

บทคัดย่อ

การทำสัญญาซื้อขายบ้านในโครงการจัดสรรนั้นผู้ซื้ออาจประสบปัญหาในทางกฎหมายที่สำคัญๆ ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาสัญญาจอง ซึ่งส่งผลทางกฎหมายในหลายลักษณะ นับแต่การไม่อาจบังคับคดีกันได้จนกระทั่งอาจกลายเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

2. ปัญหาการทำสัญญาหลายรูปแบบ ซึ่งผู้ขายกำหนดให้ผู้ซื้อทำเป็นสัญญาหลายประเภท ดังต่อไปนี้ 1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า 1 ฉบับ 2. สัญญาจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินนั้น 3. สัญญาว่าจ้างตกแต่งบ้านหรือตกแต่งอาคาร เป็นต้น ซึ่งการทำสัญญาแยกเป็นหลายฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่ฝ่ายผู้ขายในเรื่องของความรับผิดชอบตามสัญญาและการลดภาระทางด้านภาษี แต่ในทางตรงข้ามก่อให้เกิดภาระแก่ผู้ซื้อในการเรียกร้องให้ผู้ที่เป็นคู่สัญญาในสัญญาแต่ละฉบับรับผิดชอบเมื่อเกิดความเสียหาย

3. ปัญหาผู้มีอำนาจทำสัญญาให้ฝ่ายผู้ขาย โดยส่วนใหญ่ผู้ขายจะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทซึ่งจะมอบหมายให้พนักงานขายลงนามในสัญญาในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งในบางกรณีอาจมิได้มีการมอบอำนาจให้เป็นตัวแทนโดยชัดเจน ดังนั้นในบางกรณีผู้ขายปฏิเสธสัญญาที่ทางพนักงานขายลงนามแทนในฐานะคู่สัญญากับผู้ซื้อซึ่งก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายแก่ประชาชนผู้ซื้อได้

4. ปัญหาการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะโดยทางสื่อโฆษณาใดซึ่งผู้ขายได้โฆษณาไว้แต่ไม่ปฏิบัติตามคำโฆษณาดังกล่าว นอกจากนี้ยังมีปัญหาคำโฆษณาที่ก่อภาระและหน้าที่แก่ผู้ซื้อซึ่งได้มีการแทรกไว้ในการโฆษณานั้นด้วย

5. ปัญหาการขายทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะขัดต่อกฎหมายและหลักกรรมสิทธิ์หรือไม่

ผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นข้างต้น ดังนี้

1. ปัญหาสัญญาจอง จากการศึกษาผู้เขียนเห็นว่าสัญญาจองเป็นสัญญาชนิดหนึ่งซึ่งเป็นสัญญาไม่มีชื่อในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดตัวทรัพย์สินที่ตั้งใจจะซื้อขายกันให้มีความชัดเจน เป็นสัญญาที่เกิดจากเจตนาของคู่กรณี การบังคับสัญญาย่อมอยู่ภายใต้ขอบเขตของเจตนาที่คู่กรณีแสดงออกเท่านั้น ตามหลักกฎหมาย “ความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา” และบังคับตามบทบัญญัติบรรพ 1 และบรรพ 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สัญญาจองมีทั้งที่เป็นสัญญาทั่วไปและเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย การพิจารณาฐานะของสัญญานั้นให้พิจารณาจากเจตนาของคู่กรณีเป็นหลัก และอาจพิจารณาจากพฤติการณ์หรือภาวะแวดล้อมระหว่างคู่กรณีประกอบกัน เช่นการทำสัญญาเป็นหนังสือหรือการระบุตัวทรัพย์สิน เพื่อให้คาดถึงเจตนาดังกล่าวนี้ได้หากไม่อาจทราบเจตนาของคู่กรณีได้แน่ชัด

เริ่มต้นจากสัญญาจองที่ไม่อาจบังคับคดีได้นั้นจะมีลักษณะเป็นความตกลงที่ระบุถึงการจองจำนวนหน่วยที่จอง อาจมีการระบุตัวทรัพย์สินหรือไม่ระบุตัวทรัพย์สินที่จองก็ได้ แต่ไม่มีการวางเงินจองให้แก่กัน ซึ่งแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่าไม่ประสงค์ให้มีการบังคับคดีแก่กันเพียงแต่ต้องการแจ้งถึงการจองเท่านั้น อีกส่วนหนึ่งเป็นสัญญาจองที่บังคับคดีได้ โดยมีสิทธิบังคับให้อีกฝ่ายหนึ่งชดเชยค่าเสียหายหรือใช้สิทธิรับเงินจอง แต่ไม่ถึงขนาดบังคับให้อีกฝ่ายหนึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กัน จะมีลักษณะเป็นความตกลงที่ระบุถึงการจองและมีการวางเงินจองจำนวนน้อยไม่เกินร้อยละสิบของราคาทรัพย์สินหรืออาจวางเงินจำนวนสูงแต่มีข้อตกลงในลักษณะว่าจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งซึ่งแสดงให้เห็นว่าคู่กรณีไม่ประสงค์ผูกพันกันในลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย จะเห็นว่าสัญญาลักษณะข้างต้นนั้นเป็นสัญญาจองที่เป็นสัญญาทั่วไปเกิดจากเจตนาของคู่กรณี โดยตกลงด้วยวาจาหรือทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร และจะมีการวางเงินหรือไม่มีการวางเงินก็ได้ หากมีการวางเงินแก่กันเงินจองดังกล่าวในทางกฎหมายเรียกว่า “มัดจำ” ตามมาตรา 377 ผลบังคับของเงินจองจึงเป็นไปตามหลักของการวางมัดจำในมาตรา 378 จุดสำคัญของสัญญานี้จะต้องมีข้อตกลงในทำนองว่า “คู่สัญญาตกลงจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งหนึ่ง...” นอกจากนี้ สัญญาจองเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อผู้จองผิดสัญญาจะถูกริบเงินจองตามมาตรา 378(2) แต่จะเรียกค่าเสียหายไม่ได้ เพราะคู่กรณีไม่มีเจตนาให้เรียกค่าเสียหายแก่กัน แต่เมื่อผู้รับจองผิดสัญญาก็จะต้องคืนเงินจองนั้นแก่ผู้จองตามมาตรา 378(3) และถูกเรียกค่าเสียหายอันเป็นค่าเสียหายตามปกติย่อมเกิดขึ้นจากการผิดสัญญา เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและเสียเวลาในจำนวนที่พอสมควรตามมาตรา 215 และมาตรา 222 อย่างไรก็ตาม สัญญาจองดังกล่าวอาจเป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทนหรือไม่มีค่าตอบแทนก็ได้ซึ่งขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่กรณี ในส่วนของสัญญาจองที่เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย(มาตรา 456 วรรคสอง)ซึ่งได้แก่ สัญญาเป็นหนังสือที่ระบุข้อตกลงในสัญญาไว้ชัดเจนว่าจะไปโอนทรัพย์สินให้แก่กัน และสัญญาเป็นหนังสือที่มีการวางเงินให้แก่กันเป็นจำนวนมากหรือมีการวางหลักประกันที่มีมูลค่าสูงแทนเงินนั้นย่อมมีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทนและมีผลบังคับให้คู่กรณีสามารถเรียกค่าเสียหายแก่กันได้เมื่อผิดสัญญาและผู้ซื้อมีสิทธิบังคับให้ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวให้แก่ตนได้อีกด้วย¹

¹ในปัจจุบันสัญญาจองในทางกฎหมายได้มีการออกตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แล้วโดยอาศัยอำนาจตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา(ดูภาคผนวก จ หน้า 453) แต่คงมีเฉพาะสัญญาจองรถยนต์ซึ่งเป็นสัญญาฉบับเดียวในกฎหมายของประเทศไทย สำหรับผู้เขียนนั้นมิได้ลอกรูปแบบมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาดังกล่าวเนื่องจากผู้เขียนเสนอเป็นสัญญาจองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีรูปแบบที่แตกต่างกันและได้เสนอรูปแบบของสัญญาจองนั้นไว้ในภาคผนวก ก(หน้า 336)โดยจุดสำคัญของแบบสัญญามาตรฐานฉบับนี้จะมีข้อตกลงเพื่อกำหนดเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขายในทำนองว่า “คู่สัญญาตก

2.ปัญหาการทำสัญญาหลายรูปแบบ ผู้เขียนขอเสนอให้แก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายโดยกำหนดให้คู่สัญญาจ้างก่อสร้างจะต้องเป็นผู้จัดสรรซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิมตามสัญญาซื้อขายเพราะมีผลประโยชน์ร่วมกัน ดังนี้

“มาตรา 34/1 ในกรณีที่ผู้จัดสรรได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรได้จัดให้มีการแยกสัญญาซื้อขายที่ดินออกจากสัญญาจ้างก่อสร้าง หรือดำเนินการ ติดต่อกับให้มีการทำสัญญาจ้างก่อสร้างบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆลงในที่ดินนั้นด้วย คู่สัญญาตามสัญญาซื้อขายและสัญญาจ้างก่อสร้างนั้นจะต้องเป็นคู่สัญญารายเดิม หากมีการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาทั้งสองฉบับดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องร่วมรับผิดชอบตามสัญญาจ้างก่อสร้างนั้นด้วย เว้นแต่ผู้จัดสรรจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้รับผลประโยชน์ใดๆจากการทำสัญญาจ้างก่อสร้างดังกล่าว และผู้ซื้อยินยอมทำสัญญาจ้างก่อสร้างดังกล่าวด้วยความสมัครใจ”

3.ปัญหาผู้มีอำนาจทำสัญญาให้ฝ่ายผู้ขาย ผู้เขียนขอเสนอแนะให้ผู้ซื้อนำหลักกฎหมายเรื่องของตัวแทนเขตตามมาตรา 821 มาปรับใช้เพื่อให้ผู้ขายรับผิดชอบ โดยให้ตีความว่าฝ่ายผู้ขายได้ทำการเขตพนักงานขายของตนเองออกแสดงว่าเป็นตัวแทนของตนและส่งผลให้บุคคลภายนอกซึ่งเป็น ผู้ซื้อนั้นเข้าใจว่าพนักงานขายดังกล่าวเป็นตัวแทนของผู้ขายในการทำสัญญากับผู้ซื้อนั่นเอง

ในส่วนของกฎหมายนั้น ผู้เขียนขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติให้สอดคล้องกับความเป็นไปตามหลักกฎหมายตัวแทนดังนี้

“มาตรา 34 วรรคสาม พนักงานขายหรือบุคคลผู้มีหน้าที่ขายทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งลงลายมือชื่อแทนผู้จัดสรรที่ดินในสำนักงานขายของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าเป็นตัวแทนของ ผู้จัดสรรที่ดินเมื่อได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดิน สัญญาดังกล่าวย่อมผูกพันผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ว่าพนักงานขายหรือบุคคลผู้มีหน้าที่ขายทรัพย์สินดังกล่าว นั้น จะมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนหรือไม่ก็ตาม”

4.ปัญหาการโฆษณาโครงการ ผู้เขียนเห็นว่าอาจนำหลักการของพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาปรับปรุง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้สอดคล้องกัน ดังนี้

“มาตรา 29/2 ประกาศ โฆษณา คำรับรอง หรือการกระทำด้วยประการใดๆ ของผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าใจได้ในขณะทำสัญญาว่าผู้จัดสรรที่ดินตกลงจะมอบให้ หรือจัดหาให้ซึ่งสิ่งของ บริการ หรือสาธารณูปโภคอื่นใด หรือจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าทำสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะให้สิทธิประโยชน์แก่

ลงจะทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งหนึ่ง...” ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นทราบว่าสัญญานี้ไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขาย

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพิ่มเติมขึ้นจากที่ได้ทำสัญญาไว้ ให้ถือว่าข้อความ การกระทำหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำสืบพยานบุคคล หรือพยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อตกลงดังกล่าวได้ ถึงแม้ว่าการทำสัญญาเช่นนั้นกฎหมายจะกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือและไม่ปรากฏข้อตกลงนั้นในหนังสือที่ได้ทำขึ้นก็ตาม”

5.ปัญหาการขายทรัพย์สินในโครงการก่อนได้รับอนุญาต จากการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มิได้กล่าวถึงการห้ามขายก่อนได้รับอนุญาตไว้อย่างชัดเจน แต่เมื่อพิจารณา มาตรา 21 และมาตรา 4 ผู้เขียนเห็นว่าการห้ามจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตนั้นย่อมหมายความว่าความรวมถึง การห้ามขายที่ดินจัดสรรก่อนได้รับอนุญาตด้วย อย่างไรก็ตามแม้กฎหมายห้ามก็ยังมีกรณีฝ่าฝืน ผู้เขียน จึงขอเสนอให้สร้างหลักเกณฑ์ใหม่ทางกฎหมายเป็นมาตรการเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังนี้

“มาตรา 33/1 ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินขายทรัพย์สินในโครงการก่อนได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หากมีการขายทรัพย์สินก่อนได้รับอนุญาตดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้สิทธิเลิกสัญญาดังกล่าว ให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิมและให้ผู้จัดสรรที่ดินคืนเงินพร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนับแต่เวลาบอกเลิกสัญญา

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรย่อมสิ้นสิทธิในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวนับแต่นั้น

หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินคืนเงินทั้งหมดพร้อมทั้งดอกเบี้ยอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี และรับผิดชอบค่าเสียหายในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นับแต่เวลาที่มีคำสั่งปฏิเสธการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน”