

สัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย
ศึกษากรณีการซื้อที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และซื้อห้องชุด

Standard Contract for the Purchase of a Dwelling

Case Study: The Purchase of the Allocated Land (with Structure) and the Condominium Unit

ชัชชนันท์ พรไบหยอก^{1*} และ ศิรภา จำปาทอง²

Thatchanon Pornbaiyok^{1*} and Sirapa Champathoung²

^{1*} นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ถนนพหลโยธิน

ตำบลหลักหก อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000

² อาจารย์ประจำ หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลหลักหก อ.เมือง จังหวัดปทุมธานี 12000

^{1*} Graduate student in Master of Science (Computer Science) of Information Technology Faculty, Rangsit University,

Phahonyothin Rd., Lak-hok, Patumtanee, Thailand 12000

² Lecturer in Master of Science (Computer Science) of Information Technology Faculty, Rangsit University,

Phahonyothin Rd., Lak-hok, Patumtanee, Thailand 12000

*Corresponding author, E-mail: huark.thatchanon@hotmail.com

บทคัดย่อ

สัญญาจะซื้อจะขายซื้อขายที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีอยู่ 2 ประเภท คือ บ้านจัดสรร(มีสิ่งปลูกสร้าง) และอาคารชุด มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 34 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/2 กำหนดแบบสัญญามาตรฐาน Standard Contract ไว้ใช้คุ้มครองการทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร(มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มีเงื่อนไขความคุ้มครองที่แตกต่างกัน มีเนื้อหาสับสน มีเงื่อนไขในการปฏิบัติตามสัญญาแตกต่างกัน และมีหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายที่คุ้มครองผู้ซื้อแตกต่างกัน ประกอบกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีนักกฎหมายที่มีความรู้และประสบการณ์ตรงในการแสวงหาผลประโยชน์ จนเป็นการเอาเปรียบต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามความมุ่งหมายของกฎหมาย ดังนั้น สัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร(มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด จึงควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้มีความทันสมัย โดยนำข้อดีและข้อเสียของสัญญาจะซื้อจะขายทั้งสองแบบมาปรับใช้ซึ่งกันและกันให้มีความเหมือนและสอดคล้องกัน อันจะเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรม หากมีการแก้ไขสัญญามาตรฐานทั้งสองประเภทแล้ว จะทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยความเข้าใจในเนื้อหาของสัญญาได้ง่าย และนำมาซึ่งการความคุ้มครองตนเองได้มากยิ่งขึ้น

คำสำคัญ: บ้านจัดสรร อาคารชุด ความเป็นธรรม

Abstract

Generally, there are two types of Sale and Purchase Agreement issued by the developer estate. The first is the allocated land(with structure) and the second is a condominium unit that is governed and controlled by the Land Allocation Act B.E. 2543, section 34 and the issuance of the Sale and Purchase Agreement of a condominium unit is governed and controlled by the Condominium Act B.E. 2522, section 6/2. The implementation, conditions and degree of consumer protection, and the competency of the government authority that control the use of each type of the said agreement are different but they both caused confusion in terms of content of the agreement to the customer in general. In addition, there are some experienced developers or lawyer who uses their experiences and knowledge to seeks benefits from the purchaser of real property and those buyers are not fully protected by the intention of law. Therefore, the current standard form of both the sale and purchase agreement of allocated land (with structure) and the Sale and Purchase Agreement of a condominium unit should be revised to be consistent with modern real estate market. The pros and cons of each type of agreement should be studied and adjusted constantly with each other in order to protect the customer and justice.

