

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎีกฎหมาย ในระบบเศรษฐกิจเสรี ทฤษฎีสัญญา และหลักในการทำสัญญารวมทั้งวิวัฒนาการในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยรวมถึงกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้ในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการใช้วิเคราะห์ประกอบกับปัญหาที่เกิดขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ว่ากฎหมายต่าง ๆ ที่มีอยู่นั้นจะสามารถนำมาใช้บังคับเพื่อให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อได้อย่างเพียงพอหรือไม่ ซึ่งจากการศึกษาพบว่าในการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนั้นมีปัญหาที่ควรนำมาพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง กรณีปัญหาการพิจารณาความผูกพันของผู้ขายต่อผู้จะจองซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยตามคำพรณนาก่อนการทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งควรให้มีการบันทึกข้อตกลงเงื่อนไขที่ใช้ในการเจรจาต่าง ๆ ที่มีขึ้นก่อนการทำสัญญานั้นไว้เป็นหลักฐานประกอบการทำสัญญา โดยควรระบุไว้ทั้งในขั้นตอนการจองและในสัญญาจะซื้อจะขายที่มีการทำขึ้น เพื่อให้มีผลบังคับกับผู้ขายที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งหากผู้ขายไม่ดำเนินการตามเงื่อนไขดังกล่าวจะได้มีผลเท่ากับผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา

ประเด็นที่สอง ปัญหาการจองซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งควรมีมีการกำหนดรูปแบบของการจองซื้อที่อยู่อาศัยให้เป็นมาตรฐานเหมือนกับการกำหนดแบบของสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งเห็นควรให้เพิ่มเป็นบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พร้อมทั้งเห็นควรให้มีบทบัญญัติของกฎหมายที่เป็นมาตรการในการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

ประเด็นที่สาม ปัญหาความรับผิดชอบจากความโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ขาย ซึ่งควรมีมีการกำหนดให้เพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541) ในส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองด้านการโฆษณาโดยให้มีการเพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายในส่วนของความรับผิดชอบของผู้ขายให้ผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อความที่ได้มีการโฆษณาไว้ในเบื้องต้นก่อนที่จะมีการทำสัญญา และที่ได้มีการระบุไว้ในสัญญา

ประเด็นที่สี่ ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อในกรณีผู้ขายไม่ส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ผู้ซื้อตามสัญญา ซึ่งควรกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ไปบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อให้มีลักษณะเป็นข้อบังคับสำหรับการทำสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และควรมีการกำหนดเงื่อนไขในแบบของสัญญาจะซื้อจะขาย ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะต้องนำไปบังคับใช้นั้นให้มีการระบุเงื่อนไขเกี่ยวกับการผ่อนชำระราคาโดยกำหนดให้หลักเกณฑ์การผ่อนชำระราคานั้นจะต้องมีความเหมาะสมและสัมพันธ์กับระยะเวลาของการดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ขาย กล่าวคือ ควรให้มีการกำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายถึงเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายให้กับผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อได้ทำการชำระราคาได้จำนวนหนึ่งแล้วเพื่อเป็นหลักประกันให้กับผู้ซื้อว่า จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นการตอบแทนจากการที่ได้ผ่อนชำระราคานั้น

ประเด็นที่ห้า ปัญหาการบังคับตามสิทธิของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ในคดีผู้บริโภค เห็นควรกำหนดให้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่เข้ามาให้ความช่วยเหลือและดูแลผู้ขายที่ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะในเรื่องที่ เกี่ยวกับการลงทุน เช่น เป็นลักษณะของการจัดตั้งกองทุนผู้ประกอบการธุรกิจอสังหา- ริมทรัพย์ซึ่งแนวทางในการให้ความคุ้มครองช่วยเหลือผู้ขายดังกล่าวนั้นก็จะเป็นผล ที่จะทำให้ผู้ซื้อเป็นหลักประกันในการเข้าทำสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยด้วยว่า ผู้ซื้อจะได้รับการชดใช้ค่าเสียหายและเงินที่ทำการชำระไปคืนด้วยหากเกิดกรณีที่ผู้ขายประสบปัญหา ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

ประเด็นที่หก ปัญหาผู้ขายไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งควรให้มีการเพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการจัด ให้มีสาธารณูปโภคตามที่ตกลงไว้เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มี การขออนุญาตตามกฎหมายนั้น ให้ได้รับความคุ้มครองในการที่จะได้ใช้สาธารณูปโภค ดังกล่าวนั้น พร้อมทั้งเห็นควรกำหนดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตาม การดำเนินการของผู้จัดสรรซึ่งควรจัดให้มีหน่วยงานดังกล่าวในทุก ๆ จังหวัดเพื่อ ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของผู้จัดสรรได้อย่างทั่วถึง และ

ประเด็นที่เจ็ด กรณีปัญหาความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของอสังหา- ริมทรัพย์ภายหลังผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ควรให้มีมาตรการในการกำหนดให้ผู้ขาย ที่อยู่อาศัยจะต้องออกหนังสือรับรองหรือหนังสือรับประกันการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อ เพื่อเป็นหลักประกันในความชำรุดบกพร่องของที่อยู่อาศัยที่ขายนั้น โดยหนังสือ รับประกันนั้นเห็นควรให้ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ประกอบการและเงื่อนไข การรับรองให้ชัดเจนที่จะสามารถนำมาบังคับใช้ได้จริง โดยกำหนดไว้ในพระราช- บัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อเป็นการบังคับผู้ขายที่จะขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ให้ต้องดำเนินการโดยเคร่งครัด พร้อมกับการระบุโทษกรณีฝ่าฝืนไว้ด้วย

