงหรือเงื่อนไขเอาัดเอาเปรียบบริตรอนสิทธิของผู้เช่าหลายประการ ซึ่งผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขสัญญาได้ การทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าดังกล่าวจึงเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม หากศาลหรือรัฐไม่เข้าไปเกี่ยวข้องแทรกแซงการทำสัญญาของคู่สัญญาแล้วผู้เช่าหรือผู้บริโภคอีกหลายกรณีจะถูกเอาัดเอาเปรียบจากผู้มีอำนาจทางเศรษฐกิจอีกจำนวนมาก

2.3.1.2 วิวัฒนาการของระบบเศรษฐกิจทุนนิยม

ระบบเศรษฐกิจทุนนิยม (Capitalism) หรือระบบการค้าเสรี (Laissez-faire, Laissezpasser) มีรากฐานมาจากแนวคิดของหลักปัจเจกชนนิยมและเสรีนิยมที่เห็นว่ารัฐควรปล่อยให้เอกชนดำเนิน กิจกรรมทางเศรษฐกิจอย่างเสรีโดยรัฐไม่ต้องเข้าไปแทรกแซง เว้นแต่เพื่อประโยชน์สาธารณะและ ความมั่นคงของรัฐเท่านั้น ความคิดนี้ตั้งอยู่บนรากฐานความเชื่อในศักดิ์สิทธิ์ของทรัพย์สินของเอกชนว่าเป็นสิทธิพื้นฐานของเอกชนที่จะละเมิดมิได้ เอกชนย่อมมีเสรีภาพในการแสวงหาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของตน การแทรกแซงของรัฐจึงมีผลเป็นการจำกัดเสรีภาพของเอกชน⁵²

นักคิดคนสำคัญที่เป็นผู้นำแนวคิดนี้ก็คือ อัดัม สมิท ซึ่งเขาเห็นว่าในสังคมควรมี “ระบบของเสรีภาพตามธรรมชาติ” โดยแต่ละบุคคลมีเสรีภาพที่จะแสวงหาและเพิ่มพูนผลประโยชน์ส่วนตัวซึ่งระบบนี้จะส่งผลให้เกิดความมั่งคั่งแก่ทั้งบุคคลและสังคม นั่นก็คือ ความพยายามทำงานเพื่อตนเองของบุคคล ย่อมจะนำผลประโยชน์อันมากมายที่สุดมาให้แก่สังคมส่วนรวม

⁵² ปรีดี เกษมทรัพย์, *เพ็ญอ่าว*

และบุคคลอื่นๆ ด้วย รวมถึงเป็นหลักการพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมความเป็นระเบียบของสังคมแบบเอกชน⁵³

การเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจทุนนิยมหรือระบบการค้าเสรีเริ่มต้นขึ้นจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมในประเทศอังกฤษในช่วงคริสต์ศตวรรษที่ 18 เนื่องจากเป็นประเทศที่ร่ำรวยและประสบความสำเร็จ จากการค้าทาส โจรสลัด และขยายอาณานิคมมากที่สุดในสมัยนั้น ความร่ำรวยของประเทศอังกฤษได้กระจายไปสู่ชนชั้นกลางจำนวนมากซึ่งประกอบการพาณิชย์กรรม ดังนั้นประเทศอังกฤษจึงเป็นหนึ่งในประเทศแรกๆ ที่ได้พัฒนาสิ่งที่จำเป็นขั้นต้นสำหรับระบบ เศรษฐกิจแบบอุตสาหกรรม รวมทั้งเป็นศูนย์กลางในการค้นคว้าทางวิทยาศาสตร์และวิศวกรรมที่แตกต่างไปจากเดิม⁵⁴ เกิดกลุ่มคนรุ่นใหม่ ที่ต้องการประสบความสำเร็จและสามารถสร้างฐานะตัวเองขึ้นมาจนร่ำรวยในธุรกิจด้านต่างๆ อย่างมากมาย เช่น ธุรกิจตีเหล็ก ธุรกิจสิ่งทอ จึงทำให้เกิดแนวคิดการทำธุรกิจแบบทุนนิยมขึ้น โดยเพิ่มปริมาณสินค้าและขยายตลาดออกไปให้กว้างขวางมากขึ้นเพื่อผลกำไรสูงสุด โดยระบบเศรษฐกิจทุนนิยมมีลักษณะที่สำคัญ ดังนี้⁵⁵

1. เอกชนเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิต มีสิทธิและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน(Private property)
2. เอกชนมีเสรีภาพในการเลือกผลิตสินค้าและบริการตามความสามารถและประสิทธิภาพของแต่ละบุคคล
3. ผลตอบแทนในการดำเนินธุรกิจหรือการประกอบการ คือกำไร ดอกเบี้ยและค่าเช่า จะเป็นสิ่งกระตุ้นและแรงเสริมให้มีการขยายกิจการและคิดค้นเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้ในการผลิต
4. ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพในการเลือกบริโภคตามรายได้ และความสามารถของแต่ละบุคคล

⁵³ เจตน์ เจริญโท, เศรษฐศาสตร์ทั่วไป : เศรษฐกิจสองระบบ, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2533), น. 33.

⁵⁴ โรเบิร์ต แอล. ไฮล์บรอนเนอร์, การสร้างสังคมเศรษฐกิจ : The making of economics society, แปลโดย ลีลี โกศัยยานนท์, (กรุงเทพมหานคร : ดวงกลม, 2531), น. 139-140.

⁵⁵ ทับทิม วงศ์ประยูร, ประวัติและลัทธิเศรษฐกิจ, (กรุงเทพมหานคร: วี. เจ.พรินติ้ง, 2536), น. 158.

5. รัฐบาลจะไม่เข้าไปแทรกแซงหรือทำการแข่งขันกับภาคเอกชนในการประกอบธุรกิจแต่จะสนับสนุนและอำนวยความสะดวกในการดำเนินกิจการในทางเศรษฐกิจ

6. ใช้ราคาเป็นเกณฑ์ในการตัดสินปัญหาพื้นฐานทางเศรษฐกิจและราคาจะถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของสิ่งของนั้นในตลาด

ระบบเศรษฐกิจทุนนิยมจะมีข้อดีในการทำให้การจัดสรรทรัพยากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี เนื่องจากเอกชนมีแรงจูงใจที่จะดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทำให้ตนได้รับประโยชน์สูงสุด ผู้ผลิตต้องพยายามแข่งขันกันเพื่อปรับปรุงกระบวนการในการผลิตสินค้า เพื่อสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคและลดต้นทุนการผลิต สินค้าที่ผลิตออกมาก็จะสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคทั้งในด้านของปริมาณและคุณภาพของสินค้า รวมทั้งบุคคลก็จะมีสิทธิเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิตและมีเสรีภาพในการใช้ปัจจัยการผลิตที่อยู่ในความครอบครองของตนได้ตามความพอใจ⁵⁶

อย่างไรก็ตาม แม้ระบบเศรษฐกิจทุนนิยมจะก่อให้เกิดผลดีต่อระบบเศรษฐกิจหลายประการ แต่การมุ่งแสวงหากำไรของเอกชนทั้งหลายก็ก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมอย่างชัดเจนเช่นกัน ที่สำคัญคือการใช้ประกอบการรายใหญ่สามารถกอบโกยผลประโยชน์ได้อย่างไม่มีขอบเขตจำกัดทำให้มีแนวโน้มที่จะก่อให้เกิดระบบตลาดผูกขาดหรือการจำกัดทางธุรกิจการค้ามากขึ้น ผู้ประกอบการรายย่อยและผู้บริโภคก็จะตกอยู่ในภาวะที่จำต้องยินยอมให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ควบคุมกลไกแห่งราคาตลาด⁵⁷ เกิดความไม่เท่าเทียมกันของบุคคลในสังคมและช่องว่างระหว่างชนชั้น เนื่องจากรายได้ที่ไม่เท่าเทียมกัน การลงทุนเพื่อแสวงหากำไรของกลุ่มนายทุนและผู้ประกอบการทั้งหลายจะทำให้ตนเองและพวกพ้องมีรายได้เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ในขณะที่ประชาชนส่วนใหญ่ก็ยังคงยากจนอยู่เหมือน เดิม ทรัพยากรของประเทศจะถูกใช้ไปอย่างสิ้นเปลืองเนื่องจากไม่มีการควบคุมโดยรัฐ นายทุนและผู้ผลิตสินค้าจะมีโอกาสในการรวมตัวกันเพื่อผูกขาดการผลิตสินค้าและบริการได้โดยง่าย เพราะรัฐไม่ได้เข้าไปแทรกแซงการผลิต ผู้ที่เดือดร้อนที่สุดก็จะได้แก่ผู้บริโภค⁵⁸

⁵⁶ รัตนา สายคณิต และ ชลลดา จามรกุล, หลักเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น, (กรุงเทพมหานคร: เอียร์บุ๊กพับลิชเชอร์, 2527), น. 2.

⁵⁷ ศุภลักษณ์ ลาภทวีโชค, “ปัญหาความคาบเกี่ยวระหว่างกฎหมายสิทธิบัตรและกฎหมายป้องกันการผูกขาด,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2533), น. 27.

⁵⁸ ทับทิม วงศ์ประยูร, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 55*, น. 159.

2.3.1.3 อิทธิพลของหลักปัจเจกชนนิยมและเสรีนิยมต่อหลักกฎหมายว่าด้วยสัญญา

หัวใจหลักของหลักปัจเจกชนนิยมและหลักเสรีนิยม คือ มนุษย์มีสิทธิเสรีภาพติดตัวมาตามธรรมชาติ จึงเป็นสิทธิพื้นฐานของบุคคลที่รัฐไม่สามารถทำลายได้ การแสดงเจตนาใดๆ ของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระ แนวคิดดังกล่าวนี้เป็นที่แพร่หลายมากในช่วงศตวรรษที่ 18 และได้ส่งผลต่อหลักในการทำสัญญาของบุคคล ดังนี้

1. หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา

เนื่องจากตามแนวคิดของหลักปัจเจกชนนิยมบุคคลทุกคนเกิดมาแล้วจะมีเสรีภาพตามธรรมชาติที่จะกระทำการใดๆ ตามความพอใจของตนเอง รัฐจะเข้ามาจำกัดเสรีภาพของเอกชนได้ก็ต่อเมื่อมีเหตุจำเป็นเท่านั้น นอกจากนั้นแล้วเสรีภาพของบุคคลจะถูกจำกัดได้ก็ด้วยความสมัครใจของบุคคลเอง เจตนาของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระ (Autonomy of Will)⁵⁹ หน้าที่เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของบุคคลจึงเป็นหน้าที่กฎหมายยอมรับและบังคับให้

2. หลักเสรีภาพในการทำสัญญา

หลักเสรีนิยมส่งผลให้เกิดความคิดในเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญาของบุคคล (Freedom of Contract) โดยนักกฎหมายเชื่อว่าหากศาลหรือรัฐไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับ การทำการค้าของเอกชนและไม่เข้าไปเกี่ยวข้องแทรกแซงการทำสัญญาของคู่สัญญาแล้วจะนำมาซึ่งความเจริญรุ่งเรือง ของสังคมและนำมาซึ่งความพึงพอใจของคู่สัญญา⁶⁰ ถ้าบุคคลสามารถทำสัญญาได้อย่างเสรีระบบเศรษฐกิจก็จะรุ่งเรือง คู่สัญญาจึงมีเสรีภาพอย่างเต็มที่ในการทำสัญญา รัฐจะเข้ามาควบคุมก็แต่เรื่องที่เกี่ยวข้องกับประโยชน์ส่วนรวมเท่านั้น แนวความคิดดังกล่าวนี้ได้ถูกรับรองโดยการบัญญัติกฎหมายลายลักษณ์อักษรขึ้นมารองรับ ตัวอย่างเช่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 ในเรื่องนิติกรรมสัญญา ก็ได้รับอิทธิพลจากแนวความคิดนี้เช่นกัน

การมีเสรีภาพในการทำสัญญานี้ยังอาจแบ่งเป็น 4 ประการ⁶¹ คือ

⁵⁹ ดารารพร ธีระวัฒน์, อ่างแล้ว *เชิงอรรถที่ 50*, น. 15.

