

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาถึงสภาพปัญหา หลักเกณฑ์ทางกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการพัฒนาประเภทที่อยู่อาศัย ตลอดจนศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในการใช้กฎหมายเหล่านั้น โดยทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากเอกสารและกฎหมายต่างๆ ทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ

ผลจากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่หลายฉบับ ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เป็นต้น แต่อย่างไรก็ดี กฎหมายดังกล่าวโดยเฉพาะกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ยังคงมีปัญหา อุปสรรค และไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะกำกับดูแลและควบคุมผู้ประกอบการที่ประสงค์จะเข้ามาดำเนินธุรกิจพัฒนาก่อสร้างที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด ทั้งนี้ เนื่องจากสาระสำคัญของกฎหมายดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อคัดกรองหรือตรวจสอบคุณสมบัติ กำกับดูแลการบริหาร ตลอดจนควบคุมมาตรฐานและจรรยาบรรณของผู้ประกอบธุรกิจ กอปรกับยังไม่มีการบัญญัติกฎหมายใดออกมารองรับและยกระดับสถานะของผู้ประกอบการให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ ซึ่งจะมีองค์กรหรือสภาวิชาชีพทำหน้าที่ควบคุมตรวจสอบตามกฎหมาย อันถือเป็นสาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดการดำเนินธุรกิจที่บกพร่องผิดพลาด ขาดประสิทธิภาพ และไม่อยู่บนมาตรฐานเดียวกันของบรรดาผู้ประกอบการที่ไร้จรรยาบรรณและมีเจตนามุ่งเอาเปรียบข้อหลอผู้บริโภค ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อและสร้างความเดือดร้อนเสียหายโดยตรงต่อประชาชนผู้บริโภคเป็นอย่างมาก

จากกรณีปัญหาที่เกิดขึ้น ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย โดยเพิ่มมาตรการในการควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจโดยการพิจารณาออกใบอนุญาต (License) ให้แก่ผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการเฉพาะตัว พร้อมทั้งผลักดันให้มีการควบคุมผู้ประกอบการอย่างเป็นทางการเป็นวิชาชีพ โดยบัญญัติกฎหมายเฉพาะออกมารองรับและจัดตั้งองค์กรวิชาชีพเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล ควบคุม และส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการในประเทศไทย รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมมาตรการในการควบคุมการทำสัญญาและโฆษณาของผู้ประกอบการ การคุ้มครองเงินดาวน์ของผู้ซื้อ และการกำหนดบทลงโทษที่เคร่งครัดแก่ผู้กระทำความผิดให้เพิ่มมากขึ้น เป็นต้น