

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร Legal Problems Concerning Contract Liabilities of Housing Development Business Operators

วิชิต เลียนพานิช^{1*} และศิวพร เสาวคนธ์²

Vichit Lianpanich^{1*} and Siwaporn Saowakon²

^{1*}นักศึกษา นิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

²อาจารย์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

^{1*}Doctor Student of Laws School of Law Sripatum University

²Lecturer from of Laws School Sripatum University

*Corresponding Author Email: vichitlawyer99@gmail.com

Received: 29 February 2024

Revised: 19 March 2024

Accepted: 21 March 2024

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษาแนวคิด หลักการ และทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร 2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย 3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร และ 4. เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร เป็นการวิจัยคุณภาพ มีกระบวนการวิจัย โดยใช้วิธีการวิจัยเชิงเอกสาร ซึ่งการสืบค้นจากเอกสาร อาทิ ตำรา หนังสือ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ บทความทางวิชาการ เว็บไซต์ วารสาร สิ่งพิมพ์ เอกสารและหนังสือของทางราชการที่เกี่ยวข้องและกฎหมายต่างประเทศ แล้วนำข้อมูลที่รวบรวมได้จากเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมาวิเคราะห์ในเชิงเนื้อหา ผลการศึกษาค้นคว้าพบว่า 1) แนวคิด หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร จะต้องคำนึงถึงเป็นสำคัญได้แก่ แนวคิดเกี่ยวกับการซื้อขาย ความรับผิดตามสัญญาซื้อขาย แนวคิดของรัฐในการคุ้มครองผู้บริโภค หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร 2) ต่างประเทศไม่กล้าปล่อยให้เอกชนประกอบการเศรษฐกิจโดยเสรีอย่างเต็มที่ ด้วยเหตุที่ไม่ต้องการให้มีการรวมตัวทางเศรษฐกิจจนเกิดการผูกขาดหรือทำให้บุคคลบางกลุ่มมีอิทธิพลที่จะควบคุมชีวิตในทางเศรษฐกิจของบ้านเมืองมากเกินไปด้วยเหตุนี้รัฐจึงเข้ามาควบคุม 3) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดินบางข้อนั้นไม่ตรงกับรูปแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และ 4) แนวทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ควรให้มีการแก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 มาตรา 29 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ข้อ 11.1.1 และควรมีการเพิ่มเติมข้อ 7 โดยเพิ่มเติมในข้อ 7.5 ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะตัดแปลง หรือต่อเติมอาคารของตนภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วโดยไม่ต้องขออนุญาตต่อผู้ขาย หากได้ทำถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

คำสำคัญ: ความรับผิดตามสัญญา, ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

Abstract

This research consists purposes were 1. to study the concept Principles and theories regarding contractual liability of housing business operators 2. to study legal measures regarding contractual liability of foreign and

Thai housing business operators 3. to study and analyze problems related to contractual liability of housing business operators. Housing business operators and 4. to study guidelines for amending the law regarding contractual liability of housing business operators. is quality research There is a research process. Using documentary research methods which searches from documents such as textbooks, books, research studies, theses, dissertations, academic articles, websites, journals, publications, related government documents and books and foreign laws. The information related documents were then content analysis. Research results found that 1) Concepts, principles and theories regarding contractual liability of housing business operators. Must be taken into account as important: trading ideas Liability under the sales contract Government guidelines for consumer protection Principles and theories regarding contractual liability of housing business operators 2) Foreign countries do not dare to allow the private sector to operate its economy fully freely Because they do not want economic integration to the point of creating a monopoly or causing certain groups of people to have too much influence to control the economic life of the country. For this reason, the state comes in to control 3) Purchase contract in order to sell the developed land of the land developer, some of the terms do not conform to the standard form of the contract to buy and sell the developed land. of the Central Land Allocation Committee and 4) legal guidelines regarding contractual liability of housing business operators. There should be a correction. Land Allocation Act, B.E. 2000, amended (No. 2), B.E. 2015, Section 34, Section 29 and the announcement of the Central Land Allocation Committee on determining the standard forms of contracts to buy and sell allocated land, B.E. 2002, amended. (No. 2) B.E. 2003, Clause 11.1.1 and Clause 7 should be added by adding Clause 7.5. The buyer has the right to modify. or adding on to their building after the ownership of the property has been transferred according to the sales contract to the buyer without having to ask for permission from the seller. If you have complied with the building control law.

Keywords: Contract Liabilities, Housing Development Business Operators

บทนำ

บ้านที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์โดยเฉพาะในปัจจุบัน ความเจริญเติบโตของชุมชนเมืองขนาดใหญ่ได้ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ทำให้ประชากรที่อยู่ในเมืองมีความหนาแน่นและแออัดขึ้นโดยเฉพาะในเมืองใหญ่ ๆ ราคาบ้านที่อยู่อาศัยทั้งในเมืองและปริมณฑลจึงมีราคาสูง ทำให้เกิดแนวคิดในการสร้างบ้านจัดสรรเพื่อขายแก่ประชาชนทั่วไปที่ต้องการซื้อบ้านเป็นของตนเองประกอบกับด้วยสภาพเศรษฐกิจและสังคมในเมืองปัจจุบันที่ต้องรีบเร่งไม่มีเวลาที่จะใคร่ครวญคิดที่จะสร้างบ้านเพื่อใช้ในการอยู่อาศัย หากซื้อบ้านจัดสรรซึ่งสร้างเสร็จแล้วจะเป็นการสะดวกและประหยัดเวลามากกว่าที่จะสร้างเอง และไม่เสี่ยงต่องบประมาณในการสร้างบ้านที่ทำให้ราคาบานปลาย เกิดผลกระทบต่อบ้านไม่แล้วเสร็จตามสัญญา (เดือนเด่น นิคมบริรักษ์ และ สุธีร์ ศุภนิยต์, 2541) นอกจากนั้น บ้านที่สร้างขึ้นเองและบ้านจัดสรรที่ซื้อมานั้น เมื่อเทียบกับราคาบ้านแล้วราคาต่างกันมาก การสร้างบ้านจัดสรรแบ่งขายมีพื้นที่จำกัดมีรั้วกันบริเวณหน้าบ้านและขนาดของตัวบ้านเท่ากัน ทำให้บ้านจัดสรร Housing Development นั้นมีราคาแพงขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจต้องคิดละเอียดเรื่องต้นทุนที่มาจากคุณภาพและราคาของวัสดุที่นำมาก่อสร้าง รวมตลอดถึงค่าจ้างแรงงาน ปัจจุบันสภาพสังคมและวิถีชีวิตของคนไทยในเมืองเปลี่ยนแปลงไปทำให้สภาพแวดล้อมรอบตัวเปลี่ยนไปด้วย ประชาชนจึงนิยมซื้อบ้านจัดสรรกันมากเพราะสะดวก รวดเร็ว ประกอบกับผู้ประกอบการธุรกิจเองก็พยายาม

หาที่ดินทำเลที่ดีเหมาะสมและสะดวกในการเดินทางตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและทางด่วน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้บริโภคจะสะดวกสบายในการเดินทางแต่ราคาบ้านจัดสรรที่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและทางด่วนมีแนวโน้มราคาขายที่เพิ่มสูงขึ้นมาก (เอื้อน ขุนแก้ว, 2565)