⁶⁰ สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์, “สัญญาสำเร็จรูปของอังกฤษ,” *วารสารนิติศาสตร์*, ปีที่ 15, ฉบับที่ 1, น. 21 (มีนาคม 2528).

⁶¹ ไชยยศ เหมะรัชตะ, *กฎหมายว่าด้วยสัญญา*, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525), น. 83-86.

1. เสรีภาพในการทำขึ้นซึ่งสัญญา (Freedom to make a contract) เป็นเสรีภาพในการทำข้อเสนอและทำค้ำสนองเพื่อให้เกิดสัญญาขึ้น ไม่ว่าจะทำสัญญาอย่างไรก็ได้ตราบที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

2. เสรีภาพในการเลือกคู่สัญญา (Freedom to select the other party) เป็นเสรีภาพของคู่สัญญาที่จะเลือกเข้าทำสัญญากับใครก็ได้ และไม่ถูกบังคับให้เข้าทำสัญญากับบุคคลที่เขาไม่ประสงค์จะทำสัญญาด้วย

3. เสรีภาพในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญา (Freedom to decide the contract terms) บุคคลที่ประสงค์จะทำสัญญามีอิสรเสรีที่จะทำสัญญาด้วยเงื่อนไขอย่างไรก็ได้

4. เสรีภาพที่จะไม่ต้องทำตามแบบ (Freedom from form) เป็นเสรีภาพของบุคคลที่จะทำสัญญาโดยไม่ต้องตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขความไม่สมบูรณ์เพราะไม่ได้ทำตามแบบ อย่างไรก็ตาม การที่กฎหมายบังคับให้การทำสัญญาบางประเภทจะต้องทำตามแบบนั้นเป็นเรื่องของนโยบายที่มีขึ้นเพื่อผลประโยชน์บางประการหรือเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นคู่สัญญา

หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญาถือเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการทำนิติกรรมสัญญา⁶² และเป็นเครื่องมือในการก่อให้เกิดสัญญาที่มีผลบังคับในระหว่างคู่กรณี โดยการแสดงเจตนาของคู่กรณีนั่นเอง เนื่องจากกฎหมายที่มีอยู่อาจไม่เพียงพอและไม่เหมาะสมในอันที่จะปรับกับปัญหาในหลายกรณีที่เกิดขึ้นในสังคมปัจจุบัน นอกจากเหตุผลที่ว่าควรปล่อยให้เอกชนมีความคิดริเริ่มในการกำหนดและการบังคับตามสิทธิของพวกเขาแล้ว ก็ยังมีเหตุผลที่ว่า วิธีทางเยียวยาที่มีอยู่ในกฎหมายในเรื่องสัญญานั้นยังไม่เป็นการเพียงพอ โดยหลักนี้ จะพบในระบบประมวลกฎหมายมากกว่าในระบบกฎหมายจารีตประเพณี ซึ่งระบบประมวลกฎหมายจะยอมรับทฤษฎีเรื่องความยินยอมในสัญญา ดังจะเห็นได้จากภาษิตกฎหมายที่ว่า “สัญญาที่สร้างขึ้นโดยสมบูรณ์ย่อมมีผลบังคับ” (pacta sunt servanda) ซึ่งตรงกับหลักที่ว่า “สัญญาที่จะก่อให้เกิดหนี้ทางกฎหมายได้ต้องมาจากความยินยอมของคู่กรณีและกฎหมายก็มีหน้าที่ในอันที่จะบังคับให้เป็นไปตามเจตนาของคู่กรณี”⁶³

หนี้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่คู่สัญญาสมัครใจเข้าผูกพันกันนี้จึงเป็นหนี้ที่กฎหมายยอมรับและบังคับการให้ เนื่องจากแนวความคิดที่ว่าคู่สัญญามีอิสระในการทำสัญญา ดังนั้นหนี้ที่เกิดขึ้นกฎหมายจึงถือว่าเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นจากการไตร่ตรองของคู่สัญญาแล้วว่าเป็นธรรม คู่สัญญา

⁶² ศนันท์ภรณ์ โสติพันธ์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 49*, น. 27.

⁶³ ไชยยศ เหมะรัชตะ, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 61*, น. 84.

จึงจะมาอ้างภายหลังว่า สัญญานั้นไม่เป็นธรรมไม่ได้แต่เสรีภาพในการทำสัญญานี้ก็ต้องอยู่ภายในกรอบ นั่นก็คือ กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ซึ่งเป็นกรอบที่ปัจเจกชนไม่อาจก้าวล่วงออกมาได้ เนื่องจากว่าหากกฎหมายยินยอมให้ปัจเจกชนก้าวล่วงออกมาย่อมถือว่ากฎหมายยินยอมให้มีการรุกร้าเสรีภาพของบุคคลอื่นหรือของประชาชนโดยส่วนรวม⁶⁴

นอกจากนี้ แม้ว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญาจะได้รับการยกย่องว่าเป็นหัวใจหลักในการตกลงเข้าทำสัญญาของบุคคลแต่ก็เป็นที่ยอมรับกันว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญาอาจถูกจำกัดได้ใน 3 กรณี คือ กรณีตลาดที่มีลักษณะผูกขาด (Monopoly) กรณีความล้มเหลวของตลาด (Market Failures) และกรณีปัญหาความไม่รู้ของผู้บริโภค (Consumer Ignorance)⁶⁵ ซึ่งปัญหาทั้งสามประการนี้เป็นปัจจัยสำคัญในการเสื่อมคลายลงของแนวความคิดเสรีนิยมแบบดั้งเดิม

2.3.2. ลักษณะของความไม่เสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญา

เมื่อเข้าสู่ช่วงปลายคริสต์ศตวรรษที่ 19 ความรู้ทางเทคโนโลยีด้านต่างๆ ของมนุษย์ได้พัฒนาก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว ระบบเศรษฐกิจทุนนิยมที่มีเป้าหมายในการทำกำไรสูงสุดได้มีเข้ามามีบทบาทในธุรกิจเกือบทุกประเภท ทำให้บุคคลบางกลุ่มเกิดอำนาจทางเศรษฐกิจและสังคมมากกว่าบุคคลอื่น เกิดช่องว่างระหว่างชนชั้น เนื่องจากการกระจายรายได้ที่ไม่เท่าเทียมกัน จึงเกิดสถานะที่แตกต่างกันของบุคคลในสังคม ส่งผลให้เกิดความไม่เสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญาในการทำสัญญาต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อการกำหนดเนื้อหาและเงื่อนไขในสัญญา โดยความไม่เสมอภาคดังกล่าวนี้มีลักษณะดังต่อไปนี้⁶⁶

2.3.2.1 ความไม่เสมอภาคระหว่างผู้ประกอบการด้วยกัน

เป็นความไม่เสมอภาคที่เกิดขึ้นระหว่างนายจ้าง ลูกจ้าง หรือระหว่างผู้ผลิตกับผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้ให้บริการ อำนาจต่อรองมักอยู่ที่ฝ่ายนายจ้างหรือผู้จำหน่ายซึ่งเป็นฝ่ายนายทุนที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่า ทำให้สามารถทำสัญญาโดยเอาเปรียบอีกฝ่ายซึ่งเป็นลูกจ้างหรือชาวไร่ชาวนาเกินสมควร รัฐจึงต้องเข้ามามีบทบาทในการระงับข้อพิพาทและจัดทำมาตรการต่างๆ เพื่อคุ้มครองฝ่ายที่เสียเปรียบ

⁶⁴ ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 49*, น. 27.

⁶⁵ P.S. Atiyah, *The Rise and Fall of Freedom of Contract*, (Oxford: Clarendon Press, 1979), p. 616.

⁶⁶ ดาราพร ธีระวัฒน์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 50*, น. 33-36.

2.3.2.2 ความไม่เสมอภาคระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบอาชีพ

จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีในปัจจุบัน ผู้ผลิตหรือผู้ประกอบการธุรกิจในการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการจะอยู่ในฐานะเหนือกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายในการกำหนดเนื้อหาและเงื่อนไขในการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการของตน เนื่องจากมีความรู้ในธุรกิจที่ตนเองทำเป็นอย่างดี รวมทั้งมีอำนาจทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายได้แก่ผู้บริโภค ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดาทั่วไปหรือเป็นผู้ประกอบอาชีพแต่ไม่ได้ทำสัญญาเพื่อการค้าสินค้าหรือบริการที่ได้รับและเข้าทำสัญญาโดยที่ตนเองไม่มีอำนาจต่อรองใดๆ ทั้งสิ้น สัญญาที่เกิดขึ้นจึงมักเป็นสัญญาที่เอื้อประโยชน์ต่อผู้ผลิตหรือผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้ประกอบอาชีพเกินสมควร

2.3.3 การเกิดขึ้นของสัญญาสำเร็จรูปและสัญญามาตรฐาน

ระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมก็ต่อเมื่อบุคคลในสังคมมีสถานะที่เท่าเทียมกัน แต่ในสภาพความเป็นจริงเมื่อสถานะของบุคคลในสังคมไม่เท่าเทียมกัน บุคคลบางกลุ่มไม่มีอำนาจต่อรองในการทำสัญญา (Inequality of bargaining power) ลักษณะการทำสัญญาของบุคคลจึงเปลี่ยนแปลงไป คือ บทบาทในการแสดงเจตนาเพื่อกำหนดวิธีการและเนื้อหาของสัญญาได้ลดน้อยลง เสรีภาพในการทำสัญญาของผู้ที่อ่อนแอกว่าทางเศรษฐกิจจะถูกจำกัดลงด้วยอำนาจทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เกิดสัญญารูปแบบใหม่ขึ้น ได้แก่ สัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) หรือสัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract) ซึ่งถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นในปัจจุบันที่ผู้ประกอบการจะต้องผลิตสินค้าหรือให้บริการจำนวนมากสำหรับบุคคลทั่วไป (Mass Production) การเจรจาร่างสัญญากันเป็นรายๆ ไป เพื่อใช้กับลูกค้าแต่ละรายเป็นการไม่สะดวกและสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย (Transaction Costs) ซึ่งจะส่งผลทำให้ราคาสินค้าหรือบริการสูงขึ้น⁶⁷ การใช้สัญญาสำเร็จรูปโดยพิมพ์สัญญาไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะมีเงื่อนไขเหมือนกันและใช้กับบุคคลทุกคนที่เข้าไปติดต่อซื้อขาย จึงช่วยให้การทำธุรกิจเป็นไปได้โดยสะดวกรวดเร็ว⁶⁸

2.3.3.1 ความหมายของสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป

ใน Black's Dictionary 8th Edition ได้ให้ความหมายของคำว่า "สัญญามาตรฐาน" ไว้ว่าหมายถึง "สัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้จัดเตรียมข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาไว้ล่วงหน้า เพื่อใช้ในธุรกิจหรือกิจการของตน โดยจะมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเพื่อ

⁶⁷ พินัย ฌ นคร, "กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม: แนววิเคราะห์ที่ใหม่เชิงเปรียบเทียบ," วารสารนิติศาสตร์, ปีที่ 30, ฉบับที่ 4, น. 555 (ธันวาคม 2543).

⁶⁸ Sinai Deutch, supra note 1, p. 1.

ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ต่างๆ เพียงเล็กน้อย”⁶⁹

ส่วน “สัญญาสำเร็จรูป” หมายถึง “สัญญามาตรฐานที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจัดทำขึ้น เพื่อใช้ในการทำสัญญากับคู่สัญญาอีกฝ่ายที่มีสถานะด้อยกว่า เช่น ผู้บริโภค ซึ่งเข้าทำสัญญาโดยมีทางเลือกเกี่ยวกับข้อกำหนดในสัญญาไม่มากนัก”⁷⁰

ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่าสัญญาสำเร็จรูปจะเป็นสัญญามาตรฐานเสมอ แต่สัญญามาตรฐานไม่จำเป็นต้องเป็นสัญญาสำเร็จรูปก็ได้⁷¹ สัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปจะถูกร่างและจัดพิมพ์ขึ้นล่วงหน้า โดยมีเนื้อหาที่ครอบคลุมข้อสัญญาที่เป็นรูปแบบมาตรฐานของข้อตกลงที่ใช้กันโดยทั่วไป ข้อสัญญาดังกล่าวอาจมีการต่อรองและแก้ไขเปลี่ยนแปลงก่อนที่จะลงชื่อ อย่างไรก็ตาม สัญญาในลักษณะนี้มักถูกใช้ในพฤติการณ์ที่คู่สัญญาไม่มีการเจรจาต่อรองกันจะมีข้อสัญญาเพียงไม่กี่ข้อเท่านั้นที่เปิดโอกาสให้มีการเจรจากัน เช่น ในเรื่องปริมาณ คุณภาพและราคาของสินค้าหรือบริการ นอกจากนี้ ในธุรกิจบางอย่างอาจไม่เปิดโอกาสให้มีการเจรจาข้อสัญญาเลยแม้แต่ข้อเดียว⁷² โดยสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปจะมีลักษณะดังต่อไปนี้⁷³

1. เป็นสัญญาที่มีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจ หรือมีความรู้ทางเทคโนโลยีเหนือกว่าหรือได้เปรียบกว่า ซึ่งอาจจะมีลักษณะของการผูกขาดในทางข้อเท็จจริง หรือการผูกขาดในทางกฎหมายก็ได้

2. คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่านี้เป็นผู้กำหนดข้อสัญญาไว้ล่วงหน้าที่มีลักษณะเป็นเงื่อนไขทั่วไป สัญญานี้จะทำไว้จำนวนมาก เพื่อใช้กับบุคคลไม่จำกัดจำนวน และไม่จำกัดความแตกต่างของตัวผู้เข้าทำสัญญา

⁶⁹ “A usu. preprinted contract containing set clauses, used repeatedly by a business or within a particular industry with only slight additions or modifications to meet the specific situation.”

⁷⁰ “A standard-form contract prepared by one party, to be signed by the party in a weaker position, usu. a consumer, who adheres to the contract with little choice about the terms.”

⁷¹ Sinai Deutch, supra note 1, p. 2.

⁷² Ibid, p. 1.

⁷³ ดารารพร ธีระวัฒน์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 50*, น. 38.

3. การกำหนดข้อสัญญาต่างๆ นี้เป็นการกระทำฝ่ายเดียว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เข้ามาภายหลังจะต้องยอมรับข้อสัญญาที่ได้กำหนดไว้แล้วนั้นหรือปฏิเสธไม่ต้องการทำสัญญาด้วยเลยเพราะไม่มีสิทธิที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดในสัญญานั้นได้ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเนื้อหาของสัญญานี้ไม่ได้เกิดจากเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ไม่ได้เกิดจากการเจรจาต่อรองหรือตกลงกันอย่างแท้จริง

2.3.3.2 ข้อดีของสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป

แม้สัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปจะไม่ได้เกิดขึ้นจากเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา แต่สัญญาประเภทนี้ก็มีข้อดีบางประการ⁷⁴ ได้แก่

1. ด้านผู้จัดทำสัญญา

ผู้จัดทำสัญญาจะได้ประโยชน์ในการจัดทำสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปในการลดต้นทุนในการจัดการงาน เนื่องจากแบบฟอร์มของสัญญาที่พิมพ์ไว้ล่วงหน้าจะสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา ตรวจสอบ และนำมาใช้งาน จึงประหยัดเวลาที่จะไปเจรจากับลูกค้าและผู้จัดทำสัญญาที่สามารถใช้บุคลากรด้านการขายโดยไม่ต้องให้อำนาจบุคคลเหล่านั้นไปเจรจากับลูกค้า จึงเป็นการลดต้นทุนการผลิตได้อีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ สัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปยังเป็นเครื่องมืออันหนึ่งที่ผู้จัดทำสัญญาใช้กำหนดความเสี่ยงภัยตามสัญญาด้วยการให้ลูกค้าเป็นผู้เสี่ยงภัยดังกล่าว

2. ด้านผู้บริโภค

การลดต้นทุนของผู้จัดทำสัญญาเนื่องจากการใช้สัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปทำให้ราคาสินค้าและบริการลดลงอันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคที่จะซื้อสินค้าหรือรับบริการในราคาที่ถูกลง รวมทั้งยังทำให้ผู้บริโภครู้เงื่อนไขที่ตกลงทำไว้กับผู้ขายสินค้าหรือบริการว่ามีลักษณะเหมือนกับทุกคนที่ซื้อสินค้าหรือรับบริการนั้นๆ และรับรู้ขั้นตอนในการดำเนินการในกรณีที่มีปัญหาเกิดขึ้นในอนาคตนอกจากนี้ ยังมีความเห็นว่าสัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปมีข้อดีคือ ช่วยทำให้เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน เนื่องจากสัญญาจะมีแบบเดียวกันในธุรกิจแต่ละประเภทและทำให้เกิดความก้าวหน้าในทางกฎหมายธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจประเภทใหม่ๆ ทำให้เกิดสัญญาประเภทไม่มีชื่อ (Innominate contracts) มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการกำหนดข้อสัญญาตามความต้องการและความมุ่งหมายของธุรกิจนั้นๆ⁷⁵

⁷⁴ G. H. Treitel, *The Law of Contract*, 6th Edition (London: Steven & Sons, 1983), p. 166; Sinai Deutch, *supra* note 1, pp. 6-7.

⁷⁵ ดารารพร ธีระวัฒน์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 50*, น. 50.

2.3.3.3 ความไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในการใช้สัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป

ในการทำสัญญาคู่สัญญาแต่ละฝ่ายถือว่ามีความเสมอภาคกันในทางกฎหมาย แต่ในสภาพความเป็นจริงแล้ว การทำสัญญาทางธุรกิจคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมักจะมีอำนาจต่อรองเหนือกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเสมอและอาศัยประโยชน์จากการที่ตนเองมีอำนาจต่อรองสูงกว่านั้นทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายต้องยอมรับเงื่อนไขบางประการในสัญญา ซึ่งส่งผลให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญาทั้งในแง่ของกระบวนการทำสัญญาและเนื้อหาของสัญญา⁷⁶

1. ความไม่เป็นธรรมในกระบวนการทำสัญญา (Procedural unfairness)

ความไม่เป็นธรรมในกระบวนการทำสัญญา หมายถึง การที่คู่สัญญาได้ทำสัญญาขึ้นโดยมีสิ่งผิดปกติเกิดขึ้นในลักษณะที่กระทบต่อเจตนาของคู่สัญญา เช่น การข่มขู่ การกลั่นแกล้งหรือการสำคัญผิด รวมถึงการใช้ข้อสัญญาในลักษณะที่ซ่อนเร้น ไม่อาจมองเห็นได้อย่างชัดเจนอ่านไม่เข้าใจ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายไม่มีโอกาสตรวจพิเคราะห์เนื้อหาของข้อสัญญาอย่างแท้จริง

2. ความไม่เป็นธรรมในเนื้อหาของสัญญา (Substantive unfairness)

ความไม่เป็นธรรมในเนื้อหาของสัญญา หมายถึง ข้อสัญญาที่มีผลให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้รับประโยชน์มากกว่าอีกฝ่ายหนึ่งอย่างมาก จึงทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นระหว่างคู่สัญญา เช่น ข้อสัญญาที่ให้ประโยชน์แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมากกว่าอีกฝ่ายอย่างมหาศาล ข้อสัญญาที่มีการกำหนดราคาสินค้าหรือบริการในราคาที่แตกต่างจากราคาสินค้าหรือบริการประเภทเดียวกันที่หาได้จากแหล่งอื่นในลักษณะที่เป็นการเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่าย หรือข้อสัญญาที่มีการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบอย่างไม่เป็นธรรม เป็นต้น⁷⁷

2.3.4 ปัญหาข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป

สัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปในปัจจุบันจะเกิดขึ้นจากคู่สัญญาที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจและความรู้ทางเทคโนโลยีที่เหนือกว่าจัดทำไว้ล่วงหน้า คู่สัญญาอีกฝ่ายจึงไม่มีโอกาสหรือมีโอกาสน้อยมากในการเจรจาต่อรองด้วย ผู้ร่างสัญญาจึงกำหนดให้เนื้อหาในสัญญาเอื้อประโยชน์ต่อฝ่ายตนและผลักระหน้าที่ให้อีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร จนอาจทำให้สัญญาดังกล่าวมีลักษณะที่ไม่

⁷⁶ พิณย ฌ นคร, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 67*, น. 547-549.