Keywords: *allocated land, condominium, fairness*

1. บทนำ

ความต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยของมนุษย์เป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานอันจำเป็นต่อการดำรงชีวิต โดยส่วนใหญ่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนิยมที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความสะดวกและแน่นอนว่าได้ที่อยู่อาศัยอย่างแน่นอน โดยมีตัวเลือกของที่อยู่อาศัยอยู่ 2 ประเภทหลักๆ คือ บ้านและ อาคาร

แรงจูงใจทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการคมนาคม ทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้นเพียงเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการทำงาน หรือการเดินทาง ถึงขนาดให้บางคนยอมที่จะซื้อที่อยู่อาศัยไว้มากกว่าหนึ่งสถานที่ และด้วยเหตุผลของความ ต้องการที่เพิ่มสูงขึ้นนี้ จึงทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงเติบโตและขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้ภาครัฐต้องเข้าควบคุมการใช้สัญญาจะซื้อขายที่อยู่อาศัย

ในการกำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายที่อยู่อาศัย ได้ถูกกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจดทะเบียนที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 34 ประกอบกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรประกาศใช้ ณ วันที่ 4 เมษายน พ.ศ.2545 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6/2 ประกอบประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ประกาศใช้ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2551

แม้ว่ากฎหมายทั้งสองฉบับ จะพยายามให้ความคุ้มครองการทำสัญญาจะซื้อขายบ้านและห้องชุดให้เป็นไปตามแบบมาตรฐานสัญญาแล้ว แต่ก็ยังพบว่าสัญญายังมีความบกพร่องอยู่ มีเนื้อหาให้เกิดความเข้าใจที่สับสน มีเงื่อนไขในการปฏิบัติตามสัญญาที่แตกต่างกัน และมีหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายที่ให้คุ้มครองผู้ซื้อที่แตกต่างกัน ประกอบกับมีความลำเอียงไม่ทันต่อสถานการณ์และภาวะทางเศรษฐกิจของสังคม

ตลอดผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ประกอบการวิชาชีพกฎหมายที่มีความรู้และประสบการณ์ตรงในการรักษาผลประโยชน์ของผู้ประกอบการจนเป็นการเอาเปรียบต่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้ได้รับความเป็นธรรมและไม่ได้รับความคุ้มครองตามความมุ่งหมายของกฎหมาย

ดังนั้น เมื่อมีการแก้ไขสัญญามาตรฐานทั้งสองฉบับดังกล่าวแล้ว ย่อมทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เข้าใจเนื้อหาของสัญญาได้โดยง่าย หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่คุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัยก็สามารถเผยแพร่ความรู้หรือข้อควรระวังในการทำสัญญาได้ง่ายมากยิ่งขึ้น อันจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีความรู้ในการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของตนเอง ไม่ให้ถูกเอาเปรียบเปรียบจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

2. วัตถุประสงค์

2.1 ศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในกรณีที่ใช้สัญญาตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 34 ประกอบกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

2.2 ศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในกรณีที่ใช้สัญญาตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/2 ประกอบประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

2.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างของเงื่อนไขในการซื้อขายที่อยู่อาศัย เกี่ยวกับการคุ้มครอง และความเป็นธรรมของสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัย ระหว่างแบบ

มาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 34 กับ แบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6/2

2.4 เพื่อศึกษาขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายของต่างประเทศในเรื่องเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในด้านการทำสัญญาและผลการบังคับใช้สัญญา

2.5 เพื่อแก้ไขแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้รับความคุ้มครองที่เท่าเทียมกัน มีมาตรฐานขั้นต่ำที่มีความเป็นธรรมแก่คู่สัญญา และให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์สามารถนำไปใช้เป็นต้นแบบของสัญญาที่มีความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมาก

3. วิธีดำเนินการวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาข้อมูลโดยวิจัยเอกสาร กล่าวคือ เป็นการใช้วิธีการศึกษาโดยการค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลจาก งานวิจัย หนังสือ บทความ วารสาร วิทยานิพนธ์ สารานุกรมที่ดินและเอกสารต่างๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 34 กับ แบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6/2 โดยนำแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อ

จะขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาวิเคราะห์เปรียบเทียบเอง เปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4. ผลการวิจัยและการอภิปรายผล