จากจำนวนประชากรที่หนาแน่นและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนนี้เองทำให้ ผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (Land and Houses) กล้าตัดสินใจในการลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรร (Housing Development Business) การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จึงมีการขยายตัวออกสู่ส่วนภูมิภาคมากขึ้น เมื่อมีการแข่งขันในระบบเศรษฐกิจที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดปัญหาผู้บริโภคที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาซื้อขายเป็นเหตุนำมาซึ่งข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภคโดย (กุศล บุญยืน, 2563) ผู้ประกอบธุรกิจใช้ประสบการณ์ในด้านธุรกิจที่เหนือกว่าผู้บริโภคใช้ช่องทางเอาเปรียบเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ปัญหาการแข่งขันในพื้นที่ระหว่างผู้ประกอบการด้วยกันเองก็มีความเช่นกันส่งผลกระทบต่อหน่วยงานของรัฐและประชาชนทั่วไปไม่จำเป็นการติดตั้งป้ายโฆษณาบนที่สาธารณะโดยไม่ได้รับอนุญาตและติดตั้งป้ายปิดบังการมองเห็นเส้นทางการสัญจรคมนาคม นอกจากปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้วปัญหาในสัญญาการโฆษณาที่ไม่ตรงต่อความเป็นจริงการเพิ่มเติมข้อความในสัญญาที่ทำให้ตนได้เปรียบ (ดาราพร ธีรวัฒน์, 2542) การรับประกันสินค้าช่วงระยะเวลาอันสั้น ความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรที่ไม่เห็นในขณะทำสัญญาซื้อขาย นอกจากนี้ผู้ประกอบการบางรายต้องการลดต้นทุนในการก่อสร้างบ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ในด้านธุรกิจของตนเอง เช่น ถมดินน้อยและต่ำเป็นเหตุให้พื้นดินทรุดและเป็นหลุมเป็นบ่อทำให้เกิดน้ำท่วม คุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ที่นำมาก่อสร้างมาตรฐานต่ำและไม่ตรงตามคำโฆษณาในสัญญาที่ได้จดทะเบียนไว้ เป็นเหตุให้การก่อสร้างบ้านจัดสรรด้วยคุณภาพทำให้ผู้บริโภคซึ่งมีฐานะเสียเปรียบถูกซ้ำเติมเดือดร้อนต้องหาที่อยู่ใหม่และต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมให้ดีขึ้น (ณัฐธนา เลิศอรียานันท์, 2561)

จากสภาพปัญหาที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น จึงเป็นที่มาของการศึกษาในครั้งนี้และแบ่งประเด็นปัญหาออกเป็น คือ 1) ปัญหาความรับผิดชอบสัญญาซื้อขายกรณีชำรุดบกพร่อง 2) ปัญหาความรับผิดชอบสัญญาซื้อขายกรณีไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ 3) ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาซื้อขาย 4) ปัญหาการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนั้นจากปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 มีผลใช้บังคับตามที่ได้กล่าวมาในเบื้องต้น เป็นมูลเหตุสำคัญที่นำมาสู่การศึกษาปัญหาในครั้งนี้ เพื่อศึกษาข้อเท็จจริงที่บ่งชี้ถึงสภาพปัญหาของการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ซึ่งจะนำมาใช้วิเคราะห์เพื่อแสดงถึงปัญหาการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว จากกรณีของปัญหามานจัดสรรที่มีอยู่เป็นต้น

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะทำการศึกษาวิจัยเรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร เพื่อศึกษาแนวคิด หลักการ และทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย และเพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร อีกทั้ง เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร
4. เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

การบทวนวรรณกรรม

การวิจัยนี้ มุ่งศึกษา แนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร โดยศึกษาพื้นที่พื้นที่นันทารสิงห์ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 กฎกระทรวง ประกาศกระทรวง คู่มือการปฏิบัติงานคุ้มครองผู้บริโภค ประสพการณ์จากการปฏิบัติงานจริงเพื่อจุดประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาและเยียวยาความเสียหายอย่างถูกต้อง รวดเร็วและเป็นธรรม รวมทั้งศึกษาปัญหาและอุปสรรคของกฎหมาย อีกทั้งยังค้นคว้างานวิจัยหรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้ เป็นการวิจัยคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีกระบวนการวิจัย ดังนี้

1. **แหล่งข้อมูลการวิจัย** ได้แก่ ตำรา หนังสือ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ บทความทางวิชาการ เว็บไซต์ วารสาร สิ่งพิมพ์ เอกสารและหนังสือของทางราชการที่เกี่ยวข้องและกฎหมายต่างประเทศ เป็นต้น
2. **การเก็บรวบรวมข้อมูล** ได้แก่ เป็นข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ (Document Research) อาทิ รายงานวิจัย ตำรา เอกสาร รายงานการวิจัยการประชุม วิทยานิพนธ์ และบทความ เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. **การวิเคราะห์ข้อมูล** ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มเป้าหมาย และการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ มาวิเคราะห์ในเชิงเนื้อหา (Content Analysis)

ผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร มีผลการศึกษาค้นคว้า ดังนี้

1. การศึกษาแนวคิด หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

ผลการวิจัยพบว่า จากการเพิ่มของจำนวนประชากรในประเทศไทยทำให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยมีอย่างจำกัด โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ที่เป็นจุดศูนย์กลางของความเจริญขนาดความเป็นเมืองต้องขยายออกไปสู่รอบนอกตามปริมาณเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทุกปีจึงทำให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเลือกลงทุนซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรสำหรับขายให้แก่ประชาชนบนที่ดินที่มีขอบเขตจำกัดและบ้านทุกหลังมีลักษณะเท่ากัน ซึ่งการอยู่อาศัยรวมกันในพื้นที่ที่จัดไว้เป็นหลังและมีความเป็นระเบียบติดต่อกัน เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ย่อมเกิดปัญหาตามมาเป็นลำดับ เป็นเหตุ ให้มีการพิพาทกันเกิดขึ้น ภาครัฐจำเป็นต้องหามาตรการทางกฎหมายมาควบคุมการจัดสรรที่ดิน และได้มีการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคไม่ให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจโดยผู้เขียนได้ศึกษาถึง ความแตกต่างระหว่างสัญญาจะซื้อขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกับของผู้ประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรรที่ได้จัดทำขึ้นและเป็นไปตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ แนวคิด หลักการ และทฤษฎีที่สำคัญเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้าน

จัดสรรที่จะต้องคำนึงถึงเป็นสิ่งสำคัญ ได้แก่ แนวคิดเกี่ยวกับการซื้อขาย ความรับผิดชอบตามกฎหมายซื้อขาย แนวคิดของรัฐในการคุ้มครองผู้บริโภคหลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร มาประกอบเพื่อหาแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ด้วย

2. การศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย

ผลการวิจัยพบว่า มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในต่างประเทศและประเทศไทย โดยได้กล่าวถึงในส่วนของมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร Legal Problem Concerning Contract Liability of Business Operators' Housing Development เปรียบเทียบ 3 ประเทศ ได้แก่ กฎหมายสาธารณรัฐสิงคโปร์ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965 กฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลีย Community Land Development Act 2021 ฉบับที่ 6 และกฎหมาย สหพันธรัฐมาเลเซีย Housing Development (Control and licensing) Act 1966 (Act 118) เพื่อศึกษาเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ของประเทศไทย ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 ได้กำหนดไว้ให้สัญญาที่ทำขึ้นระหว่าง ผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำให้ถูกต้องตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และหากไม่ทำตามแบบอีกทั้งไม่เป็นคุณ สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ จึงเกิดปัญหาในการตีความสัญญา เพราะกฎหมายผลักภาระให้เป็นดุลพินิจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการกำหนดขอบเขตของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เมื่อเกิดปัญหาการตีความสัญญาแต่ละครั้ง ต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรอยู่ตลอดเวลาเพื่ออุดช่องว่างของกฎหมายที่ขาดประสิทธิภาพ ดังนั้น หากมีการแก้ไขมาตรา 34 เพื่อให้ถ้อยคำมีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพในการบังคับใช้กฎหมายยิ่งขึ้น ต้องมีการกำหนดให้สัญญาส่วนนั้นเป็นโมฆะโดยไม่ให้ผลใช้บังคับมาแต่ต้น อันเป็นการป้องกันการใช้ดุลพินิจโดยมิชอบและตัดวงจรป้องกันการทุจริตหรือรับสินบนของเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องตลอดทั้งปิดช่องการโต้แย้งคัดค้านของคู่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรด้วย

ความรับผิดชอบตามกฎหมายซื้อขายกรณีไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ ในกรณีนี้พบว่า ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้กำหนดให้การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ขออนุญาตเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงการโฆษณาที่ผู้จัดสรรที่ดินใช้วิธีการอันแยบยลแบบอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นการบอกด้วยวาจา รดโฆษณา ใช้ใบแทรกสอดใส่ในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่กำหนดไว้เกิดเป็นช่องทางที่ไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายได้ เพราะกฎหมายให้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดของเอกสารตามที่จำเป็นในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดสรรที่ดินเท่านั้น และการโฆษณาบางอย่างก็ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องระบุไว้ในรายละเอียดเสมอไป เพราะการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน หากมีกฎหมายกำหนดให้ยื่นเอกสารครอบคลุมถึงรายละเอียดอื่น ๆ ด้วยจะทำให้มีการยื่นแบบหลักฐานและรายละเอียดของเอกสารเพิ่มเติมเพื่อประกอบการโฆษณาในภายหลังได้ เนื่องจากเป็นมาตรการป้องกันการฝ่าฝืนกฎหมาย ทำให้ส่งผลดีต่อมาตรการควบคุมการโฆษณาที่ไม่เป็นความจริงหรือเกินความจริงของผู้จัดสรรที่ดิน เป็นการช่วยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่ถูกต้องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. การศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