⁷⁷ Sinai Deutch, *supra* note 1, p. 279.

เป็นธรรมในเนื้อหาของสัญญา โดยผู้ร่างอาจใช้ข้อสัญญาที่เป็นประโยชน์ต่อฝ่ายตนไว้ในสัญญาอย่างลับๆ โดยแทรกข้อความดังกล่าวไว้กับข้อความอื่นๆ ในแบบสัญญาที่มีความซับซ้อน⁷⁸ ซึ่งแม้ว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายจะได้ทราบถึงผลเสียของข้อสัญญาก็ตามแต่ก็อาจจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาด้วยความจำยอม⁷⁹ อย่างไรก็ตาม สัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปโดยตัวของมันเองแล้ว ไม่ใช่สัญญาที่ไม่เป็นธรรม แต่การที่ผู้ร่างสัญญานำเอาข้อสัญญาที่มีลักษณะไม่เป็นธรรมมาใส่ในสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปและนำไปใช้บังคับกับคู่สัญญาอีกฝ่าย จึงทำให้สัญญาดังกล่าวกลายเป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้

2.3.4.1 ลักษณะของข้อสัญญาไม่เป็นธรรม

1. เป็นข้อสัญญาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาประเภทหนึ่งๆ จะมีลักษณะเสมือนเป็นเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจในการทำสัญญานั้นๆ ที่ต้องกำหนดอยู่และเปลี่ยนแปลงไม่ได้

2. เป็นข้อสัญญาที่พิมพ์ไว้เป็นจำนวนมากเป็นแบบฟอร์มในการทำสัญญา โดยจะมีลักษณะความไม่เท่าเทียมกันระหว่างคู่สัญญาที่เห็นได้ชัดเจน เพราะฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความรู้ถึงขั้นตอนรายละเอียดของการผูกมัดตามสัญญา จึงมักกำหนดข้อสัญญาในลักษณะที่ตนได้เปรียบกว่าอีกฝ่ายหนึ่งเป็นอย่างมาก

3. ลักษณะของข้อสัญญามักจะมีการกำหนดเนื้อหาของสิทธิหน้าที่ที่แตกต่างไปจากกฎหมายสัญญาโดยทั่วไป ซึ่งอาจเรียกว่าเป็นการบิดเบือนบทบัญญัติของกฎหมายและมีการทำลายหลักพื้นฐานของสัญญา

2.3.4.2 ข้อสัญญาไม่เป็นธรรมที่มักพบในสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูป

ในปัจจุบัน ข้อสัญญาที่มีลักษณะไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งนี้จะปรากฏอยู่ในสัญญาทางพาณิชย์ต่างๆ แทบจะทุกประเภท เช่น ในสัญญาซื้อขายสินค้า ผู้ขายซึ่งเป็นผู้ร่างสัญญาอาจยกเว้นความรับผิดชอบของตนเองไว้ในสัญญาว่าผู้ขายจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องของสินค้าไม่ว่าในกรณีใดๆ หรือผู้ขายอาจจำกัดความรับผิด

⁷⁸ วิชัย จิตตपालกุล, “สัญญาสำเร็จรูป: ศึกษาเปรียบเทียบเพื่อการแก้ไขปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531), น. 12.

⁷⁹ A. G. Guest, *Anson's Law of Contract*, 26th Edition (Oxford: Charendon Press, 1984), p. 138.

ของตนเอง เช่นระบุว่าผู้ขายจะรับผิดชอบเพียงเอาสินค้าชิ้นใหม่มาแทนสินค้าที่ชำรุดบกพร่องเท่านั้น นอกจากข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบแล้ว ข้อความที่อาจไม่เป็นธรรมเมื่อใส่ไว้ในสัญญามาตรฐาน หรือสัญญาสำเร็จรูปได้แก่ข้อความที่ให้สิทธิแก่ผู้จัดทำสัญญามากกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่น ในสัญญาตัวแทนขายทรัพย์สิน ตัวแทนซึ่งเป็นผู้ร่างสัญญาอาจกำหนดข้อความไว้ในสัญญาให้ตนเองมีสิทธิได้ รับบำเหน็จ แม้การซื้อขายทรัพย์สินไม่เกิดขึ้น (ปกติกฎหมายจะกำหนดว่าตัวแทนจะมีสิทธิได้รับบำเหน็จต่อเมื่อสัญญาที่ตัวแทนได้รับมอบหมายให้ไปทำสำเร็จลุล่วง)หรือข้อความที่เป็นการตัดสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่ายที่จะได้รับความคุ้มครองบางประการตามกฎหมาย เช่น ในสัญญาค้ำประกัน ลูกหนี้ต่อธนาคาร ธนาคารซึ่งเป็นผู้จัดทำสัญญาอาจจะระบุข้อความที่เป็นการตัดสิทธิของผู้ค้ำประกันที่จะยกข้อต่อสู้ที่กฎหมายให้อำนาจไว้ขึ้นยันธนาคาร⁸⁰ โดยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมที่พบในสัญญาต่างๆ นั้น มักมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้⁸¹

1. ข้อสัญญาที่ให้ระยะเวลาเกินสมควรแก่คู่สัญญาฝ่ายที่จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้าในการตัดสินใจสนองรับต่อข้อเสนอของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หรือการกำหนดระยะเวลาที่นานเกินสมควร หรือไม่กำหนดเวลาในการปฏิบัติการชำระหนี้ของคู่สัญญาฝ่ายที่จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้า
2. ข้อสัญญาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่จะส่งมอบเพื่อชำระหนี้ ที่กำหนดในลักษณะที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายที่จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้าที่จะเป็นผู้กำหนดฝ่ายเดียวว่าทรัพย์สินที่จะส่งมอบอยู่ในสภาพเช่นไร หรือข้อสัญญาที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายที่จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้าที่จะส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่ไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือผิดแผกไปจากที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาก็ได้
3. ข้อสัญญาในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายที่จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร เช่น ข้อสัญญาให้สิทธิเลิกสัญญาไม่ว่าในกรณีใดๆ หรือใช้สิทธิในเวลาใดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า
4. ข้อสัญญาเกี่ยวกับราคาที่ต้องชำระตามสัญญา โดยกำหนดราคาไว้ไม่แน่นอน ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงราคาได้ หรือกำหนดให้ราคาขึ้นอยู่กับพฤติการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งเป็นกรณีๆ ไป
5. ข้อสัญญายกเว้นความรับผิดชอบหรือจำกัดความรับผิดชอบในจำนวนค่าเสียหายที่คู่สัญญาอีกฝ่ายที่จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้านั้นต้องรับผิดชอบ ซึ่งเป็นความรับผิดชอบในการชำระ

⁸⁰ G. H. Treitel, supra note 26, pp. 208-209.

⁸¹ ดารารพร ธีระวัฒน์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 50*, น. 48-49.

หน้าที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาการเกิดปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญามาตรฐานและสัญญาสำเร็จรูปทำให้แนวความคิดในเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญาเริ่มเปลี่ยนแปลงไป นั่นก็คือ เกิดความคิดเห็นว่าในบางกรณีศาลหรือรัฐควรจะต้องเข้ามาแทรกแซงการแสดงเจตนาของบุคคลเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นในสังคม หากเห็นว่าคู่สัญญาที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจสูงกว่าได้ใช้อำนาจดังกล่าวต่อคู่สัญญาที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่าในทางที่เป็นการแสวงหาประโยชน์โดยไม่เป็นธรรม⁸² ซึ่งมักเกิดขึ้นในการประกอบธุรกิจเพื่อใช้ในการแสวงหากำไรให้มากที่สุด การอ้างอิงหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญาจึงมีผลทำให้รัฐไม่อาจยื่นมือเข้ามาแก้ไขปัญหาคความเดือดร้อนของประชาชนที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าได้ รัฐจึงจำเป็นต้องหาหนทางที่จะเข้ามาคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่เสียเปรียบ โดยเครื่องมือที่สำคัญของรัฐในการควบคุมความเป็นธรรมของข้อสัญญาก็คือวิธีการทางนิติบัญญัติเพื่อวางกฎและจัดระเบียบการกระทำของบุคคล ซึ่งก็ออกมาในรูปของกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญานั้นเอง โดยกฎหมายทั้งสองประเภทจะมีเจตนารมณ์ในการบัญญัติขึ้นที่คล้ายคลึงกัน คือ เพื่อควบคุมการกระทำของบุคคลและเยียวยาความไม่เป็นธรรมที่เกิดจากการทำสัญญา อันเนื่องมาจากอำนาจในการต่อรองทำสัญญาที่ไม่เท่าเทียมกันอันจะส่งผลให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นระหว่างบุคคลในสังคม

2.4 หลักกฎหมายทั่วไปที่จะนำมาปรับใช้กับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

สัญญาเป็นข้อตกลงของบุคคลที่มีจุดมุ่งหมายก่อให้เกิดหนี้ขึ้น สัญญาที่เกิดขึ้นจึงเป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาจะต้องยึดถือและปฏิบัติ ถือเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ที่สำคัญที่กฎหมายรับรอง เพราะเป็นความตกลงที่เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของบุคคลสองฝ่ายที่จะกระทำการ หรือไม่กระทำการบางอย่างในอนาคต แต่ข้อตกลงของคู่สัญญาดังกล่าวนั้น จะต้องอยู่บนพื้นฐานของหลักกฎหมายทั่วไปที่บัญญัติไว้ด้วยดังจะกล่าวต่อไปนี้

2.4.1 หลักกฎหมายสัญญา

“สัญญา” เป็นนิติกรรมตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปที่เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาเมื่อการแสดงเจตนาของบุคคลถูกต้องตรงกัน สัญญาย่อมเกิดขึ้นและมีผลผูกพันทุกฝ่ายในสัญญานั้น

⁸² สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 60*, น. 22.

อันเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายลักษณะหนี้นั่นเอง สัญญาจึงเป็นมูลหรือบ่อเกิดแห่งหนี้นั่นเอง โดยนัยแห่งความหมายดังกล่าวนี้ สัญญาจึงเป็นมูลหรือบ่อเกิดแห่งหนี้อย่างหนึ่ง⁸³

สัญญาเป็นปัจจัยพื้นฐานของกลุ่มสังคมทุกกลุ่ม ที่คนทุกคนจะเข้ามาเกี่ยวข้อง โดยหลีกเลี่ยงไม่ได้ สัญญาเปรียบเสมือนเครื่องจักรที่มีเฟืองหมุนไปตามเจตนาของบุคคล ด้วยเทคนิคที่บุคคลสามารถทำให้เกิดความผูกพันสำหรับอนาคตอันใกล้หรือไกลได้ สัญญาเป็นข้อตกลงของบุคคลที่มีจุดมุ่งหมายก่อให้เกิดหนี้ขึ้น เมื่อบุคคลตกลงทำสัญญากัน สัญญาที่เกิดขึ้นจะเป็นเสมือน “กฎหมาย” ที่ใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาให้ปฏิบัติตาม ในการศึกษากฎหมายว่าด้วยสัญญาโดยทั่วไป มักจะศึกษาโดยอธิบายถึงการเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ที่กฎหมายรับรองบังคับการให้เจ้าหน้าที่ตามสัญญาสามารถบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้และรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการไม่ชำระหนี้ที่เกิดจากสัญญานั้น หนี้ตามสัญญานี้เกิดขึ้นจากความตกลงระหว่างเจตนาของบุคคลฝ่ายหนึ่งตกลงผูกพันกับบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งที่จะกระทำการหรือไม่กระทำการบางอย่างในอนาคต และบุคคลฝ่ายหลังมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้มีการกระทำหรือไม่กระทำการตามสัญญาให้สำเร็จลงได้หรือคำจำกัดความที่ว่าสัญญาเป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลที่อยู่ในรูปของข้อตกลงต่างๆ ที่ประมวลกฎหมายแพ่งกำหนดไว้หรือคำจำกัดความที่ว่า สัญญาคือความสมัครใจของเจตนาของคู่สัญญาที่มีหน้าที่ในการชำระหนี้ตามมูลหนี้ที่เกิดขึ้น

หลักกฎหมายสัญญาที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายของทุกประเทศมีพื้นฐานของหลักเจตนาของบุคคลและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งเป็นหลักในการอธิบายว่าทำไมคู่สัญญาจึงต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือต้องเป็นสัญญา (Pacta Sun Servanda) ด้วยเหตุนี้คู่สัญญาจะอ้างในภายหลังที่สัญญาเกิดขึ้นโดยความสมัครใจ โดยไม่มีการข่มขู่หรือสำคัญผิด หรือกลฉ้อฉลว่าสัญญานั้นไม่ยุติธรรมอันตนไม่ควรต้องผูกพันหรือต้องปฏิบัติตามชำระหนี้หนี้ไม่ได้

การที่สัญญาสามารถมีผลบังคับได้ระหว่างคู่สัญญาเพราะสัญญาเกิดจากเจตนาที่ตกลงยินยอมโดยสมัครใจโดยไม่ถูกบังคับ เพราะบุคคลมีเสรีภาพในการทำสัญญานั้น คำอธิบายนี้จะยังคงปรับใช้ได้กับสถานการณ์ในการทำสัญญาในปัจจุบันได้อีกหรือไม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากต่อรูปแบบของการทำสัญญาและสภาพของคู่สัญญา ซึ่งแตกต่างไปจากสภาพที่เคยเป็นอยู่ในขณะที่มีการบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งเกี่ยวกับสัญญาตอนต้นคริสต์ศตวรรษที่ 19 ในประเทศฝรั่งเศสก็ดี ในประเทศเยอรมันก็ดี สัญญาในปัจจุบันไม่ได้เป็นภาพสะท้อนของเจตนาที่อิสระเสรีของบุคคล สัญญาในปัจจุบันถูกพัฒนาแตกต่างไปจากเดิมมาก ทั้งรูปแบบของสัญญา เนื้อหาที่กำหนดใน

⁸³ ไชยยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 10.

สัญญา กล่าวคือสัญญาในปัจจุบันจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract) หรือสัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) ที่เกิดขึ้นจากการกำหนดเนื้อหาของสัญญาไว้ล่วงหน้าของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียว

2.4.2 สาละสำคัญของสัญญา

ต้องมีองค์ประกอบอันเป็นสาระสำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

ต้องมีบุคคลเป็นคู่สัญญาสองฝ่ายองค์ประกอบอันเป็นสาระสำคัญประการแรกของสัญญาก็คือ สัญญาจะต้องมีบุคคลผู้เป็นฝ่ายในสัญญาอย่างน้อยตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป จะมีบุคคลแต่เพียงฝ่ายเดียวที่แสดงเจตนาทำสัญญาขึ้นมาได้ไม่ ทั้งนี้เพราะการแสดงเจตนาเพียงฝ่ายเดียวอาจเป็นไปได้ก็แต่เพียงนิติกรรมฝ่ายเดียวเท่านั้น เช่นการแสดงเจตนาทำพินัยกรรม การก่อตั้งมูลนิธิ การบอกเลิกสัญญา การบอกล้างหรือให้สัตยาบันที่เป็นโมฆะ การปลดหนี้ หรือ การหักกลบลบหนี้ เป็นต้น

ต้องมีการแสดงเจตนาตรงกัน สัญญาเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง กล่าวคือ สัญญาจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำเสนอ อีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำสนอง ซึ่งเมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันทั้งสองฝ่าย “สัญญา” ก็เกิดขึ้น แต่ถ้าหากคำเสนอและคำสนองนั้นไม่ถูกต้องตรงกันแล้ว จะถือว่าสัญญาเกิดขึ้นย่อมไม่ได้

ต้องมีวัตถุที่ประสงค์ องค์ประกอบของสัญญาประการสุดท้ายก็คือ สัญญาทุกสัญญาต้องมี วัตถุที่ประสงค์ คู่กรณีจะพึงได้รับการเข้าทำสัญญานั้นๆ กล่าวคืออีกนัยหนึ่ง วัตถุประสงค์ของสัญญาทุกสัญญาก็คือประโยชน์สุดท้ายอันคู่กรณีจะพึงมีพึงได้จากการเข้าทำสัญญานั้น และประโยชน์ดังกล่าวนี้ทุกฝ่ายจะต้องร่วมรู้ด้วยกัน ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งรู้ถึงวัตถุที่ประสงค์ประสงค์แต่เพียงฝ่ายเดียวแล้ว ย่อมไม่อาจถือได้ว่าวัตถุที่ประสงค์นั้น เป็นวัตถุที่ประสงค์ของสัญญาอันมุ่งหมายที่จะทำตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1124/2512 วินิจฉัยไว้ว่าการทำนิติกรรมซึ่งมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายซึ่งจะตกเป็น “โมฆะกรรม” นั้น ในสัญญาซึ่งเป็นนิติกรรมที่กระทำโดยบุคคลสองฝ่าย ประโยชน์อันเป็นผลสุดท้ายที่ทั้งสองฝ่ายต้องการ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายนั้นจะต้องร่วมรู้กัน จึงจะเป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรมสัญญานั้น ถ้าคู่สัญญาเพียงแต่ฝ่ายเดียวเท่านั้นที่รู้ถึงการกระทำของตนว่าเป็นการต้องห้ามโดยกฎหมายโดยที่อีกฝ่ายหนึ่งมิได้ร่วมรู้ด้วยแล้ว จะถือว่านิติกรรมสัญญานั้นจะมีวัตถุที่ประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยกฎหมายหาได้ไม่แม้ผู้รับฝากเงินจะประกอบการธนาคารพาณิชย์โดยมิได้รับอนุญาต แต่ผู้ฝากมิได้ร่วมรู้ในการกระทำของผู้รับฝาก ซึ่งมีวัตถุที่ประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยกฎหมายดังนี้ นิติกรรมรับฝากเงินระหว่างผู้ฝากกับผู้รับฝากย่อมไม่เป็นโมฆะ ผู้ฝากเงินจึงมีสิทธิเรียกเงินฝากคืนจากผู้รับฝากได้ วัตถุประสงค์ของสัญญาดังกล่าวนี้จะต้องไม่เป็นการต้องห้ามขัด

แจ้งโดยกฎหมายไม่เป็นการพันวิสัย ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนด้วย อย่างไรก็ตามข้อตกลงที่ผิดแผกแตกต่างกับกฎหมายอันมิใช่กฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนนั้นย่อมใช้บังคับกันได้ หากตกเป็นโมฆะแต่อย่างใดไม่

2.4.3 หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญา

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาเป็นหลักเกณฑ์ที่เอกชนสามารถกำหนดนิติสัมพันธ์ระหว่างกันโดยอิสระ เจตนาเป็นแหล่งกำเนิดของสิทธิ เจตนามีความเป็นอิสระ ที่จะก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ต่างๆ บุคคลทุกคนมีอิสระที่จะผูกมัดตนเองต่อผู้อื่นตามที่ตนต้องการ เจตนาจึงเป็นตัวก่อให้เกิดสัญญา

2.4.3.1 หลักเรื่องความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา

เป็นเรื่องมือในการก่อให้เกิดสัญญาที่มีผลบังคับในระหว่างคู่กรณี โดยการแสดงเจตนาของคู่กรณีนั่นเอง เพราะกฎหมายที่มีอยู่ยังไม่เพียงพอและไม่เหมาะสม ในอันที่จะปรับกับปัญหาหลายกรณีที่เกิดขึ้นมาในสังคมปัจจุบัน นอกจากนี้ ยังมีเหตุผลอีกว่าควรจะต้องปล่อยให้เอกชนมีความคิดริเริ่มในการกำหนดและการบังคับตามสิทธิของพวกเขา และอีกประการหนึ่ง คือ วิถีทางเยียวยาที่มีอยู่ในกฎหมายในเรื่องสัญญานั้นยังไม่เป็นการเพียงพอ

หลักเรื่องความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาเป็น “ทฤษฎี” ที่พบอยู่ในระบบประมวลกฎหมายมากกว่าในระบบกฎหมายจารีตประเพณี ในระบบประมวลกฎหมายยอมรับทฤษฎีเรื่องความยินยอมในสัญญา ดังจะเห็นได้จากภาษิตกฎหมายที่ว่า “สัญญาที่ทำขึ้นโดยสมบูรณ์ย่อมมีผลบังคับ” หรือ “Pacta Sunt Servanda” ความเห็นนี้ตรงกับหลักเกณฑ์ที่ว่าสัญญาที่จะก่อให้เกิดหนี้ทางกฎหมายได้ต้องมาจากความยินยอมของคู่กรณีและกฎหมายก็มีหน้าที่ในอันที่จะบังคับให้เป็นไปตามเจตนาของคู่กรณี

กล่าวโดยสรุป หลักดังกล่าวข้างต้นมีหลักเกณฑ์ที่ว่า “บุคคลต้องมีอิสระในการทำสัญญาตามที่เขาต้องการโดยปราศจากการแทรกแซง” ข้อจำกัดของกฎหมายนี้เองที่ถูกถือเป็นหลักเกณฑ์เบื้องต้นทั้งในระบบประมวลกฎหมายและระบบกฎหมายจารีตประเพณี

