

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อสิ่งหาปริมาณ
จากการประกอบธุรกิจสิ่งหาปริมาณ

โดย : นายสมนึก สืบวิเศษ

ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต ปีที่เสนอ 2539

เรื่องมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อสิ่งหาปริมาณนั้นเริ่มจากประชาชนมีความต้องการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงมีผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัย รัฐจึงมีมาตรการทางกฎหมายคือ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ขึ้นมาควบคุมให้ผู้ประกอบการธุรกิจนี้มีหน้าที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายอันเป็นมาตรการทางกฎหมายที่มุ่งให้ผู้ซื้อได้รับความคุ้มครอง

วัตถุประสงค์ของการวิจัยนั้น เพื่อศึกษาถึง การดำเนินการธุรกิจสิ่งหาปริมาณตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และแนวทางคุ้มครองผู้ซื้อสิ่งหาปริมาณจากการประกอบธุรกิจสิ่งหาปริมาณและศึกษาถึงสภาพบังคับของกฎหมายเพื่อเสนอแนะแนวทางปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสม ในการวิจัยนี้ดำเนินการวิจัยทางด้านเอกสาร

ผลการวิจัยพบว่า ประกาศคณะปฏิวัตินี้มีมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อ แต่ในทางปฏิบัติยังมีการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรร และสภาพบังคับในทางปฏิบัติยังมีมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อไม่เพียงพอ เช่น มีการตีความเพื่อหลีกเลี่ยงในการขออนุญาตการจัดสรรที่ดินพบว่า การนับจำนวนแปลงที่ดินที่จัดสรรที่ขออนุญาตแต่ละครั้งมิได้ดูจากเจตนาของผู้ประกอบการที่จะทำต่อเนื้อที่ในโครงการทั้งหมด และในการโฆษณาพบว่ามีกรณีไม่ปฏิบัติตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ทำให้ผู้ซื้อไม่ทราบข้อมูลที่ตรงความเป็นจริงและเข้าใจผิดเพราะการโฆษณาไม่ให้ข้อมูลที่ชัดเจนและผู้ซื้อขาดความรู้ในการตรวจสอบข้อมูลในการตัดสินใจก่อนซื้อ และพบว่ามาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อหลังการขายเกี่ยวกับสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติข้างต้นข้อ 30 เปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรร่อนความรับผิดชอบให้หน่วยงานท้องถิ่นดูแลได้ทำให้ขาดความพร้อมในการ

บริหารชุมชนและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีบทกำหนดโทษไว้เป็นมาตรการ
คุ้มครองผู้ซื้อหลังการขาย

ดังนั้นผู้วิจัยจึงเห็นว่า ทางภาครัฐควรที่จะแก้ไขประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 เพื่อมิให้ตีความหลีกเลี่ยง
การขออนุญาตจัดสรรที่ดินและเพื่อเพิ่มมาตรการการคุ้มครองผู้ซื้อมิให้มีการตีความ
หลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ให้เกิดการคุ้มครองผู้ซื้อทั้งก่อนและหลังการ
ขายให้ชัดเจน และเรื่องการจัดเก็บเงินดาวน์บ้านและที่ดินเพื่อให้เงินของผู้ซื้อได้
รับการคุ้มครองจะต้องนำระบบบัญชีกำกับเงินดาวน์มาใช้ เรื่องบริการหลัง
การขายบุคคลใดมีสิทธิและหน้าที่อะไรบ้าง ควรจะนำนิติบุคคลบ้านจัดสรรมาบังคับ
ใช้ เรื่องการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจควรทำเป็นสัญญา
มาตรฐานเพื่อป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้น และควรนำร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญา
ที่ใหม่เป็นธรรมมาบังคับใช้เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับความเป็นธรรม เรื่องการสำคัญผิดใน
สาระสำคัญของผู้ซื้อ ในการทำสัญญาจองสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
เรื่องการรักษาให้มีข้อมูลที่ไม่เป็นจริงและเคลือบคลุมที่อาจทำให้ผู้ซื้อเข้าใจผิด
การจัดตั้งองค์กรผู้บริโภคมาควบคุมดูแล และเผยแพร่ข่าวสารให้ทั่วถึงยังผู้ซื้อ ลด
ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรร เพื่อมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายควรกระจายอำนาจ
ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งมีอำนาจอนุมัติให้จัดสรรได้รวมตลอดจนออกกฎหมายบังคับ
มาให้สถาบันการเงินสนับสนุนเงินทุนแก่ผู้ประกอบการที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้จะมี
นั้นถือว่ามีความผิดและในการจัดสรรควรมีมาตรการคุมพื้นที่จัดสรรตามพระราชบัญญัติ
ผังเมือง พ.ศ. 2518 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2535 และมีมาตรการดูแล
หลังการขายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีมาตรฐาน ควรแก้ไขประกาศ
ของคณะปฏิวัติข้างต้นและมีบทลงโทษที่เหมาะสม จึงจะเป็นมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อ
และมีสภาพบังคับได้ระดับหนึ่ง

ผลการศึกษานี้ ทำให้เข้าใจถึงเรื่องมาตรการทางกฎหมายของรัฐบาล
การคุ้มครองผู้ซื้อสิ่งหาประโยชน์จากการประกอบธุรกิจสิ่งหาประโยชน์และปัญหาใน
ทางปฏิบัติและสภาพบังคับที่เกิดขึ้น จากมาตรการทางกฎหมายกับการประกอบธุรกิจ
จัดสรรสิ่งหาประโยชน์อันจะเป็นแนวทางการแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย ให้เกิดประ
โยชน์ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการธุรกิจสิ่งหาประโยชน์และความสงบสุขในสังคมต่อไป