หลักเกณฑ์โดยทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 ได้บัญญัตินิยามของการซื้อขายไว้คือ “สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะชำระราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย” ซึ่งนิยามการชื้อขายนี้ใช้อธิบายความหมายของการชื้อขายทุกประเภท (วิษณุ เครืองาม, 2549: 3) ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ตาม และจากนิยามความหมายของการชื้อขายนั้นยังทำให้ทราบได้ว่า สัญญาชื้อขายนั้นเป็นสัญญาที่มีคู่สัญญาสองฝ่ายซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน เนื่องจากมีวัตถุประสงค์อยู่ที่การที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาตอบแทนต่อผู้ขาย ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีหน้าที่จะต้องชำระตอบแทนกัน หากผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สิน ผู้ซื้อก็มีสิทธิที่จะยังไม่ชำระราคา หรือโดยนัยกลับกันหากผู้ซื้อไม่ยอมชำระราคา ผู้ขายย่อมมีสิทธิไม่ส่งมอบทรัพย์สินเช่นกัน (สนันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์, 2551: 47)

การชื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น มีกฎหมายกำหนดวิธีการไว้โดยเฉพาะ หรือกล่าวได้ว่า ต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ หากไม่ทำในวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้ กฎหมายจะไม่ยอมรับให้สัญญาชื้อขายดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ ซึ่งการชื้อขายดังกล่าวที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 มาตรา 1299

การทำเป็นหนังสือ ตามความหมายของกฎหมาย ได้หมายความถึงการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรแต่เพียงเท่านั้น แต่การทำเป็นหนังสือตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 หมายถึงการทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเป็นหนังสือสัญญาชื้อตามรูปแบบของพนักงานเจ้าหน้าที่ เท่านั้น

การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามความหมายของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 หมายถึง เจ้าพนักงานที่มีอำนาจ และจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ซึ่งบัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

การชื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในทางปฏิบัติ มักจะมีการทำสัญญาจะชื้อจะขายต่อกันไว้ ก่อนที่จะมีการทำสัญญาชื้อขายเสร็จเด็ดขาดไปเลยในคราวเดียว เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่นั้นเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงมาก เช่น ที่ดิน บ้านซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งเมื่อบุคคลใดมีความต้องการที่จะชื้อทรัพย์สินดังกล่าว หากจะให้ทำสัญญาชื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันไปทันที ก็อาจมีข้อขัดข้องในเรื่องของกำลังชื้อ โดยไม่มีเงินที่จะนำมาชำระในคราวแรกคราวเดียวได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นเงินก้อนใหญ่ หรืออาจเป็นกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายผู้ขายไม่มีความพร้อมที่จะทำการชื้อขายตามแบบที่กฎหมายกำหนดเอาไว้ได้ ดังนั้นการทำสัญญาจะชื้อจะขายต่อกันเอาไว้ก่อนจึงเป็นการสะดวกต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งมีขั้นตอนที่ไม่ยุ่งยากอย่างการชื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่ จะต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงทำให้คู่สัญญานิยมที่จะทำสัญญาจะชื้อจะ

ขายผูกพันกันไว้ ก่อนที่จะมีการทำสัญญาซื้อขายเสร็จ
เด็ดขาดกันต่อไป

ที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
มีอยู่ 2 ประเภท คือ บ้านจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และ
อาคารชุด มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
มาตรา 34 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522
มาตรา 6/2 กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายไว้ให้
คุ้มครองการทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่สัญญาจะซื้อจะ
ขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาจะซื้อจะ
ขายห้องชุด มีเงื่อนไขความคุ้มครองที่แตกต่างกัน มีเนื้อหา
สับสน มีเงื่อนไขในการปฏิบัติตามสัญญาแตกต่างกัน
และมีหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายที่คุ้มครองผู้ซื้อ
แตกต่างกัน ประกอบกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่
มีนักกฎหมายที่มีความรู้และประสบการณ์ตรงในการ
แสวงหาผลประโยชน์ จนเป็นการเอาเปรียบต่อผู้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ และไม่ได้รับความคุ้มครองตามความ
มุ่งหมายของกฎหมาย ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
จัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาจะซื้อจะขายห้อง
ชุด จึงควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้มีความทันสมัย
โดยนำข้อดีและข้อเสียของสัญญาจะซื้อจะขายทั้งสอง
แบบมาปรับใช้ซึ่งกันและกัน ให้มีความเหมือนและ
สอดคล้องกัน อันจะเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้
ได้ความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

1) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และการได้มาซึ่งสิทธิการใช้
ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนรวมภายในโครงการ

1.1) กรณีซื้อบ้านจัดสรร จะพบว่านอกจากผู้
ซื้อที่ดินจัดสรร พร้อมสิ่งปลูกสร้างจะได้กรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพียงเท่านั้น แต่จะ
ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนรวมของหมู่บ้านซึ่งก็คือ
สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

จะได้รับเพียงสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนรวม
ภายในหมู่บ้านจัดสรร

1.2) กรณีซื้อห้องชุด ผู้ซื้อห้องชุดจะได้
กรรมสิทธิ์ 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด
เฉพาะของผู้ซื้อแต่ละบุคคล หรือเรียกว่า “ทรัพย์สินส่วน
บุคคล” และส่วนที่ 2 กรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สิน
ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ซึ่งมีไว้เพื่อใช้
หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของทุกคน เป็น
การกำหนดมาตรการความรับผิดชอบร่วมกันในการใช้
ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (วิกรม รัศมีปวงชน, มปป.:
40) และแบ่งส่วนความรับผิดชอบร่วมกันในการ
บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดอันเป็น
กรรมสิทธิ์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคน

ดังนั้น แบบสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร
(มีสิ่งปลูกสร้าง) เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
ให้เป็นแบบเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดย
อาจต้องเพิ่มเติมที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็น
การกำหนดมาตรการความรับผิดชอบร่วมกันในการใช้
ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และแบ่งส่วนความ
รับผิดชอบร่วมกันในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
ของอันเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม

2) เนื้อที่ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหรือลดลงจาก
จำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา แม้ว่าจะมีระบุไว้ในสัญญา
จะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญา
จะซื้อจะขายห้องแล้วก็ตาม แต่ในการดำเนินการ
ก่อสร้างบ้าน หรือห้องชุดนั้น มีความผิดพลาดในเรื่อง
ของเนื้อที่ให้เห็นอยู่เรื่อยๆ ทำให้เนื้อที่ของที่ดิน
จัดสรร และเนื้อที่ของห้องชุดไม่ตรงกับสัญญาจะซื้อจะ
ขาย หากมีขนาดน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา
ผู้ประกอบการจะคงราคาเดิมไว้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย
ขณะเดียวกัน หากปรากฏว่าเนื้อที่ดินในโฉนดที่ดินมี
ขนาดเนื้อที่มากกว่าที่ตกลงในสัญญาจะซื้อจะขาย

ผู้ประกอบการจะเรียกเก็บราคาซื้อขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้ซื้อทันที

ขณะเดียวกัน เนื้อที่ที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น ก็ไม่ได้เอื้อประโยชน์หรือให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 ซึ่งบัญญัติว่า “ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญาไว้ ท่านว่าผู้ซื้อจะปิดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ ตามแต่จะเลือก”

วรรคสอง “อนึ่ง ถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ นั้น ไซ้ ท่านว่าผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่หาผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาเสียได้ ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้ว คงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น”

จะเห็นว่ามาตรา 466 วรรคสอง เปิดช่องให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ “ถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ นั้น ไซ้ ท่านว่าผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน” ซึ่งในส่วนนี้ หากที่ดินจัดสรร หรือห้องชุดใด ตั้งอยู่ในทำเลที่มีราคาแพง ก็จะทำให้ราคาตามส่วนนั้น สูงขึ้นไปด้วย ซึ่งผู้ซื้อจะต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน โดยไม่สามารถบอกเลิกสัญญาได้

ดังนั้น แบบสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจึงควรระบุให้ชัดเจนว่า ถ้าเนื้อที่ขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไปจากสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อจะปิดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ ตามแต่จะเลือก

3) ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

3.1) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีในข้อที่ 11 ว่า “11.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคาร อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้ซื้อพึงได้รับ ดังนี้