ในระบบประมวลกฎหมาย หลักนี้ไม่เพียงแต่แสดงถึงนโยบายของรัฐที่จะไม่แทรกแซงในกิจการระหว่างเอกชน แต่ยังแสดงถึงหลักเกณฑ์พื้นฐานทางกฎหมายในทางทฤษฎีของสัญญาอีกด้วย จึงถือได้ว่าทฤษฎีว่าด้วยความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาเป็นเรื่องของกฎหมายไม่ใช่เป็นแต่เพียงนโยบายเหมือนกับหลักเกณฑ์ ของระบบกฎหมายจารีตประเพณี ดังจะเห็นได้จากข้อกำหนดที่ว่ามูลหนี้ตามกฎหมายที่มีป้อเกิดจากนิติกรรมนั้นอาจต้องค้นหาว่าบุคคลมีเจตนาที่จะเข้าทำนิติกรรมนั้นหรือไม่ นอกจากนี้แล้วในระบบประมวลกฎหมายยังถือว่าต้องมีเจตนาร่วมกันอย่างแท้จริงและเจตนาที่แสดงออกนับเป็นสาระสำคัญซึ่งในแต่ละยุคก็มีความเห็นแตกต่างกันว่า เจตนา

ที่แท้จริงหรือเจตนาที่แสดงออก ควรจะสำคัญยิ่งหย่อนกว่ากัน ต่อมาในทวีปยุโรปทฤษฎีนี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงโดยเน้นแนวความคิดในเรื่องความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสังคมมากกว่าเจตนาของบุคคลซึ่งเป็นบ่อเกิดแห่งสิทธิทางสัญญา แต่ในประเทศทางทวีปเอเชียที่ใช้ระบบประมวลกฎหมายก็ยังคงยึดมั่นในหลักเรื่องความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา⁸⁴

ระบบจารีตประเพณีนั้นให้ความสำคัญกับหลักเรื่องการต่อรอง (Bargain) มากกว่าหลักเรื่องหลักความยินยอมร่วมกัน (Consensus) และถือว่าการต่อรองนี้เกิดขึ้นจากการกระพ้อโดยการแสดงออกของคู่สัญญาไม่ใช่จากเจตนาภายใน ดังนั้น เมื่อเกิดกรณีพิพาทกันศาลมักจะตีความสัญญาตามที่ปรากฏเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นสำคัญ แม้จะไม่ถูกต้องสอดคล้องกับเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีแต่ละฝ่ายก็ตาม

2.4.3.2 หลักเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา

การมีเสรีภาพในการทำสัญญาคือเป็นหลักการที่ก่อให้เกิดความยุติธรรม เป็นหลักที่ยืนยันว่าการปฏิบัติการชำระหนี้จะต้องมีการปฏิบัติต่อกันด้วยความเสมอภาคและชอบด้วยกฎหมาย เมื่อคู่สัญญาตกลงยินยอมสมัครใจเข้าทำการผูกพันกัน ซึ่งหมายความว่าความเสมอภาคคือการยอมให้มีการต่อรองกันได้ภายใต้เงื่อนไขนี้ จะทำให้ฝ่ายที่เห็นว่าเขาจะไม่ได้ได้รับความเท่าเทียมกันสามารถที่จะไม่ตกลงเข้าทำสัญญาด้วยและหาทางอื่นที่ดีกว่าได้ จุดนี้เองเป็นความเชื่อถึงหลักความเสมอภาคโดยธรรมชาติระหว่างบุคคลซึ่งเป็นความคิดในสมัยดั้งเดิม (Classic) ด้วยเหตุผลของความคิดที่ว่า มนุษย์ทุกคนมีความเสมอภาคเท่าเทียมกัน มนุษย์ทุกคนมีความอิสระในตัวเอง ไม่ว่า บุคคลนั้นจะเป็นคู่สัญญาหรือในกรณีอื่นๆ

เสรีภาพในการทำสัญญานั้นแสดงให้เห็นถึงเสรีภาพของบุคคลที่จะเปลี่ยนแปลงสิทธิของเขาตามที่เขาต้องการ และเป็นหลักที่ให้เสรีภาพอย่างสมบูรณ์แก่คู่สัญญา ในอันที่จะได้กำหนดชนิด แบบ และเนื้อหาของกิจการซึ่งเขาประสงค์จะตกลงกัน และขณะเดียวกันก็เป็น การจำกัดขอบเขตของรัฐในการเข้ามาแทรกแซงการเข้าทำ สัญญาของคู่สัญญาให้อยู่ในวงจำกัดที่สุด

“เสรีภาพในการทำสัญญา” เป็นหลักเกณฑ์ซึ่งนานาประเทศยอมรับ และบัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญา กล่าวคือ สำหรับบุคคลที่มีอายุและความเข้าใจตามควรนั้นย่อมจะมีเสรีภาพเต็มที่ในการทำสัญญา และเมื่อได้กระทำลงโดยอิสระ และด้วยความสมัครใจ หากสัญญาดังกล่าวนั้นไม่ขัดกับหลักเรื่องความสงบเรียบร้อยของประชาชน (Public Policy) สัญญานั้นย่อมมีผล “เสรีภาพในการทำสัญญา” มีขอบเขตครอบคลุมถึง

⁸⁴ ไชยยศ เหมะรัชตะ, *เพ็ญอ้วง*, หน้า 82.

เสรีภาพในการทำขึ้นซึ่งสัญญา (Freedom to Make a Contract)

เสรีภาพในการเลือกคู่สัญญา (Freedom to Select the Other Party)

เสรีภาพที่จะไม่ต้องทำตามแบบ (Freedom from Form)

คำอธิบายข้างต้นนี้เป็นเพียงคำอธิบายในทางทฤษฎีทางความคิด ในความเป็นจริงมนุษย์ไม่ได้มีความเท่าเทียมกันดังเช่นทฤษฎี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการทำสัญญา เช่น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเข้าทำสัญญาเพราะเขาอยู่ในสภาพบังคับให้ตกลงด้วยความจำเป็นทางด้านวัตถุที่เขา ต้องการ ซึ่งทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอยู่ในสภาพได้เปรียบที่สามารถที่จะรอการตัดสินใจของฝ่ายแรก ที่จะต้องยอมรับเงื่อนไขของฝ่ายหลัง ความไม่เท่าเทียมกันที่เกิดขึ้นในสภาพการณ์เช่นนี้เป็นธรรมชาติ ของการทำสัญญาที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป

2.4.3.3 การมีเสรีภาพในการทำสัญญากับความยุติธรรม

เสรีภาพในการทำสัญญาถือเป็นหลักการที่ก่อให้เกิดความยุติธรรม เป็นหลักที่ยืนยันว่าการปฏิบัติการชำระหนี้จะต้องมีการปฏิบัติต่อกันด้วยความเสมอภาค และชอบ ด้วยกฎหมาย เมื่อคู่สัญญาตกลงยินยอมสมัครใจเข้าทำการผูกพันกัน ซึ่งหมายความว่าความเสมอภาคคือการยอมให้มีการต่อรองกันได้ ภายใต้เงื่อนไขนี้จะทำให้ฝ่ายที่เห็นว่าเขาจะไม่ได้ได้รับความเท่าเทียมกันสามารถที่จะไม่ตกลงเข้าทำสัญญาด้วยและหาทางอื่นที่ดีกว่าได้ จุดนี้เองเป็นความเชื่อถึง หลักความเสมอภาคโดยธรรมชาติ ระหว่างบุคคลซึ่งเป็นความคิดในสมัยดั้งเดิม (Classic) ด้วยเหตุผล ของความคิดที่ว่ามนุษย์ทุกคนมีความเสมอภาคเท่าเทียมกัน มนุษย์ทุกคนมีความอิสระในตัวเอง ไม่ว่า บุคคลนั้นจะเป็นคู่สัญญาหรือในกรณีอื่นๆ

การกล่าวว่าการทำสัญญาอยู่บนรากฐานของความเสมอภาคเท่าเทียมกันระหว่างคู่สัญญา จึงเป็นการอำพรางความไม่เท่ากันในความเป็นจริง เสรีภาพในการทำสัญญาจึง เป็นเพียงอุดมคติที่นักกฎหมายยึดถือและใฝ่ฝันเป็นหลักการที่ดีเท่านั้น บุคคลไม่จำเป็นต้องกำหนด และตัดสินใจกระทำตามความต้องการของตนที่จะนำไปสู่ผลที่มีประโยชน์ที่สุด แต่การตกลงหรือ ตัดสินใจของบุคคลในการใดๆ นั้นมักจะอยู่ในระดับที่เห็นสมควรพอเป็นไปได้ พอที่จะทำอะไรกลับคืน มาพอสมควรเท่านั้น เสรีภาพในการทำสัญญาจึงยังคงเป็นหลักการที่ยอมรับได้ เพราะการมีเสรีภาพ ในการทำสัญญาจะเป็นแนวทางที่ก่อให้เกิดผลที่ยุติธรรมและเป็นประโยชน์ได้ในที่สุด

2.4.3.4 เสรีภาพในการทำสัญญากับผลกระทบต่อส่วนรวมของสังคม

ปัจจุบันพบว่าบทบาทเจตนาของบุคคลในการเข้าทำสัญญาได้ลด ความสำคัญลง รูปแบบในการทำสัญญาเปลี่ยนไป เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและสังคมได้มีการ เปลี่ยนแปลงไป แต่หลักกฎหมายสัญญาที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่มีผลบังคับใช้อยู่ไม่มีการ

เปลี่ยนแปลง ยังเป็นหลักกฎหมายที่ผู้ร่างได้วางหลักโดยพิจารณาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจากสภาพของ การทำสัญญาในตอนต้นคริสต์ศตวรรษที่ 19 ซึ่งสภาพของเศรษฐกิจและสังคมในด้านอุตสาหกรรมก็ดี ด้านธุรกิจการค้าก็ดี ยังอยู่ในขั้นพื้นฐานที่ใช้ฝีมือในการประกอบการหรือทำกันภายในครอบครัว ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญายังมีลักษณะใกล้ชิดเป็นส่วนตัวเฉพาะตัว สัญญาต่างๆ เกิดขึ้นผูกมัด ระหว่างกันยังมีบรรยากาศของการเจรจาต่อรองกันในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ภายหลังสงครามโลก ครั้งที่สอง สภาพของสัญญามีความเปลี่ยนแปลงอย่างมาก สัญญาเกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญาที่ไม่เท่าเทียมกัน มีความได้เปรียบเสียเปรียบกันอย่างมากอันจะทำให้มีผลกระทบต่อส่วนรวมในสังคม และเศรษฐกิจได้ สัญญาในรูปแบบใหม่เกิดขึ้นในแบบของสัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) หรือสัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract) ปัจจุบันนี้ประเทศต่างๆ ได้หันมาให้ความสนใจกับปัญหาอันเกิดจากการใช้หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) เนื่องจาก ได้มีการเล็งเห็นแล้วว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญานี้ได้ก่อให้เกิดช่องว่างที่ทำให้กฎหมายไม่สามารถ ให้ความปกป้องคุ้มครองแก่คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่าในกรณีที่ถูกคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจ ต่อรองทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า แสวงหาประโยชน์อันไม่เป็นธรรมในการทำสัญญา ด้วยวิธีการที่คู่สัญญา ฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าร่างข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ขึ้นใช้แทนหลักกฎหมาย จารีตประเพณีหรือกฎหมายลายลักษณ์อักษร ดังจะเห็นได้จากสัญญาสำเร็จรูปของผู้ให้เช่า ซึ่งฝ่าย ผู้ให้เช่านั้นมีความอำนาจที่เหนือกว่าเป็นผู้ร่างสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียว ฝ่ายผู้เช่าหรือผู้บริโภคอยู่ใน ฐานะจำยอมที่จะต้องเข้าทำสัญญาด้วย เพราะเหตุที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า ในสัญญา ดังกล่าวฝ่ายผู้เช่าต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในหลายแง่หลายมุม เช่น การถูกริบเงินจอง การรับมอบพื้นที่ ไม่ตรงตามโฆษณา การถูกรอนสิทธิจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เช่า การชำระค่าตอบแทนการเช่า พื้นที่ล่วงหน้า และการเรียกค่าเสียหาย เบี้ยปรับ ซึ่งฝ่ายผู้เช่าก็ต้องจำยอมรับเอาไว้ แต่ในด้านผู้ให้เช่า แทบจะหาส่วนที่จะต้องรับผิดชอบไม่ได้เลย แม้ตนเองจะเป็นฝ่ายกระทำผิดเงื่อนไข แต่ตนเองก็ได้กำหนด ข้อยกเว้นความรับผิดชอบไว้แล้วในสัญญา นอกจากจะยกเว้นความรับผิดชอบแล้ว ยังนำข้อความที่อาจไม่เป็น ธรรมมาใส่ไว้ในสัญญาสำเร็จรูปอีกด้วย ข้อสัญญาไม่เป็นธรรมเหล่านี้ เมื่อเกิดกรณีพิพาทยอมสร้าง ความยุ่งยากและความเสียหายให้แก่ผู้เช่าอย่างมากในการเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าชดเชยความเสียหายนั้น ให้คืนกลับมาได้ ซึ่งแม้จะเรียกร้องได้บางส่วนก็ไม่คุ้มกับความเสียหายที่ผู้เช่าได้รับ ซึ่งเป็นผลกระทบต่อส่วนรวมของสังคมอย่างยิ่ง