ผลการวิจัยพบว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดินบางข้อนั้นมีรูปแบบไม่ตรงตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพราะมีการเพิ่มเติมข้อความเกี่ยวกับการต่อเติมอาคารเข้าไปด้วยโดยกำหนดให้ผู้บริโภคต้องขออนุญาตต่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นลายลักษณ์อักษรและต้องปฏิบัติตามระเบียบของผู้จัดสรรที่ดินก่อน จึงจะดำเนินการได้ตามสัญญา ทำให้ผู้บริโภคเสี่ยงที่จะเป็นผู้ผิดสัญญาเองโดยไม่ได้รับการแก้ไขหรือชดเชยค่าเสียหายจากความชำรุด

บกพร่องของบ้านจัดสรร ในขณะที่ผู้บริโภคมักต้องถูกผู้จัดสรรที่ดินฟ้องเรียกค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในสัญญา หากมีการควบคุมรูปแบบสัญญาจะซื้อขายและตรวจสอบให้เข้มงวด จะทำให้สัญญาจะซื้อขายที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้น เป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงต้องมีการกำหนดรูปแบบสัญญาจะซื้อขายให้รัดกุมและทันสมัยยิ่งขึ้น เพื่อมิให้มีการ ผ่าฝืนข้อสัญญาและเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคมิให้เสียเปรียบ โดยหากข้อความในสัญญาได้มีการเพิ่มเติมข้อความขึ้นใหม่ นอกเหนือจากแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ให้ข้อความที่ระบุขึ้นใหม่นั้น เป็นโมฆะ

นอกจากนี้ ยังพบว่า ปัญหาการบอกเลิกสัญญาจะซื้อขาย เป็นกรณีที่ถือว่า คู่สัญญามีการฝ่าฝืนสัญญาหรือมีการกระทำที่เป็นการผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง แต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีการรับรู้ถึงการผิดสัญญาโดยเฉพาะผู้จัดสรรที่ดิน มิได้มีการบอกเลิกสัญญา หรือนำพาต่อภาระหน้าที่ที่จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรไม่ได้รับการแก้ไขหรือชดใช้ค่าเสียหาย เพราะถูกกล่าวอ้างว่า ผู้บริโภคเป็นฝ่ายผิดสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรก่อน อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดสรรที่ดินกล่าวอ้างว่า ผู้บริโภคเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องมีการบอกเลิกสัญญาในทันที เพื่อป้องกันการประวิงและถ่วงเวลาให้เนิ่นช้า จากการตีความสัญญาของผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นผู้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาโดยหากผู้จัดสรรที่ดิน มิได้มีการบอกเลิกสัญญากับผู้บริโภค ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้จัดสรรที่ดินเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายและจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภค

4. แนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

ผลการวิจัยพบว่า ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งเป็นปัญหาของผู้ซื้อในปัจจุบัน จึงเป็นที่มาของการเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหา ดังนี้

1) ปัญหาความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขายกรณีชำรุดบกพร่อง ในประเด็นนี้ เกิดปัญหากรณีบ้านจัดสรรมีความชำรุดบกพร่องโดยผู้บริโภคไม่ได้รับการแก้ไขหรือได้รับชดใช้ค่าเสียหาย เนื่องจากเกิดปัญหาในการตีความกฎหมายในประเด็นที่เป็นคุณและไม่เป็นคุณ ตลอดทั้งมีผลบังคับได้และไม่มีผลบังคับได้ ทำให้เกิดการละเลยและมีการใช้ดุลพินิจโดยมิชอบในการบังคับใช้กฎหมายที่ไม่สอดคล้องกับสัญญาจะซื้อขาย จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการแก้ไข มาตรา 34 วรรคสอง ดังนี้

แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 “และไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

จากเดิม มาตรา 34 บัญญัติว่า “สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

แก้ไขเป็น มาตรา 34 บัญญัติว่า “สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด สัญญาส่วนนั้นเป็นโมฆะ”

2) ปัญหาความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขายกรณีไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ ในประเด็นนี้ ตามมาตรา 29 มีปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายที่ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เนื่องจากการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน เป็นการโฆษณาด้วยวาจา รวดเร็ว โฆษณา และเอกสารใบสอดแทรกในสัญญาจะซื้อขาย ทำให้อยู่นอกเหนือจากรายละเอียดที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งไม่สามารถควบคุมการโฆษณาให้อยู่ในกรอบของกฎหมายได้ จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการแก้ไข มาตรา 29 ดังนี้

แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 29

จากเดิม มาตรา 29 บัญญัติว่า “การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย”

แก้ไขโดยเพิ่มเติมวรรค 2 เป็น มาตรา 29 บัญญัติว่า “การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

หากข้อความการโฆษณาใดไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดในคำขออนุญาตตาม วรรคหนึ่งให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเพิ่มเติมข้อความได้และต้องแจ้งให้ผู้มีอำนาจอนุญาตทราบภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต”

3) ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาซื้อขาย ในประเด็นนี้ แม้ว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้มีการกำหนดรูปแบบของสัญญาจะซื้อขายแล้ว แต่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามแบบสัญญา เนื่องจากมีการกล่าวอ้างว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมีการต่อเติมอาคารจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาก่อนและระยะเวลาในการรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินเกิน 5 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ได้รับการแก้ไขปัญหาก็หรือได้รับการชดเชยค่าเสียหายจากกรณีบ้านจัดสรรเกิดความชำรุดบกพร่อง จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการแก้ไข ข้อ 11.1.1 ดังนี้

แก้ไขเพิ่มเติม ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 แบบ ข ข้อ 11.1.1 “ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์”

จากเดิม ข้อ 11 ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

11.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคาร อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้จะซื้อพึงได้รับ ดังนี้

11.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

แก้ไขเป็น 11.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ทราบความชำรุดบกพร่องหรือวันที่ได้รับแจ้งความชำรุดบกพร่องจากผู้ซื้อ

4) ปัญหาการบอกเลิกสัญญาจะซื้อขาย ในประเด็นนี้ ปัญหาคู่สัญญาสร้างเงื่อนไขเกินกว่าที่แบบสัญญาจะซื้อขายบ้านจัดสรรกำหนดไว้ โดยเพิ่มเติมข้อความที่ไม่มีในแบบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ทำให้ผู้บริโภคเสี่ยงที่จะเป็นผู้ผิดสัญญา แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะได้อนุญาตให้มีการต่อเติมอาคารแล้วก็ตาม แต่ในสัญญาจะซื้อขายกำหนดห้ามมิให้มีการต่อเติมอาคารจนกว่าจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรและปฏิบัติตามระเบียบของผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการเพิ่มเติมประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 แบบ ข ข้อ 7 “การก่อสร้างอาคาร ดังนี้

เพิ่มเติม ข้อ 7 การก่อสร้างอาคาร เป็น 7.5 ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะตัดแปลง หรือต่อเติมอาคารของตนภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วโดยไม่ต้องขออนุญาตต่อผู้ขาย หากได้ทำถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งเสนอให้มีการแก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 มาตรา 29 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ข้อ 11.1.1 และควรมีการเพิ่มเติมข้อ 7 โดยเพิ่มเติมในข้อ 7.5 “ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะตัดแปลง หรือต่อเติมอาคารของตนภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วโดยไม่ต้องขออนุญาตต่อผู้ขาย หากได้ทำถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร” ทั้งนี้ เพื่อ

มิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำมาใช้เป็นเครื่องมือปฏิเสธไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องและไม่ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภค อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค จากบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้การคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเกิดความเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาแนวคิด หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร พบว่า แนวคิด หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร จะต้องคำนึงถึงเป็นสำคัญได้แก่ แนวคิดเกี่ยวกับการซื้อขาย ความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขาย แนวคิดของรัฐในการคุ้มครองผู้บริโภค หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร มาประกอบเพื่อหาแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ด้วย หากไม่นำแนวคิด หลักการ และทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรที่กล่าวมาในข้างต้นก็จะเกิดความไม่เป็นธรรมได้

