

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : มาตรการทางกฎหมายคุ้มครองผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อยในศูนย์การค้า  
 ชื่อผู้เขียน : นายสกล โชติชัย  
 ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต (สาขากฎหมายธุรกิจ)  
 ปีการศึกษา : 2559  
 คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ :

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. รองศาสตราจารย์ ธีรพงศ์ โปษะบุตร        | ที่ปรึกษาหลัก |
| 2. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสถียรภาพ นาหลวง | ที่ปรึกษาร่วม |

### บทคัดย่อ

ในปัจจุบันศูนย์การค้าเข้ามามีบทบาทสำคัญในชีวิตประจำวันของผู้คนในสังคม จึงมีผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้าในศูนย์การค้าเพื่อขายสินค้าหรือบริการเป็นจำนวนมาก ซึ่งพบว่าผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่มีอำนาจในการเจรจาต่อรองกับศูนย์การค้า สัญญาเช่ามีลักษณะเป็นสัญญาสำเร็จรูปซึ่งมีการกำหนดข้อความไว้ล่วงหน้า ให้สิทธิผู้ให้เช่าได้เปรียบผู้เช่าเกินสมควร เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามคำโฆษณาชักชวน การใช้สิทธิย้ายพื้นที่เช่า เกี่ยวกับค่าตอบแทนการเช่า การใช้สิทธิต่ออายุและการบอกเลิกสัญญาเช่า อันมีลักษณะเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ส่งผลทำให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้รับความเดือดร้อนถูกเอาเปรียบในข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม จึงได้ศึกษาวิจัยเกี่ยวกับมาตรการของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค รูปแบบนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบการศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่รายย่อย กฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อยในศูนย์การค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

จากการศึกษาวิจัยจึงพบว่าการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าไม่ใช่ธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2541) และความไม่ชัดเจนของนิยามคำว่า “ผู้บริโภค” ผู้เช่าจึงยังไม่ได้ได้รับความคุ้มครองก่อนการเช่าทำสัญญา นอกจากนี้การแก้ไขปัญหาโดยศาลก็ยังคงเป็นมาตรการแก้ไขปัญหาที่ปลายเหตุหลังเกิดความเสียหายแล้วเมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น การจะนำมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาใช้ในการแก้ปัญหาและเยียวยาผู้บริโภคก็ยังมีปัญหาอยู่ในทางปฏิบัติหลายประการ ในทำนองเดียวกับการแก้ไขปัญหาโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และการใช้วิธีดำเนินคดีแบบกลุ่มก็ยังคงมีขั้นตอนยุ่งยากและใช้เวลาในการดำเนินคดี

จึงควรให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พิจารณาประกาศให้สัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเป็นสัญญาประเภทหนึ่งที่ต้องควบคุมเนื้อหาซึ่งเป็นมาตรการคุ้มครองเชิงป้องกันก่อนการเช่าทำสัญญาเช่า พร้อมกับคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคควรส่งเสริมพัฒนาจัดตั้งสมาคมนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองผู้บริโภคกรณีของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเพื่อส่งเสริมให้ผู้เช่ารายย่อยมีอำนาจเจรจาต่อรอง และผู้เกี่ยวข้องควรนำวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคมาใช้ร่วมกับการดำเนินคดีแบบกลุ่มเพื่อใช้ในการแก้ไขเยียวยาปัญหาในทางคดีให้แก่ผู้เช่าเพื่อประโยชน์ในการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาท และความเป็นธรรมกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในศูนย์การค้าต่อไป

Thesis Title : Legal Measure for Tenants Protection on Lease of Small Retail Shops  
in Shopping Mall

Author Name : Mr.Sakol Chotchai

Degree : Master of Laws (Business Law)

Academic Year : 2016

Advisory Committee :

1. Assoc.Prof.Nattapong Posakabutra Advisor
2. Asst.Prof.Dr.Sthianrapab Naluang Co-Advisor

---

### ABSTRACT

In the present day, the shopping center has an important role for the routine of human in society. Therefore, the sub lessee has agreed on 'Lease Agreement' for renting their store in shopping center for selling their goods or services in the huge amount of those goods or services entirely. In addition, researcher has found that the sub lessee has no power for negotiation with the shopping center's entrepreneur. Furthermore, the lease agreement has shown as ready made contract by designated terms and conditions, which giving over right for the lessor involved no any act following the advertisement. Also, the right of moving for space and area of renting store, the bilateral contract for lease agreement, for extension and termination in contract which has showed that there are unfair agreement for the sub lessee. Therefore, researcher has analyzed on the issue of 'Consumer Protection Law' by mentioned in the role of shopping center's entrepreneur and the sub lessee, also the researcher has focused on the Consumer Protection Law for sub lessee in shopping center for both of national and international.

From the research, researcher has found that running on the business of shopping center by especially for leasing agreement is not under controlled of Consumer Protection Act B.E. 2522 (1979) (edited No.2 B.E.2541) and unclearly in the wording of 'consumer' which means that the sub lessee has not protected before agree in the lease contract. Nevertheless, solving the problem by the court has been focused only the end point of those problems. While, when the dispute has arose, the standard of Consumer Protection Law has relied on the Consumer Case Procedure Act B.E. 2551 for solving the problems in term of practicing like Unfair Contract Terms Act B.E. 2540 with the process way for grouping in the law process and the duration of time.

Therefore, the Board of Consumer Protection Act B.E. 2522 should consider for declaration of lease agreement to the one of the standard contract which should be controlled before agree to the lease agreement. Also, the Board of Consumer Protection should support the creating of juristic person for negotiating as the power from the sub lessee. Finally, the beneficial of dispute settlement can be occurred for the fair of both parties entirely.

