

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ฅ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	7
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
2. ความเป็นมา ความหมาย แนวคิดทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรร และอาคารชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง	8
2.1 ความเป็นมาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด	8
2.1.1 ความเป็นมาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร	8
2.1.2 ความเป็นมาของธุรกิจอาคารชุด	11
2.2 ความหมายของบ้านจัดสรรและอาคารชุด.....	13
2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค.....	17
2.3.1 ทฤษฎีความรับผิดชอบทางสัญญา.....	18
2.3.2 ทฤษฎีหลักความรับผิดชอบทางละเมิด.....	19
2.3.3 ทฤษฎีความรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์.....	22
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการฟ้องคดี.....	24
2.4.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับระบบกล่าวหา.....	24
2.4.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับระบบไต่สวน	26
2.5 ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” “ผู้ประกอบการธุรกิจ” และ “ชำรุดบกพร่อง”	27
2.5.1 ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค”	28
2.5.2 ความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ”	32

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2.5.3 ความหมายของ คำว่า “ชำรุดบกพร่อง”	35
2.6 แนวคิดที่มาและความหมายของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม.....	36
3. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในความชำรุดบกพร่อง ในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ	39
3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีชำรุดบกพร่อง ของผู้ขายในอสังหาริมทรัพย์ของไทย.....	39
3.1.1 ลักษณะสำคัญของความชำรุดบกพร่องในประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ มาตรา 472	39
3.1.1.1 การเสื่อมราคา	40
3.1.1.2 เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติ	40
3.1.1.3 เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา	41
3.1.1.4 ตัวอย่างความชำรุดบกพร่องตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา.....	41
3.1.2 ระยะเวลาการเกิดความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ.....	43
3.1.3 สิทธิของผู้ซื้อที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง.....	44
3.1.4 ความรับผิดชอบของผู้ขายกรณีเกิดความชำรุดบกพร่อง.....	46
3.1.4.1 เหตุที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ	46
3.1.4.2 ข้อยกเว้นที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ	47
3.1.5 ผู้มีสิทธิในการฟ้องคดีเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและ อาคารชุด	53
3.1.5.1 ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง ในบ้านจัดสรรและอาคารชุดเป็นผู้ฟ้องคดีเอง	53
3.1.5.2 ผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภค	56
3.1.6 กระบวนการในการฟ้องคดีผู้บริโภค	60
3.1.6.1 การฟ้องคดี.....	64
3.1.6.2 การดำเนินกระบวนการพิจารณาและภาระการพิสูจน์	64
3.1.6.3 การพิพากษาคดี.....	64
3.1.6.4 ผลแห่งคดี	65

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3.1.7 กฎหมายควบคุมอาคาร	65
3.1.7.1 ลักษณะของกฎหมายควบคุมอาคาร.....	65
3.1.7.2 วัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร.....	68
3.1.7.3 นิยามศัพท์ที่สำคัญของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	70
3.1.7.4 ผลของการก่อสร้าง คัดแปลงอาคารผิดไปจากรายการ ที่ได้รับอนุญาต	77
3.1.7.5 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กบการ เรียกค่าสินไหมทดแทนในความชำรุดบกพร่อง.....	81
3.1.8 ประเภทของสินค้าที่ไม่ปลอดภัยกับบ้านจัดสรรและอาคารชุด.....	82
3.1.9 มาตรการในการระงับข้อพิพาทเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่อง.....	86
3.1.9.1 ลักษณะของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท.....	86
3.1.9.2 ประเภทของการเจรจาไกล่เกลี่ย.....	87
3.1.9.3 หลักเกณฑ์พื้นฐานของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท.....	90
3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของ ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ.....	90
3.2.1 หลักกฎหมายเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย.....	91
3.2.1.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	91
3.2.1.2 ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี	94
3.2.1.3 ประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส	98
3.2.2 การดำเนินคดีแบบกลุ่ม	103
3.2.2.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	103
3.2.2.2 ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี	107
3.2.2.3 ประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส	107
4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด.....	110

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4.1 ปัญหาการบัญญัติหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องของ บ้านจัดสรรและ อาคารชุด	111
4.2 ปัญหาการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน	114
4.2.1 การเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	114
4.2.1.1 ปัญหาการเรียกร้องตามสัญญา.....	114
4.2.1.2 ปัญหาการเรียกร้องกรณีละเมิด	115
4.2.2 การเรียกร้องตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาผู้บริ โภค พ.ศ. 2551	117
4.2.2.1 ปัญหาการระงับการพิสูจน์	117
4.2.2.2 การเรียกร้องค่าเสียหายทางจิตใจ	118
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรและอาคารชุดกับการเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย.....	120
4.4 ปัญหาการเจรจาไกล่เกลี่ยและประนีประนอมข้อพิพาท	123
4.5 ปัญหาการฟ้องคดีแบบกลุ่ม	124
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	127
5.1 บทสรุป.....	127
5.2 ข้อเสนอแนะ	130
บรรณานุกรม	134
ประวัติผู้เขียน	140