2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย พบว่า มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย จากการศึกษาหลายประเทศไม่กล้าปล่อยให้ออกชนประกอบการเศรษฐกิจโดยเสรีอย่างเต็มที่ ด้วยเหตุที่ว่าไม่ต้องการให้มีการรวมตัวทางเศรษฐกิจจนเกิดการผูกขาดหรือทำให้บุคคลบางกลุ่มมีอิทธิพลที่จะควบคุมชีวิตในทางเศรษฐกิจของบ้านเมืองมากเกินไปด้วยเหตุนี้รัฐจึงเข้ามาควบคุม จากกรณีดังกล่าวภาครัฐเองไม่สามารถทำการค้าขายแข่งขันทางการตลาดกับเอกชนเพราะกฎหมายไม่เอื้อให้รัฐดำเนินการเช่นนั้นได้ แต่รัฐใช้มาตรการควบคุมหรือขอความร่วมมือในเชิงนโยบายทางการเมืองโดยให้อยู่ในกรอบแนวทางของกฎหมายเพื่อรักษาระบบเศรษฐกิจโดยรวม มิให้เกิดภาวะเงินเฟ้อและเศรษฐกิจที่ถดถอยทำให้เกิดความสมดุลในระบบเศรษฐกิจที่ดีขึ้นซึ่งจะส่งผลต่อการคุ้มครองผู้บริโภคในภาพรวม

3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร พบว่า ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดินบางข้อนั้นมีรูปแบบไม่ตรงตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพราะมีการเพิ่มเติมข้อความเกี่ยวกับการต่อเติมอาคารเข้าไปด้วยโดยกำหนดให้ผู้บริโภคต้องขออนุญาตต่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นลายลักษณ์อักษรและต้องปฏิบัติตามระเบียบของผู้จัดสรรที่ดินก่อน จึงจะดำเนินการได้ตามสัญญา ทำให้ผู้บริโภคเสี่ยงที่จะเป็นผู้ผิดสัญญาเองโดยไม่ได้รับการแก้ไขหรือชดใช้ค่าเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรร ดังนั้น หากมีการควบคุมรูปแบบสัญญาจะซื้อขายและตรวจสอบให้เข้มงวดจะทำให้สัญญาจะซื้อขายที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นเป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงต้องมีการกำหนดรูปแบบสัญญาจะซื้อขายให้รัดกุมและทันสมัยยิ่งขึ้น โดยหากข้อความในสัญญาได้มีการเพิ่มเติมข้อความขึ้นใหม่ นอกเหนือจากแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ข้อความที่ระบุขึ้นใหม่นั้นเป็นโมฆะ

4. เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร พบว่า แนวทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ควรให้มีการแก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 มาตรา 29 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ข้อ 11.1.1 และควรมีการ

เพิ่มเติมข้อ 7 โดยเพิ่มเติมในข้อ 7.5 “ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะตัดแปลง หรือต่อเติมอาคารของตนภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วโดยไม่ต้องขออนุญาตต่อผู้ขาย หากได้ทำถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร” ทั้งนี้ เพื่อให้มีผู้จัดสรรที่ดินนำมาใช้เป็นเครื่องมือปฏิเสธไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องและไม่خذใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภค อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค จากบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้การคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเกิดความเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

การอภิปรายผล

การวิจัยเรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้วิจัยสามารถอภิปรายการวิจัยได้ ดังนี้

1. นำแนวคิด หลักการ และทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรที่กล่าวมาในข้างต้นก็จะเกิดความไม่เป็นธรรมได้ และรัฐควรหามาตรการควบคุมหรือขอความร่วมมือในเชิงนโยบายทางการเมืองโดยให้อยู่ในกรอบแนวทางของกฎหมายเพื่อรักษาระบบเศรษฐกิจโดยรวม มิให้เกิดภาวะเงินเฟ้อและเศรษฐกิจที่ถดถอยทำให้เกิดความสมดุลในระบบเศรษฐกิจที่ดีขึ้นซึ่งจะส่งผลต่อการคุ้มครองผู้บริโภคในภาพรวม และมีการควบคุมรูปแบบสัญญาจะซื้อจะขายและตรวจสอบให้เข้มงวด จะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นเป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และควรให้มีการแก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 มาตรา 29 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ข้อ 11.1.1 และควรมีการเพิ่มเติมข้อ 7 โดยเพิ่มเติมในข้อ 7.5