ความคิดในเรื่องความเสมอภาคและเสรีภาพในการทำสัญญาได้ทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งซ่อนอยู่เบื้องหลังความมีอิสระและเสรีภาพ และได้ก่อให้เกิดการกระจายความร่ำรวยที่ไม่ถูกต้องให้กับบุคคลเพียงบางกลุ่ม มีการเอาัดเอาเปรียบ ผู้ที่อ่อนแอเสียเปรียบในการทำสัญญา ความเป็นอิสระของบุคคลในการทำสัญญากลับกลายเป็น

ประโยชน์แก่ผู้แข็งแรงกว่า คู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแกว่าอาจมีความบกพร่องในหลายๆ อย่าง เช่น ความบกพร่องทางร่างกาย หรือ จิตใจ ความไม่รู้ หรือไม่มีความสามารถที่จะเข้าใจภาษาของสัญญา หรือ ปัจจัยต่างๆ ในทำนองเดียวกัน ดังนั้นควรได้มีการทบทวนความคิดพื้นฐานในเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญาและความคิดใหม่ในการตีความสัญญา ซึ่งรวมทั้งความคิดในการก่อให้เกิดสัญญาและการปฏิบัติตามสัญญา⁸⁵

จากเหตุผลดังกล่าว ทำให้มีการปฏิเสธหลักเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญาในเรื่องเสรีภาพในการเลือกและยินยอม ด้วยเห็นว่ามีความจำเป็นต้องหาทฤษฎีใหม่มาคุ้มครองผู้บริโภคให้แลกเปลี่ยนกันอย่างเป็นธรรม ฉะนั้นหลักเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญาจึงเปลี่ยนแปลงความหมายไปจากเดิมเพื่อใช้ต่อสู้กับการแสวงหาประโยชน์อันไม่เป็นธรรมในการทำสัญญาจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่า โดยเกิดแนวความคิดใหม่ที่ว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญานั้น หาใช่หลักที่ถูกต้องเสมอไปในทุกกรณีไม่ เนื่องจากประสบการณ์ที่ผ่านมาชี้ให้เห็นว่า หากปล่อยให้หลักกฎหมายดังกล่าวที่นักกฎหมายยุคหนึ่งสมัยหนึ่งยกย่องว่าเป็นหลักที่แต่ต้องเปลี่ยนแปลงไม่ได้คงอยู่ต่อไปแล้ว หลักดังกล่าวอาจจะนำมาซึ่งความไม่เป็นธรรมในสังคม ดังนั้นหลักเสรีภาพในการทำสัญญาในความหมายเดิมที่เคยถูกมองว่าเป็นหลักที่ถูกต้องเป็นธรรมและเป็นที่ยอมรับเปลี่ยนแปลงไม่ได้นั้นจึงต้องตกไปหรือได้รับการปฏิเสธในตัวเอง เพราะเหตุที่ไม่สามารถให้ความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่า ดังนั้นจึงได้เกิดหลักเสรีภาพในการทำสัญญาในความหมายใหม่ขึ้นมา คือ เสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อคู่สัญญามีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมที่เท่าเทียมกัน คือมีได้ก็เฉพาะสังคมที่มีเสรีภาพ และความเสมอภาคอย่างแท้จริง

2.4.4 หลักกฎหมายที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 เอกเทศสัญญา “เช่าทรัพย์”

สัญญาเช่าทรัพย์เช่าทรัพย์สินเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 “อันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” แสดงให้เห็นว่าสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินมีอยู่ 4 ประการ คือ

⁸⁵ วิชัย จิตตปากุล, “สัญญาสำเร็จรูปศึกษาเปรียบเทียบเพื่อแก้ไขปัญหาข้อสัญญาไม่เป็นธรรม,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531), หน้า 140.

1. เป็นสัญญาที่มีบุคคล 2 ฝ่าย คือ ผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลที่ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินโดยได้รับค่าเช่าตอบแทนกับผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลซึ่งได้ใช้หรือหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยตกลงจะชำระค่าเช่า

2. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง สัญญาเช่ามิได้มีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า แต่มีวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เพื่อที่จะได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น โดยหลักแล้วผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าแล้ว จะโต้เถียงว่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจให้เช่าไม่ได้

3. ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทน เนื่องจากว่าคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายต่างมีหนี้ตอบแทนกัน กล่าวคือ ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน ในทางตรงกันข้ามฝ่ายผู้เช่าซึ่งเมื่อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ก็มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่า หากสัญญาเช่านั้นไม่มีการจ่ายค่าเช่าเป็นการตอบแทน ก็อาจไม่ใช่สัญญาเช่า แต่อาจเป็นสัญญาอื่น เช่น สัญญายืม หรือหากเป็นการให้อยู่ในอาคารโดยไม่คิดค่าเช่าก็เป็นเรื่องสิทธิอาศัย เป็นต้น

4. การเช่านั้นมีกำหนดระยะเวลาจำกัด การเช่าทรัพย์สินจะต้องมีการกำหนดระยะเวลาในการเช่าเสมอ ซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันได้เป็น 2 ลักษณะคือ อาจกำหนดเป็นชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน หรือปี ก็ได้ หรือจะกำหนดระยะเวลาการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่าก็ได้ แต่อย่างไรก็ตาม หากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี ถ้ากำหนดไว้เกินกว่า 30 ปี สัญญาเช่าดังกล่าวมิได้เสียเปล่าหรือตกเป็นโมฆะแต่อย่างใด ยังคงใช้บังคับได้แต่ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี และเมื่อครบกำหนด 30 ปีแล้วคู่สัญญาอาจต่อสัญญาเช่ากันต่อไปอีกก็ได้ แต่กำหนดระยะเวลาที่ต่อออกไปจะต้องไม่เกิน 30 ปี ตามมาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์⁸⁶

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา ก็อาจมีได้ เนื่องจากกฎหมายบัญญัติว่า ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่อาจสันนิษฐานได้ คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แสดงให้เห็นได้ว่าการเช่าที่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนเอาไว้ ก็มีเวลาสิ้นสุดเช่นกัน โดยถือว่าเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาจำกัด ตามมาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์⁸⁷

⁸⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 540.

⁸⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 537.

หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

แบ่งทรัพย์สินที่เช่าออกเป็น 2 ประเภท คือ สั้งหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์
ดังนี้

การเช่าสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้กำหนดว่าจะต้องทำตามแบบหรือจะต้องทำ
ตามหลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังนั้น แม้ตกลงเช่ากันด้วยวาจาก็สามารถทำได้และมีผลผูกพัน
คู่สัญญา

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์แตกต่างกันออกไปตาม
กำหนดระยะเวลาของการเช่า กล่าวคือ

1. กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และไม่ได้กำหนด
ระยะเวลาการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่าย
ที่ต้องรับผิดชอบ จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

2. กรณีเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไป หรือการ
เช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี

3. กรณีเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้ หาก
ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลใช้บังคับได้เพียง 3 ปี

หน้าที่ของผู้ให้เช่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่สำคัญคือ ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า
นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดให้มีหน้าที่อื่นๆ อีก เช่น ต้องออกค่าเช่าธรรมเนียมในการทำสัญญา
จำนวนครึ่งหนึ่ง ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า

หน้าที่ของผู้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่สำคัญคือ ต้องชำระค่าเช่าและกฎหมาย
ยังกำหนดให้มีหน้าที่อื่นๆ อีก เช่น ต้องออกค่าเช่าธรรมเนียมในการทำสัญญาจำนวนครึ่งหนึ่ง หน้าที่
เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า หน้าที่ในการสงวนรักษาและดูแลทรัพย์สิน หน้าที่คืนทรัพย์สินที่
เช่า

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา โดยสรุปอาจกล่าวได้ว่าเป็น
สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ชนิดหนึ่งที่ผู้เช่า ต้องจ่ายค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่า
นอกเหนือไปจากค่าเช่าตามปกติ เช่น การเช่าอาคารโดยผู้เช่าจะต้องปลูกสร้างอาคารขึ้นมาแล้ว ยก
กรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นให้แก่เจ้าของที่ดิน การออกเงินช่วยเจ้าของที่ดินเพื่อทำการก่อสร้างอาคาร
และผู้ให้เช่าจึงจะให้เช่าอาคารนั้น การเช่าที่ดินโดยผู้เช่าจะต้องปลูกต้นไม้ลงบนที่ดินนั้นแล้วยก
กรรมสิทธิ์ใน ต้นไม้ให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น

ลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีได้ถูกกำหนด หรือบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด หากแต่เกิดขึ้นเพราะแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาที่กำหนดขึ้นมาด้วยวัตถุประสงค์ ที่จะให้เกิดความเป็นธรรมระหว่างคู่กรณี เพราะในสัญญาเช่าธรรมดาผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าเท่านั้น แต่ในสัญญาเช่าที่มีสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษซ่อนอยู่ นี้ นอกจากค่าเช่าตามปกติแล้ว ผู้เช่ายังจะต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษอย่างอื่นแก่ผู้ให้เช่าด้วย ดังนั้น หากจะให้บังคับกันเพียงสัญญาเช่าธรรมดาก็อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าได้ ซึ่งจะพบตามคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นการทั่วไปว่า สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ศาลจะไม่นำบทบัญญัติว่าด้วยสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ เช่น หากเป็นกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้จะมีได้ทำตามแบบก็มีผลใช้บังคับถือเป็นบุคคลสิทธิ แต่ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวสามารถตกทอดแก่ทายาทได้เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ค่าตอบแทนพิเศษต่างๆ ในบางกรณีก็ไม่ถือว่าเป็นค่าตอบแทนพิเศษ นอกเหนือไปจากค่าเช่า เช่น กรณีเงินกินเปล่าหรือเงินแปะเจี๊ยะ เงินค่าหน้าดิน เป็นต้น ซึ่งเมื่อไม่เป็นค่าตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากค่าเช่าแล้ว สัญญาเช่าดังกล่าวก็ต้องบังคับกันเช่นสัญญาเช่าธรรมดาทั่วไปเท่านั้น⁸⁸

2.5 กฎหมายเฉพาะในการควบคุมผู้ประกอบการให้เช่าพื้นที่

ตามที่ได้กล่าวข้างต้นนั้นเป็นหลักกฎหมายทั่วไปที่จะนำมาปรับใช้กับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งสามารถนำมาปรับใช้ได้เพียงส่วนหนึ่งเท่านั้นเฉพาะเรื่องที่ ไม่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดไว้ แต่เรื่องใดที่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดในเรื่องนั้นไว้ ต้องนำหลักกฎหมายเฉพาะที่ว่าด้วยเรื่องนั้นมาปรับใช้ก่อน หรือบางกรณีอาจนำทั้งหลักกฎหมายทั่วไปและหลักกฎหมายเฉพาะมาปรับใช้ร่วมกัน หลักกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าพื้นที่คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

ปัจจุบันมีการเสนอขายสินค้าและบริการต่างๆ โดยใช้วิธีการต่างๆ โฆษณาชวนเชื่อเพื่อส่งเสริมการขาย ซึ่งทำให้ผู้บริโภคอยู่ในฐานะเสียเปรียบ แม้จะมีกฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคโดยการกำหนดคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการอยู่แล้วก็ตาม แต่การที่ผู้บริโภคจะไปฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้ประกอบธุรกิจเมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคย่อมจะเสียเวลาและค่าใช้จ่าย

⁸⁸ Wichian law, “สัญญาเช่าทรัพย์สิน,” สืบค้นเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2560, http://wichianlaw.blogspot.com/2014/04/blog-post_1164.html

และผู้บริโภคไม่อยู่ในฐานะที่จะสละเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีได้ ในบางกรณีก็ไม่อาจยับยั้งหรือระงับการกระทำที่จะเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคได้ทันท่วงที จึงได้กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจที่มีต่อผู้บริโภคไว้เพื่อให้เป็นธรรมแก่ผู้บริโภค

2.5.1 สิทธิของผู้บริโภค ในมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.

2522

มาตรา 4 ได้บัญญัติเรื่องสิทธิของผู้บริโภคซึ่งจะต้องได้รับความคุ้มครองดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณาคูณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ
- 2) สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ
- 3) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ
- 4) สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา
- 5) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย ทั้งนี้ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นๆ หรือพระราชบัญญัตินี้

2.5.2 คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ในมาตรา 9 ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้ กำหนดให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค” ประกอบด้วยนายกรัฐมนตรีเป็นประธานกรรมการ เลขาธิการนายกรัฐมนตรี ปลัดสำนัก นายกรัฐมนตรี ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงพาณิชย์ ปลัด กระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม ปลัดกระทรวงคมนาคม เลขาธิการ คณะกรรมการอาหารและยาและผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินแปดคนซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการและเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นกรรมการและเลขานุการ

2.5.3 คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อน หรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ
- 2) ดำเนินการเกี่ยวกับสินค้าที่อาจเป็นอันตรายแก่ผู้บริโภคตามมาตรา 36

3) แจ้งหรือโฆษณาข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือเสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้บริโภค ในการนี้จะระบุชื่อสินค้าหรือบริการ หรือชื่อของผู้ประกอบธุรกิจด้วยก็ได้

4) คำปรึกษาและแนะนำแก่คณะกรรมการเฉพาะเรื่องและพิจารณา วินิจฉัยการอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง

5) วางระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเฉพาะเรื่องและคณะอนุกรรมการ

6) สอดส่องเร่งรัดพนักงานเจ้าหน้าที่ส่วนราชการ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐให้ปฏิบัติตามอำนาจและหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเร่งรัดพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค

7) ดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคที่คณะกรรมการ เห็นสมควร หรือมีผู้ร้องขอตามมาตรา 39

8) รับรองสมาคมตามมาตรา 40

9) เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการ ในการคุ้มครองผู้บริโภค และพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องใดๆ ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคตามที่คณะรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีมอบหมาย

10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นอำนาจและหน้าที่ ของคณะกรรมการในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา นี้คณะกรรมการอาจมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นผู้ปฏิบัติการหรือเตรียมข้อเสนอไปยังคณะกรรมการเพื่อพิจารณา ดำเนินการต่อไปได้

2.5.4 การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา

มาตรา 35 ทวิ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2541) ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. ให้ข้อสัญญาที่จำเป็นซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้น จะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควร

2. ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้

มาตรา 35 ตริ เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้ข้อสัญญาใด หรือต้องใช้ข้อสัญญาใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อสัญญานั้นด้วยตามมาตรา 35 ทวิ แล้ว ถ้าสัญญานั้นไม่ใช่ข้อสัญญาดังกล่าวหรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวแต่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวหรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวตามเงื่อนไขนั้นแล้วแต่กรณี

มาตรา 35 จัตวา เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องไม่ใช่ข้อสัญญาใด ตามมาตรา 35 ทวิ แล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้น

มาตรา 35 เบญจ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงินได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน จะต้องมิลักษณะดังต่อไปนี้

1. มีรายการและ ใช้ข้อความที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้มีรายการหรือมิได้ใช้ข้อความเช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการเกินสมควร

2. ห้ามใช้ข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด

มาตรา 35 ฉ. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้หลักฐานการรับเงินของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน ต้องใช้ข้อความใด หรือต้องใช้ข้อความใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อความนั้นด้วย หรือต้องไม่ใช่ข้อความใดตามมาตรา 35 เบญจ แล้วให้นำมาตรา 35 ตริ และมาตรา 35 จัตวา มาใช้บังคับแก่หลักฐานการรับเงินดังกล่าวโดยอนุโลม

มาตรา 35 อัฐ ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญา หรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ หรือส่งมอบหลักฐานการรับเงินที่มีรายการและข้อความถูกต้องตามมาตรา 35 เบญจ ให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่เป็นทางปฏิบัติตามปกติสำหรับการประกอบธุรกิจประเภทนั้นๆ หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาชุดแต่ระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาชุดแต่ระยะเวลาใดจะถึงก่อน

มาตรา 35 นว ผู้ประกอบธุรกิจผู้ใดสงสัยว่าแบบสัญญาหรือแบบ หลักฐานการรับเงินของตนจะเป็นการฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ประกอบธุรกิจผู้นั้นอาจขอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ความเห็นในแบบสัญญาหรือแบบหลักฐานการรับเงินนั้นก่อนได้ ในกรณีนี้ให้นำมาตรา 29 มาบังคับ โดยอนุโลม⁸⁹

สรุปแนวทางของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาดังนี้คือ

1. กำหนดคำจำกัดความของคำว่า “ผู้บริโภค” เสียใหม่ โดยให้หมายความว่า ผู้ซื้อ หรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวน จากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้า หรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้า หรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม นอกจากนี้ ยังกำหนดคำจำกัดความของคำว่า “สัญญา” หมายความว่า “ความตกลงกัน ระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อซื้อและขายสินค้า หรือให้และรับบริการ” และกำหนดให้ “สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา” เป็นสิทธิอันหนึ่งของผู้บริโภค ซึ่งได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค

2. กำหนดให้มี “คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา” เป็นองค์กรในการดำเนินงานคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาและให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดดังนี้

2.1 ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา หมายความว่า ในการประกอบธุรกิจขายสินค้า หรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ผลของการเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา คือ ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องจัดทำสัญญาโดยมีข้อสัญญาใด หรือไม่มีข้อสัญญาใด ตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด หากผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญากับผู้บริโภคโดยไม่มีข้อสัญญาใด ที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้มี ให้ถือว่าสัญญานั้นมีข้อสัญญาเช่นว่านั้น และหากสัญญาใด มีข้อสัญญาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาห้ามไม่ให้ใช้ ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้น

2.2 ธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือบริการอย่างใดอย่างหนึ่ง เป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน ผลของการเป็นธุรกิจที่ควบคุม รายการในหลักฐานการรับเงิน คือ ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องจัดทำหลักฐานการรับเงินของธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน

⁸⁹ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541.

ให้มีข้อความใด หรือไม่ใช่ข้อความใดตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด หากผู้ประกอบการจัดทำหลักฐานการรับเงิน โดยไม่มีข้อความที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้มี ให้ถือว่าหลักฐานการรับเงินนั้นมีข้อความเช่นว่านั้นและหากมีข้อความที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาห้ามไม่ให้ใช้ให้ถือว่าหลักฐานการรับเงินนั้นไม่มีข้อความเช่นว่านั้น

3. กำหนดมาตรการเกี่ยวกับ “สัญญารับประกัน” ไว้ คือ ในกรณีที่ผู้ประกอบการขายสินค้าหรือให้บริการโดยให้คำมั่นว่าจะทำสัญญารับประกันให้แก่ผู้บริโภค สัญญาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อของผู้ประกอบการหรือผู้แทน และต้องส่งมอบสัญญานั้นให้แก่ผู้บริโภคพร้อมกับการส่งมอบสินค้าหรือบริการ และหากสัญญาเช่นว่านั้นทำเป็นภาษาต่างประเทศต้องมีคำแปลภาษาไทยกำกับไว้ด้วย

แนวทางเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาดังกล่าวนี้นี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญากับผู้ประกอบการและเป็นการคุ้มครองตามกฎหมาย โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคได้กำหนดให้ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน ถูกกำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542⁹⁰ ส่วนการที่กำหนดให้สัญญารับประกันต้องลงลายมือชื่อของผู้ประกอบการก็เพื่อให้ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบในการประกันสินค้าหรือบริการ ไม่ใช่เพียงคำพูดว่ารับประกัน แต่เมื่อมีกรณีโต้เถียงกับผู้บริโภคในภายหลังผู้ประกอบการก็จะอ้างว่าไม่ได้มีการทำสัญญารับประกันไว้เป็นต้น

⁹⁰ พระราชกฤษฎีกา กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542.