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

11.1.2 กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก 11.1.1 ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์”

จะเห็นว่า การซื้อที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) มีกำหนดนับระยะเวลารับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์

3.2) แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อที่ 8.1 ระบุความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในอาคารชุดและห้องชุดไว้ว่า 8.1 ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

8.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

8.1.2 กรณีส่วนควบอันนอกจากกรณีตามข้อ 8.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

จะเห็นว่า การซื้อห้องชุด มีกำหนดนับระยะเวลารับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตั้งแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งการจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเกิดขึ้นตั้งแต่วันแรกที่ได้รับอนุญาตให้เป็นอาคารชุด ซึ่งอาจจะยังไม่มีเจ้ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ได้ ขณะเดียวกันหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด รับโอนห้องชุดมา

ภายหลังจากมีการจดทะเบียนอาคารชุดไปแล้ว 5 ปี ก็เท่ากับว่า ผู้ซื้อห้องชุดไม่ได้รับความคุ้มครองในความชำรุดบกพร่องของห้องชุดเลย

ดังนั้น แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจึงควรระบุนความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องให้เหมือนกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) คือ มีกำหนดนับระยะเวลารับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์

4) การบอกเลิกสัญญา กรณีผู้จะซื้อตกเป็นฝ่ายผิดนัดชำระเงิน จากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้น มีความแตกต่างจนทำให้เกิดความเข้าใจที่สับสน รวมถึงเป็นการสร้างความไม่เป็นธรรมให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทที่ไม่เท่าเทียมกัน

4.1) กรณีผิดนัดชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง ระบุไว้ว่า “กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 3 งวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิน 3 งวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สาม 3 ติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยใช้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา”

4.2) กรณีผิดนัดชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ระบุไว้ 3 กรณี

กรณีที่ 1 ผิดนัดชำระราคาค้างกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

กรณีที่ 2 ผิดนัดชำระราคาค้างกล่าว 3 งวด ติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ 24 งวดขึ้นไป

กรณีที่ 3 ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาค้างกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่า 24 งวด

จะเห็นได้ว่า เงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มีความยืดหยุ่นกว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งไม่จำเป็นต้องผิดนัดชำระเงิน 3 งวดติดต่อกันเสมอไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากผู้จะซื้อผ่อนชำระเงินไปหลายๆ งวด จนกระทั่งถึงงวดท้ายๆ แล้ว ผู้จะซื้อห้องชุดอาจค้างชำระเงินไม่เกินกว่าร้อยละ 12.5 ผู้จะซื้อก็อาจจะไม่ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา

ดังนั้น เงื่อนไขของการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) จึงควรระบุให้ใช้เงื่อนไขเดียวกันกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด คือ ให้มีเงื่อนไขการเลิกสัญญา 3 กรณี

กรณีที่ 1 ผิดนัดชำระราคาค้างกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

กรณีที่ 2 ผิดนัดชำระราคาค้างกล่าว 3 งวด ติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ 24 งวดขึ้นไป

กรณีที่ 3 ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาค้างกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่า 24 งวด

5) การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด มีความแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง ทั้งวิธีการ และระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคล รวมถึงตลอดจนความรับผิดชอบของนิติบุคคลด้วย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด คือ การให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามาบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของตนเอง โดยอาศัยเสียงส่วนมากของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ถ้าหากยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคล ก็เท่ากับว่าทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดจะยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการอยู่ ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่

อาศัยไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด มีรายละเอียดดังนี้

กรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีความประสงค์ที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้จนครบถ้วน

ขั้นตอนที่ 1 แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินทุกราย พร้อมจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วยรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่ โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ขั้นตอนที่ 2 ผู้จัดสรรที่ดินต้องประกาศในหนังสือพิมพ์ในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่า 3 วัน

ขั้นตอนที่ 3 ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร พร้อมแนบบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ขั้นตอน โดยไม่จำเป็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้รับแจ้งโดยวิธีใด

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งความประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้ง

ตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

เมื่อมีการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45

ให้ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ) ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง, 2545)

- สำเนาข้อบังคับ

- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ

- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง (กิตติยา ผนิรรัตนกร, 2548: 55)

กรณีจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงกำหนดให้มีนิติ

บุคคลอาคารชุด นับตั้งแต่วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
ห้องชุดในอาคารชุดห้องแรก

จะเห็นได้ว่า วิธีการ และระยะเวลาการจัดตั้ง
นิติบุคคลอาคารชุดมีความสะดวกรวดเร็ว และเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดสามารถบริหารจัดการทรัพย์
ส่วนกลางได้ในทันที โดยไม่ต้องรอให้ผู้ประกอบการ
ดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ที่กล่าวข้างต้น อันจะเป็น
ผลให้เกิดความล่าช้า และไม่เป็นประโยชน์แก่เจ้าของ
ที่ดินจัดสรร

ดังนั้น เงื่อนไขของการจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร จึงควรระบุให้ใช้เงื่อนไขเดียวกันกับ
การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ กำหนดให้มีนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับตั้งแต่วันที่มีการ โอน
กรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรรหลังแรก โดย
ให้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินให้ชัดเจน

5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

แม้ว่าแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัย คือ
ที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และห้องชุด ได้ถูก
กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
มาตรา 34 ประกอบกับประกาศคณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะ
ซื้อจะขายที่ดินจัดสรร และพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ.2522 มาตรา 6/2 ประกอบประกาศกระทรวงมหาด
ไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด แล้ว
แต่ก็ยังพบว่าสัญญาจะซื้อจะขายมีความบกพร่อง ทำให้ผู้ซื้อที่อยู่
อาศัยจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับความ
เป็นธรรม และไม่ได้รับความคุ้มครองตามความมุ่ง
หมายของกฎหมายอย่างแท้จริง แต่ในขณะเดียวกัน
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และ
ห้องชุด ต่างก็มีจุดเด่นและจุดด้อย ที่สามารถนำมาปรับ

ใช้ร่วมกันได้ จึงเห็นสมควรให้มีการปรับปรุงในเนื้อให้
มีความเหมือนกัน ดังนี้

5.1 เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นแบบ
เดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

5.2 ระบุให้ชัดเจนว่า ถ้าเนื้อที่ขาดคบกพร่องหรือล่า
จำนวน ไปจากสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อจะปิดเสียหรือ
จะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ ตามแต่จะเลือก

5.3 ควรระบุความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องให้
เหมือนกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูก
สร้าง) คือ มีกำหนดนับระยะเวลารับผิดชอบในความชำรุด
บกพร่องตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์

5.4 ให้เงื่อนไขของการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
จัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ใช้เงื่อนไขเดียวกับสัญญา
จะซื้อจะขายห้องชุด

5.5 แก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้
การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน มีลักษณะเดียวกันกับการ
จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

6. กิตติกรรมประกาศ

นิพนธ์นี้สำเร็จด้วยดีได้ ข้าพเจ้าต้อง
ขอขอบพระคุณ ท่านอาจารย์ชานาเอกหญิง ดร.ศิริภา
จำปาทอง และคุณ โกวิท โกกิลกนิษฐ ที่ให้คำแนะนำ
และปรึกษา ด้วยดีเสมอมา และสุดท้ายขอขอบพระคุณ
ครอบครัว ที่เป็นกำลังด้วยดีมาโดยตลอด

7. เอกสารอ้างอิง

กิตติยา ผนังรัตน์นกร. (2548). นิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย. คณะ
นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (มปป.). คอนโดมิเนียม: ข้อ
กฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้. วารสาร
กฎหมายหมาย สุขโขทัยธรรมมาธิราช: น.40.

วิษณุ เกรืองาม. (2549). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วย
ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 10 นิติบรรณ
การ: กรุงเทพมหานคร.

ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์. (2551). คำอธิบายกฎหมาย
ลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 4.
สำนักพิมพ์วิญญูชน: กรุงเทพมหานคร.