ดังนั้น จากผลการศึกษาสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับบทบัญญัติของกฎหมาย ที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้นพบว่าบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่นั้นยังไม่สามารถนำมาบังคับ ใช้เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรม จากการทำสัญญาดังกล่าวได้อย่างแท้จริง ฉะนั้น จึงเห็นควรให้มีการปรับปรุงเพิ่มเติม บทบัญญัติของกฎหมายเพื่อให้เกิดการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้รับความเป็นธรรมและตรงกับความต้องการของผู้ซื้อได้อย่างแท้จริง

In this thesis, the researcher investigates the concepts and legal theories pertaining to a free market economy, contract theory and the principles used in drawing up contracts. Additionally considered is the evolution of the protection of the rights of residential property purchasers in the context of various laws used in the protection of the rights of residential property purchasers in the Kingdom of Thailand (Thailand) and abroad.

In the view of the researcher, this study can be used in formulating guidelines for analyzing problems attendant upon purchasing residential property to the end of ascertaining whether extant laws can sufficiently safeguard the rights of said purchasers. In this light, then, the researcher has found that there are problems involved in drawing up contracts for buying and selling residential property as follows:

1. A problem flows from circumstances in which it is unclear just what are the duties of sellers in respect to those who have verbally agreed to purchase residential properties without the drawing up of a formal contract. There should be a written record of conditions verbally agreed upon to be used as evidence upon the drawing up of formal contracts. These conditions should be enforceable or otherwise sellers can refuse to honor agreements verbally made to purchasers. If such records are kept, then purchasers can sue sellers if the latter are found to be in breach of the provisions of contracts agreed upon verbally.

2. The locus of the problem lies in verbal agreements entered into for purchasing residential property. To overcome these problems, formal and standardized patterns of agreement should be drawn up which have the legal force of written sales contracts. This would require statutory amendment of the Land Allotment Act B.E. 2543 (2000) to which should be added specific statutory measures warranting investigations into whether there has been full compliance in dubious cases.

3. There is also a problem concerning the determination of liability on the basis of advertisements for residential property being put up for sale. Liability in this instance should be addressed by adding statutory provisions to the Land Allotment Act B.E. 2543 (2000) and the Consumer Protection Act B.E. 2522 (1979) (as amended 1998) in regard to protection from false or misleading advertising. Such a statutory provision would govern seller liability by ensuring that sellers strictly adhere to what was said in

advertisements in a preliminary fashion prior to the actual drawing up of a formal contract.

4. A further problem is found in regard to the protection of the rights of purchasers in cases in which sellers fail to deliver or transfer ownership in property to the buyer as contracted. Criteria should be determined governing the fiduciary duties of the parties in accordance with the Consumer Case Procedure Act B. E. 2551 (2008) and which should be applied in conjunction with appropriate prescriptions of the Land Allotment Act B.E. 2543 (2000). If this is carried out, the drawing up of residential property contracts will be in keeping with the measures of the Land Allotment Act B.E. 2543 (2000).

Fulfilled should be conditions similar to sales contract conditions such that transfers of residential property must specify exact conditions for installment payments. As applied to such installment payments, the criteria used must be appropriate and in keeping with the agreed upon time said to be required for constructing a residence sold by the seller to the buyer. In other words, the sales contract should specify the conditions under which the ownership of the residential property will be transferred to the buyer. Thus, ownership would be transferred to the buyer when the buyer has paid half of the total sales price as a surety for making total payment.

5. There are additionally enforcement problems in cases involving the rights of consumers who make residential property purchases. An agency should be established to render assistance to those selling and purchasing residential properties, especially in regard to investors in residential

properties. Such an agency could be developed along the lines of a Real Estate Business Entrepreneur Fund. Guidelines would be issued to buyers and sellers in order to ensure they are protected. This would involve ensuring that guarantees are made in drawing up sales contracts for residential properties, especially in respect to compensation being given by means of refunding money when sellers face operational difficulties.

6. There are also problems involving sellers who do not provide proper infrastructure in accordance with the requirements of land allotment law. Therefore, a provision should be added to the Land Allotment Act B.E. 2543 (2000) in respect to the time period allowed for completion of infrastructure as part of contractual agreements. This would go towards protecting the rights of buyers who have been guaranteed satisfactory infrastructure as part of the residential property contract to which they are parties. An agency should also be constituted whose duty would be to supervise and follow up on the operations of dealers in residential properties. Branches of an agency such as this should be located in all provinces and should follow out their duties in a most punctilious fashion.

7. There are additional problems of liability in cases in which residential properties are found to be defective after ownership has been transferred. Legal measures should accordingly be adopted whereby sellers of residential properties would be required to issue certifying letters providing a warranty requiring corrections of any defects in the residential property sold within specified time limits. Such letters should be signed by entrepreneurs

and the conditions specified in the warranty should be unequivocally enumerated in sufficient detail such that the warranty could be effectively used and enforceable in law if required. Provisions along these lines should be explicitly incorporated into the Land Allotment Act B.E. 2543 (2000) in order to ensure registered sellers of residential properties strictly adhere to legal requirements. Violators should be punished by reference to clearly specified penalties.

The researcher has also found that provisions of the law governing residential property cannot be properly enforced so as to protect in an equitable manner the rights of those who purchase residential properties. As such, it is necessary to amend the law governing residential property in order for purchasers to be treated justly and to have their genuine needs met.