2. ความคิดเห็นของผู้วิจัย เห็นว่า หากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายจึงเป็นเหตุให้เกิดปัญหาการฝ่าฝืนขึ้น หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานคุ้มครองผู้บริโภคต้องตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองผู้บริโภค และถือเป็นภารกิจที่ต้องเอาใจใส่ประชาชนผู้บริโภคโดยเฉพาะประชาชนในส่วนภูมิภาคที่ยังรู้ไม่เท่าทัน ต่อรูปแบบการเอาเปรียบ ดังนั้น เพื่อให้ได้หลักประกันที่ชอบธรรมในการทำสัญญาซื้อขายบ้าน จึงต้องอาศัยกฎหมายเป็นเครื่องมือในการจัดการ รวมถึงต้องส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้บริโภคได้เข้าใจและเห็นความสำคัญในสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความคุ้มครองอย่างทั่วถึง

3. ประเด็นที่ผู้วิจัยเห็นว่าการศึกษาวิจัยนี้มีความสอดคล้องกับผู้คนในสังคม คือ ผู้บริโภคที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาซื้อขายเป็นเหตุนำมาซึ่งข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภคโดย ผู้ประกอบธุรกิจใช้ประสบการณ์ในด้านธุรกิจที่เหนือกว่าผู้บริโภคใช้ช่องทางเอาเปรียบเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายนั้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ความเชื่อมั่น มีประสิทธิภาพและเกิดผลสัมฤทธิ์ในระบบกฎหมายที่สามารถบังคับใช้ได้จริงโดยเท่าเทียมกัน แนวทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรจากการวิจัยนี้ จะสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อค้นพบ หรือองค์ความรู้ใหม่

ในปัจจุบันความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในพื้นที่พื้นที่พันท้ายนรสิงห์มีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ควบคุมในเรื่องดังกล่าว แต่ด้วยข้อจำกัดของกฎหมายบางประการส่งผลให้เกิดปัญหาความรับผิดชอบตามสัญญา ซื้อขายความชำรุดบกพร่อง รูปแบบสัญญาการโฆษณาที่ไม่ตรงต่อความจริงการควบคุมสัญญา การเลิกสัญญา และมาตรการลงโทษซึ่งให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภค ดังนั้น เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับประโยชน์จากซื้อขายบ้าน จึงต้องนำเอาแนวทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรที่ได้จากการศึกษานี้มาแก้ปัญหา

ข้อเสนอแนะการวิจัย

1. ข้อเสนอแนะในการนำไปใช้

เสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 วรรค 2 ให้สัญญาามีผลเป็นโมฆะ หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 29 โดยบัญญัติการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินให้ครอบคลุมถึงรายการอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด นอกจากนั้น ยังได้เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติม ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 แบบ ข ข้อ 11.1.1 โดยให้นับภายในระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ผู้ขายทราบความชำรุดบกพร่องหรือวันที่ได้รับแจ้งความชำรุดบกพร่องจากผู้ซื้อ รวมถึงเพิ่มเติมข้อ 7 เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารภายหลังโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องการวิจัยกำหนดขอบเขตการวิจัยปัญหาดังกล่าวเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งผลจากการวิจัยพบว่ายังมีประเด็นสำคัญที่สมควรจะมีการทำวิจัยเพิ่มเติมต่อไปอีก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของกระบวนการลงโทษ ทางอาญาหรือทางแพ่งเมื่อมีการกระทำความผิดทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรนี้เกิดขึ้นต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- กุศล บุญเย็น. (2563). คำอธิบายสรุปประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย ขายฝากเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ประกันภัย. กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานครพิมพ์.
- ณัฐธนา เลิศอรียานันท์. (2561). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาและความรับผิดชอบทางละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยเกริก.
- ดาราพร ถิรวัฒน์. (2542). กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาในปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. (พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เดือนเด่น นิคมบริรักษ์ และสุธีร์ ศุภนิตย์. (2541). การคุ้มครองผู้บริโภค. โครงการแผนแม่บทกระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2540-2549. ฝ่ายการวิจัยเศรษฐกิจรายสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์.
- เอื้อน ขุนแก้ว. (2565). คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความคดีผู้บริโภค. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานคร พิมพ์ครั้งที่ 5.