

นางมลลิกา คมนอนันต์ : เอสโครว์ : รูปแบบกฎหมายที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย
(ESCROW: THE APPROPRIATE LAW FOR THAILAND) อ. ที่ปรึกษา :
รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ 169 หน้า. ISBN 974-17-0012-1.

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาและคุ้มครองคู่สัญญาโดยเฉพาะผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในเรื่องเงินมัดจำและเงินค่าน้ำที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเป็นค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย ในช่วงระยะเวลาการก่อสร้างโครงการจนถึงช่วงการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งโดยปกติผู้ขายจะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากไม่มีการจำกัดอำนาจการใช้เงินจำนวนนี้ ผู้ขายส่วนหนึ่งจึงนำเงินดังกล่าวไปใช้ผิดประเภทโดยไม่นำไปพัฒนาโครงการ เป็นเหตุให้โครงการของผู้ขายประสบความล้มเหลว นอกจากนี้ ปัญหาที่เกิดขึ้นอาจเกิดจากการที่ผู้ขายขาดเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน หรืออาจเกิดจากการที่ผู้ขายตั้งใจที่จะหลอกลวงหรือฉ้อโกงผู้ซื้อ โดยผู้ขายไม่ดำเนินการก่อสร้างโครงการ หรือไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้

ปัญหาดังกล่าวส่งผลให้ผู้ซื้อจะต้องสูญเสียเงินจำนวนดังกล่าวไปเนื่องจากผู้ขายผิดสัญญา ซึ่งการเรียกร้องเงินในส่วนนี้ที่ผู้ซื้อได้ชำระไปค่อนข้างทำได้ยาก หรืออาจต้องใช้เวลานานในการดำเนินการเรียกร้องเงินคืน ซึ่งก็ไม่แน่ว่าผู้ซื้อจะได้รับเงินคืนหรือไม่ ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จึงได้ทำการศึกษาวเคราะห์ถึงหลักกฎหมายที่สามารถให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อ เนื่องจากกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภคที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ไม่มีบทบัญญัติที่ให้ความคุ้มครองเงินของผู้ซื้อที่ได้ผ่อนชำระให้แก่ผู้ขายในกรณีดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงได้ทำการศึกษาลักษณะกฎหมายในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ใช้อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งก็คือหลักการในเรื่อง escrow ของประเทศสหรัฐอเมริกา

จากการศึกษาระบบ escrow ที่ใช้อยู่ในมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า ระบบเอสโครว์นี้สามารถนำมาใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากมีระบบกฎหมายรองรับ ประกอบกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจอันทำให้ผู้ขาย ผู้ซื้อ และ escrow agent ต่างได้รับความคุ้มครองและได้รับประโยชน์อย่างเหมาะสม ระบบดังกล่าวจึงสามารถป้องกันไม่ให้เกิดการฉ้อฉล หรือเอาเปรียบผู้บริโภคได้

อย่างไรก็ตาม หากมีการนำหลักการในเรื่อง escrow มาใช้ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็อาจก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมายได้ เนื่องจากแนวคิดในการคุ้มครองคู่สัญญาในระบบ escrow นั้นพัฒนามาจากหลักกฎหมายในเรื่องทรัสต์ ซึ่งเป็นหลักกฎหมายในระบบ common law ซึ่งต่างจากระบบกฎหมายไทยซึ่งเป็นระบบประมวลกฎหมายหรือ civil law นอกจากนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1686 ได้บัญญัติห้ามมิให้มีการก่อตั้งทรัสต์ในประเทศไทย ดังนั้น จากผลของการศึกษานี้สามารถสรุปได้ว่า ในเรื่องความสัมพันธ์ตามกฎหมายระหว่างคู่สัญญาในระบบเอสโครว์นั้น กฎหมายไทยที่อาจนำมาปรับใช้ในเรื่องดังกล่าวคือหลักกฎหมายในเรื่องตัวแทนร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 805 ส่วนในเรื่องการดำเนินการในระบบ escrow ควรที่จะนำแนวทางการดำเนินกิจการ escrow ที่ใช้อยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในส่วนที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยมาปรับใช้ โดยออกเป็นกฎหมายเฉพาะกำหนดรายละเอียดและสาระสำคัญของการดำเนินกิจการ escrow เพื่อให้การดำเนินการในระบบ escrow สามารถให้ความคุ้มครองแก่คู่สัญญาโดยเฉพาะผู้ซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพ