

บทที่ 1

บทนำ

1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นทรัพยากรพื้นฐานที่สำคัญยิ่งของประเทศและมีจำนวนจำกัด เมื่อนำมาพัฒนาแล้วก็หมดไป รัฐบาลจำเป็นต้องเข้ามาจัดการดูแลและจัดสรรทรัพยากรประเภทนี้ให้เกิดความเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพให้มากที่สุด พร้อมๆ กับใช้เป็นเครื่องมือส่งเสริมการพัฒนาด้านเศรษฐกิจไปในตัวด้วย เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2515 รัฐจึงได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในขณะนั้นให้เป็นระเบียบเรียบร้อย โดยให้มีการวางผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผลต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมภายในประเทศ ต่อมาธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชนได้ขยายตัวอย่างกว้างขวางและเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีผู้ประกอบการประเภทนี้เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก กอปรกับกฎหมายที่ใช้อยู่ในขณะนั้นมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ ภายหลังจากใช้กฎหมายฉบับดังกล่าวมาเป็นเวลา 17 ปี รัฐจึงได้ตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อแก้ไขปรับปรุงกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มากขึ้นกว่าเดิม โดยเฉพาะในเรื่องของการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งเพิ่มเติมให้มีการกระจายอำนาจในการอนุญาตจัดสรรและการควบคุมการจัดสรรที่ดินออกไปสู่ระดับจังหวัด ทั้งนี้ โดยมุ่งหวังที่จะแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องของกฎหมายที่ใช้บังคับแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่จึงฝ่าฝืนกฎหมาย รวมทั้งให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากมีการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรรก็ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องและมีแนวโน้มสูงขึ้น ผู้ประกอบการหลายรายจึงใจหึกเลียงกฎหมายโดยอาศัยช่องว่างในการบังคับใช้กฎหมาย เริ่มตั้งแต่ปัญหาในการจองซื้อ การชำระเงินดาวน์ล่วงหน้า การทำสัญญาและการไม่ปฏิบัติตามสัญญา ตลอดจนความไม่ถูกต้องสมบูรณ์ของเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย ประกอบกับอัตราโทษที่ลงโทษแก่ผู้กระทำความผิดก็ไม่รุนแรงเพียงพอที่จะทำให้ผู้ประกอบการเกรงกลัว ทำให้เกิดปัญหาและข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภคเพิ่มขึ้นมากมาย สังเกตได้จากจำนวน

เรื่องร้องเรียนของผู้บริโภค ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ซึ่งมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นถึงเกือบ 50% ของเรื่องที่ร้องเรียนเข้ามาทั้งหมด ปัญหาการร้องเรียนมีตั้งแต่ผู้ประกอบการละทิ้งโครงการ ไม่สร้างบ้านหรือก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา ผู้ซื้อกู้เงินจากสถาบันการเงินไม่ผ่านแล้วไม่ได้รับเงินดาวน์คืน ผู้ประกอบการไม่ก่อสร้างตามแบบที่ขออนุญาต หรือแม้กระทั่งการโฆษณาเกินจริง รวมไปถึงผลกระทบที่เกิดจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจฟองสบู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำให้ผู้บริโภคจำนวนมากส่วนหนึ่งซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้านแต่ต้องเสียเงินดาวน์และบางส่วนถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ ซึ่งเหล่านี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของปัญหาที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมด เพราะยังมีผู้บริโภคอีกจำนวนมากที่ยังไม่เข้ามาใช้สิทธิร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ปัญหาดังกล่าวส่งผลให้ผู้บริโภคมีพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงไป ส่วนใหญ่เกิดความกังวลและหวั่นเกรงในการเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการ ทำให้ผู้บริโภคเริ่มให้ความสนใจในเรื่องของคุณภาพตัวบ้านและการให้บริการมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพิจารณาถึงชื่อเสียงหรือแบรนด์ของผู้ประกอบการก็จะเข้ามามีบทบาทสำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้านของผู้บริโภคมากยิ่งขึ้นด้วยผลกระทบจากปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นนี้ก่อให้เกิดความเสียหายโดยตรงทั้งต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และระบบเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจต่อเนื่องประเภทอื่นอีกด้วย

ถึงแม้มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมนักพัฒนาที่ดินเอกชนหรือผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 หรือพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดิน การทำสัญญา และการโฆษณาระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภคแล้วก็ตาม แต่ถึงกระนั้นก็ยังไม่มีการออกมาตรการทางกฎหมายขึ้นมากำกับดูแลเป็นกรณีเฉพาะ สำหรับควบคุมและพิจารณาคุณสมบัติของผู้ประกอบการธุรกิจโดยกำหนดให้ผู้ประกอบการทุกคนต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ หรือมีใบอนุญาตให้เป็นนักพัฒนาที่ดินมืออาชีพ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นๆ จะพบว่าต่างก็มีระบบการควบคุมนักวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มานานแล้วแทบทั้งสิ้น เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษ ออสเตรเลีย สิงคโปร์ หรือมาเลเซีย เป็นต้น ยกตัวอย่างเช่นในประเทศมาเลเซีย ที่มีการออกใบอนุญาตสำหรับนักพัฒนาที่ดินเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคมานานแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 นอกจากนี้ก็ยังมีข้อกำหนดค่าปรับให้กับผู้บริโภคในกรณีก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเป็นรายเดือนด้วย สำหรับประเทศไทยก็มีการกำหนดโทษปรับเป็นรายวันเช่นกัน เช่น บทกำหนดโทษในกรณีที่ก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายหรือใช้อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือฝ่าฝืนคำสั่งของ

เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 65, 65 จัตวา, 67 ซึ่งผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับเป็นรายวันตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง แต่อย่างไรก็ดี บทบัญญัติดังกล่าวเป็นบทลงโทษผู้กระทำความผิดทางอาญาโดยมีรัฐเป็นผู้เสียหาย อันเป็นกฎหมายมหาชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องประโยชน์สุขและความสงบเรียบร้อยแก่สาธารณชนส่วนรวม แต่ไม่ได้มุ่งหมายที่จะนำบทลงโทษมาใช้เพื่อเป็นมาตรการเยียวยาความเสียหายทางแพ่งหรือกำหนดค่าเสียหายเชิงลงโทษ (Punitive Damages) ที่ผู้จงใจละเมิดจะต้องจ่ายค่าเสียหายในลักษณะของการลงโทษเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนตามความจริงเพื่อช่วยเยียวยาหรือบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้บริโภค ซึ่งจะเห็นได้ว่าบทกำหนดโทษดังกล่าวจึงไม่อาจนำมาใช้เพื่อคุ้มครองประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านได้อย่างแท้จริง ด้วยเหตุนี้ การศึกษากฎหมายและประสบการณ์จากประเทศต่างๆ นั้น จะช่วยทำให้เรามองเห็นปัญหาหรือปัจจัยอันอาจเป็นตัวเร่งหรือตัวถ่วงในการฟื้นตัวของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้

