

ชื่อเรื่องการค้นคว้าอิสระ : มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมสัญญาเช่าหอพัก
ชื่อผู้เขียน : นางสาวพิชชาภา แก้วศิริ
ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต (หลักสูตรภาษาไทย)
ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสถียรภาพ นาคหลวง

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหากฎหมายสัญญาเช่าหอพักนักศึกษาในปัญหาค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและค่าสาธารณูปโภค โดยศึกษาจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิในประเทศไทยและประเทศอังกฤษ (Document Research) โดยใช้วิธีศึกษาวิจัยเอกสารเพื่อเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยและกฎหมายประเทศอังกฤษ

จากการศึกษาพบว่าหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าหอพักจะต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 แต่อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวก็ยังไม่มียกเว้นหลักเกณฑ์ใดอย่างเป็นรูปธรรมในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและยังไม่มีการบัญญัติถึงมาตรการเยียวยากรณีที่ผู้ประกอบการเก็บเงินประกันเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดหรือเรียกเก็บค่าเสียหายเกินจริง อีกทั้งมิได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องการเก็บค่าสาธารณูปโภคไว้แต่อย่างใด ในขณะที่ประเทศอังกฤษมีหลักเกณฑ์ในการยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและมีหน่วยงานที่ดั่งขึ้นมาโดยเฉพาะในการคุ้มครองเงินประกัน นอกจากนี้ยังมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีความชัดเจนสำหรับหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภค

จากปัญหาดังกล่าวผู้เขียนเห็นว่าควรมีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ให้มีหลักเกณฑ์การยกเว้นการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าที่ชัดเจน ให้จัดตั้งหน่วยงานพิเศษเพื่อคุ้มครองเรื่องเงินประกัน และให้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์ในการเก็บค่าสาธารณูปโภคเพื่อการไม่แสวงหากำไรและกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน

Independent study title : Measures for Controlling Dormitory Lease Agreements
 Author Name : Ms. Pitchapa Kaewkeeree
 Degree : Master of Laws (Thai Program)
 Academic Year : 2020
 Advisory : Asst. Prof. Dr. Sthianrapab Naluang

ABSTRACT

The objective of this research was to examine the problems of dormitory lease agreements of students in terms of rent in advance, security deposits and public utility expenses. The primary and secondary data (document research) from Thailand and England were studied. The research was conducted as a comparative study of Thai and English laws.

Findings indicated that the criteria for dormitory lease agreements in Thailand should comply with the Dormitory Act, B.E. 2558 (2015). However, the criteria are not substantial and do not include the measures for remedy in cases of collecting excessive security deposits or over compensation and except for rent in advance. Moreover, the act does not include the criteria for collection of the public utility expenses. Meanwhile, there is the criteria for deposit exemption in England, and an organization was established specifically for deposit protection. Furthermore, the legislation is clear with regard to the criteria for collecting the public utility expenses.

As a result of such problems, the researcher determined that the amendment of the Dormitory Act, B.E. 2558 (2015) is required. The criteria for rent in advance exemptions should be clearer. A special agency should be established to deal with the deposit protection. Regarding the public utility expenses, the legislation should be emphasized for the non-profit purposes, and the penalties for offenders should be specified.