และนอกเหนือไปจากนี้ จะเห็นได้ว่านโยบายในการพัฒนากฎหมายเพื่อให้ความคุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังถือได้ว่าช้าและล่าช้าอยู่มากเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการออกมาตรการในการควบคุมสัญญามาตรฐาน เช่น การออกกฎหมายในการประกันเงินดาวน์ (Escrow Account) หรือ พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาบังคับใช้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและคุ้มครองผู้บริโภคมากขึ้น แต่กฎหมายดังกล่าวก็ไม่ได้บังคับว่าผู้ประกอบการรายใด หรือธุรกิจประเภทใดบ้างที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย การบังคับใช้กฎหมายจึงไม่มีสภาพบังคับและครอบคลุมถึงคู่สัญญาทุกราย ดังนั้น ผู้ที่จะถูกบังคับภายใต้กฎหมายฉบับนี้จึงมีเพียงผู้ประกอบการและผู้บริโภคเฉพาะรายที่สมัครใจจะผูกพันภายใต้เงื่อนไขและกฎเกณฑ์ของพระราชบัญญัตินี้เท่านั้น และผู้ประกอบการที่สมัครใจผูกพันส่วนใหญ่ก็มักจะผลักภาระค่าใช้จ่ายที่ตนเองแบกรับมากขึ้นให้ตกอยู่กับฝ่ายผู้บริโภค ทำให้ผู้ที่ซื้อบ้านจากผู้ประกอบการเหล่านี้จำต้องซื้อบ้านในราคาที่สูงขึ้นด้วย ด้วยเหตุผลดังกล่าว พระราชบัญญัติฉบับนี้จึงยังไม่สามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการที่ขาดจริยธรรมจรรยาบรรณและมีเจตนาฉ้อฉลทุจริตได้อย่างตรงจุด ทั้งยังไม่อาจให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

ฉะนั้น จึงเห็นได้ว่า กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันดังกล่าวยังมีเนื้อหาที่ไม่ครอบคลุมทั่วถึงและไม่สามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้ การสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้บริโภคโดยจัดให้มีมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประโยชน์ของผู้บริโภคมากขึ้น การเพิ่มความเข้มงวดและเคร่งครัดในเรื่องของการทำสัญญาที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงการ

พัฒนาจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้ประกอบการ ด้วยการส่งเสริมและสนับสนุนเพื่อให้เกิดการพัฒนาประสิทธิภาพและเสถียรภาพของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยภาครัฐ จึงเป็นเรื่องที่จำเป็นและมีความสำคัญอย่างยิ่ง อีกทั้งการพัฒนากฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค จะทำให้ผู้บริโภคเกิดความเชื่อมั่นในตัวสินค้าในตลาดอสังหาริมทรัพย์และให้ความไว้วางใจในคุณภาพของผู้ประกอบธุรกิจมากขึ้น อันจะเป็นการช่วยกระตุ้นให้เกิดการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเภทที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งช่วยส่งเสริมพัฒนาธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินให้ดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนยิ่งขึ้น

นอกจากนี้แล้ว วิธีการจัดการอันเหมาะสมในการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐและเอกชนก็ถือเป็นเรื่องสำคัญ ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ควรมีระบบการตรวจสอบ ควบคุมและกำกับดูแลอย่างใกล้ชิด ควบคู่ไปกับการจัดทำเอกสารทางการเงินอย่างถูกต้องในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งการให้ความสำคัญโดยตรงต่อการควบคุมนักวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัดและการคุ้มครองผู้บริโภคสินค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องที่รัฐต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมนักพัฒนาที่ดินหรือผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือเป็นสิ่งสำคัญลำดับแรกๆ ที่รัฐควรให้ความสนใจ นอกเหนือไปจากการตรวจสอบว่าโครงการนั้นๆ จะผ่านจัดสรรหรือไม่ แต่ควรจะมีการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประกอบการด้วยว่ามีความเป็นมืออาชีพเพียงใด ฐานะทางการเงินมีความมั่นคงและมีความน่าเชื่อถือเพียงใด ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้บริโภคและสังคมโดยรวม

ดังนั้น เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายโดยอาศัยสิทธิในที่ดินตามสัญญา และมีความเชื่อมั่นในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบธุรกิจประเภทนี้มากขึ้น จึงควรที่จะมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงและแก้ไขมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมดูแลและส่งเสริมผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ สภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งรวมไปถึงการเพิ่มระบบการตรวจสอบและกำกับดูแลโดยภาครัฐให้มีประสิทธิภาพด้วย ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ประกอบการทุกรายดำเนินธุรกิจอยู่บนรากฐานและพื้นฐานของการเป็นผู้ประกอบวิชาชีพที่มีคุณภาพและมาตรฐานเดียวกัน อันจะส่งผลให้ผู้บริโภคเกิดความไว้วางใจในศักยภาพของผู้ประกอบการและมีความมั่นใจในการลงทุนมากขึ้น ดังจะได้ศึกษาถึงมาตรการที่เหมาะสมเพื่อพิจารณาประกอบการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เนื่องจากมาตรการในการควบคุมและกำกับดูแลการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังไม่มีสภาพบังคับที่เหมาะสมและให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคได้ดีเท่าที่ควร มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับอยู่ก็เป็นเพียงบทบัญญัติที่ใช้บังคับแก่กรณีทั่วไป ไม่อาจนำมาใช้เพื่อควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการในโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือแก้ไขปัญหาเฉพาะด้านได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคและประชาชนทั่วไปที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น วิทยานิพนธ์นี้จึงมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อทราบถึงภาพรวมของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและลักษณะ รูปแบบของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย
2. เพื่อวิเคราะห์ถึงประสิทธิภาพของมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาที่ดินให้เป็นที่อยู่อาศัยแก่สาธารณชน ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันในประเด็นต่างๆ ที่สำคัญ
3. เพื่อเปรียบเทียบลักษณะ รูปแบบ และมาตรการทางกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เพื่อนำมาประยุกต์ใช้และเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมผู้ประกอบการในประเทศไทย
4. เพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยในระหว่างผู้ประกอบการกับประชาชนผู้บริโภค พร้อมทั้งแสวงหาแนวทางหรือมาตรการที่เหมาะสมในการควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

3 สมมติฐานของการศึกษา

บทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือระเบียบวิธีปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้แก่ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ถูกนำมาบังคับใช้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่ดินมาเป็นเวลานานแล้ว แต่อย่างไรก็ดี พบว่ากฎหมายดังกล่าวยังขาดการพัฒนาปรับปรุงและแก้ไขในส่วนของการควบคุมผู้ประกอบการ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้ไม่สามารถนำกฎหมายมาปรับใช้เพื่อควบคุมและกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับในปัจจุบันยังไม่มี การออกมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ให้ดำเนินธุรกิจอย่างมีมาตรฐานและจรรยาบรรณเป็นกรณีเฉพาะ อีกทั้งหน่วยงานหรือ องค์การภาครัฐที่เกี่ยวข้องและมีอำนาจในการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาอันเกิดจากการดำเนิน ธุรกิจโดยทุจริตข้อฉลของผู้ประกอบการ ก็ยังขาดประสิทธิภาพและไม่มีประสิทธิผลเพียงพอ จึง เกิดสมมติฐานขึ้นว่า หากมีการแสวงหามาตรการและแนวทางที่เหมาะสมในการควบคุมการ ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจากการศึกษากฎหมายของประเทศต่างๆ และนำมาประยุกต์ใช้ให้ เหมาะสมกับประเทศไทย โดยการออกกฎเกณฑ์หรือตราบทบัญญัติแห่งกฎหมายขึ้นมาเพื่อ ควบคุมและบังคับใช้แก่ผู้ประกอบการเป็นกรณีเฉพาะ ตลอดจนมีการตั้งองค์การวิชาชีพที่มีอำนาจ หน้าที่ตามกฎหมายเข้ามามีบทบาทในการกำกับดูแลและควบคุมตรวจสอบ โดยกำหนดมาตรฐาน จรรยาบรรณ และคุณสมบัติของผู้ประกอบการ รวมทั้งกำหนดบทลงโทษอย่างเคร่งครัดแก่ผู้ที่จงใจ ผ่าฝืนกฎหมาย ก็น่าจะเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ที่มีอยู่ได้อย่างถูกต้อง และเหมาะสม ทั้งนี้ ยังเป็นการยกระดับมาตรฐานของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ ส่งผลดีต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ตลอดจนช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ในการดำเนินธุรกิจของ ผู้ประกอบการไทยให้ดียิ่งขึ้นตามไปด้วย

4 ขอบเขตของการศึกษา

ผู้ศึกษาวิจัยได้ทำการศึกษา ค้นคว้า และวิเคราะห์ถึงบทบัญญัติแห่งกฎหมายและ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทั้ง กฎเกณฑ์ก่อนจะเข้ามาดำเนินกิจการและการกำกับดูแลระหว่างดำเนินกิจการ ได้แก่ ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และประกาศต่างๆ รวมทั้งได้ศึกษาเปรียบเทียบและวิเคราะห์ถึงบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ และมาเลเซีย ซึ่งมีการบัญญัติบทกฎหมายอันมีลักษณะและ ขอบเขตในการควบคุมการประกอบธุรกิจประเภทนี้ไว้อย่างชัดเจน ตลอดจนศึกษาและวิเคราะห์ถึง ผลกระทบจากการที่มาตรการทางกฎหมายของไทยยังไม่สามารถนำมาใช้ควบคุมดูแลการดำเนิน

ธุรกิจของผู้ประกอบการและคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอ พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางและความเป็นไปได้ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

5 วิธีการศึกษา

การดำเนินการศึกษาวิจัยในวิทยานิพนธ์นี้ เป็นการวิจัยเอกสาร โดยผู้ศึกษาจะทำการศึกษาค้นคว้า และรวบรวมข้อมูลจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการควบคุมผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายในประเทศไทยและนำมาเปรียบเทียบกับกฎหมายและวิธีปฏิบัติที่ซื้อขายในต่างประเทศ โดยจะทำการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารต่างๆ เช่น หนังสือ วารสาร บทความ รายงานการวิจัย บทบัญญัติของกฎหมายและระเบียบวิธีปฏิบัติทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ รวมถึงข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่น่าจะเหมาะสมที่สุด และเป็นประโยชน์แก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงภาพรวมของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรูปแบบของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
2. ทำให้ทราบและเข้าใจถึงปัญหาและอุปสรรคอันเกิดจากมาตรการทางกฎหมายและวิธีปฏิบัติที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน
3. ศึกษาและเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ในการควบคุมผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อก่อให้เกิดความรู้และแนวทางในการนำมาปรับใช้กับกรณีของประเทศไทย และนำไปสู่การแก้ไขเพิ่มเติมหรือการกำหนดกฎเกณฑ์ที่เหมาะสมต่อไป
4. เพื่อค้นหามาตรการที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาหรือข้อขัดข้องอันเกิดจากการบังคับใช้กฎหมายที่ไม่สอดคล้องกับทางปฏิบัติ และเป็นการวางแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือการพิจารณาเพื่อออกกฎหมายเฉพาะขึ้นในการควบคุมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
5. เพื่อก่อให้เกิดแนวความคิด และกระบวนการในการพัฒนาและยกระดับมาตรฐานของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้มีความเป็นมาตรฐานสากลและเป็นที่ยอมรับแก่อารยประเทศ โดยเฉพาะข้อพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องจริยธรรมของผู้ประกอบการ

6. ทำให้ผู้บริโภครและผู้ประกอบการได้รับความคุ้มครองและมีความเชื่อมั่นในการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น เนื่องจากมีองค์การควบคุมและมีมาตรการทางกฎหมายที่ชัดเจนเข้ามากำกับดูแลเป็นการเฉพาะ

7. เพื่อเป็นประโยชน์แก่หน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนรวมถึงผู้บริโภค และผู้ที่สนใจเกี่ยวกับการพัฒนาและการลงทุนในอุตสาหกรรมภาคอสังหาริมทรัพย์ ในการที่จะนำไปศึกษาวิเคราะห์ เพื่อเป็นความรู้และข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการศึกษาทางวิชาการต่อไป