

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(10)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	7
3. ขอบเขตการศึกษา	7
4. วิธีการศึกษา	8
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
2. รูปแบบของนิติสัมพันธ์.....	10
1. ลักษณะทั่วไปของนิติกรรมในโครงการจัดสรรที่ดิน.....	10
1.1 การจอง	10
1.1.1 สถานะทางกฎหมาย	13
ก. ความหมาย	13
ข. วัตถุประสงค์ของการทำสัญญา	13
ค. การนำมาใช้ทางปฏิบัติ	15
1.1.2 แบบสัญญาจอง.....	25
ก. แบบตามกฎหมาย.....	25
ข. แบบมาตรฐานของสัญญา.....	26
1.1.3 การบังคับให้เป็นไปตามสัญญา	29
1.1.4 สถานะทางกฎหมายของเงินจอง	29

1.1.5	สาระสำคัญของข้อตกลงในสัญญาจอง	36
1.2	สัญญาจะซื้อจะขาย	38
1.2.1	สถานะทางกฎหมาย	38
	ก. ความหมาย	41
	ข. วัตถุประสงค์ของการทำสัญญา	46
	ค. การนำมาใช้ทางปฏิบัติ	47
1.2.2	แบบสัญญาจะซื้อจะขาย	51
	ก. แบบตามกฎหมาย.....	51
	ข. แบบมาตรฐานของสัญญา.....	53
1.2.3	การบังคับให้เป็นไปตามสัญญา	54
1.2.4	สถานะทางกฎหมายของเงินผ่อนชำระ	56
1.3	สัญญาซื้อขาย (เสร็จเด็ดขาด).....	58
1.3.1	สถานะทางกฎหมาย	59
	ก. ความหมาย	59
	ข. วัตถุประสงค์ของการทำสัญญา	61
	ค. การนำมาใช้ทางปฏิบัติ	63
1.3.2	แบบสัญญาซื้อขาย	66
	ก. แบบตามกฎหมาย.....	66
	ข. แบบมาตรฐานของสัญญา.....	67
1.3.3	การบังคับให้เป็นไปตามสัญญา	68
1.4	ความแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขาย สัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาจอง.....	73
2.	ผู้แสดงเจตนาทำสัญญาในฝ่ายผู้ขาย	76
2.1	ลักษณะของปัญหา.....	76
2.2	กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา.....	77
2.3	กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล.....	80
2.4	การแสดงเจตนาโดยผู้รับมอบอำนาจ.....	87
2.5	กรณีฝ่ายผู้ขายไม่ลงลายมือชื่อในสัญญา.....	99
2.5.1	ลักษณะของปัญหา	99

2.5.2 การบังคับให้เป็นไปตามสัญญา	100
2.6 ข้อเสนอในการแก้ปัญหา	101
2.6.1 การตีความกฎหมาย.....	101
2.6.2 การแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมาย.....	102
3. ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	105
3.1 กรณีที่เป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง	105
3.1.1 ลักษณะของปัญหา	105
ก. กรณีตั้งใจ.....	105
ข. กรณีประมาทเลินเล่อ.....	105
3.1.2 การยึดเงินจอง	106
ก. สัญญาจอง.....	106
ข. สัญญาจะซื้อขาย.....	107
3.1.3 การคืนเงินจอง.....	107
ก. สัญญาจอง.....	107
ข. สัญญาจะซื้อขาย.....	108
3.1.4 การเรียกค่าเสียหายและเบี้ยปรับ	109
ก. สัญญาจอง.....	111
ข. สัญญาจะซื้อขาย.....	112
3.1.5 การบังคับชำระหนี้.....	113
ก. สัญญาจอง.....	113
ข. สัญญาจะซื้อขาย.....	113
3.1.6 การเลิกสัญญา	115
ก. สัญญาจอง.....	116
ข. สัญญาจะซื้อขาย.....	118
3.2 กรณีที่ไม่มีเหตุมาจากความผิดของคู่สัญญา	122
3.2.1 ลักษณะของปัญหา	122
ก. กรณีคู่สัญญาเองไม่สามารถตกลงกันใน รายละเอียดของสัญญาจะซื้อขายได้	122
ข. กรณีที่ดินถูกเวนคืน	125

3.2.2 การยืมเงินจริง	127
ก. สัญญาจริง.....	127
ข. สัญญาจะซื้อจะขาย	127
3.2.3 การคืนเงินจริง	128
ก. สัญญาจริง.....	128
ข. สัญญาจะซื้อจะขาย	128
3.2.4 การเรียกค่าเสียหายและเบี้ยปรับ	129
ก. สัญญาจริง.....	129
ข. สัญญาจะซื้อจะขาย	129
3.2.5 การบังคับชำระหนี้.....	130
ก. สัญญาจริง.....	130
ข. สัญญาจะซื้อจะขาย	131
3.2.6 การเลิกสัญญา	131
ก. สัญญาจริง.....	132
ข. สัญญาจะซื้อจะขาย	133
4. การทำสัญญาหลายรูปแบบ.....	134
4.1 สัญญาซื้อขาย (เฉพาะที่ดิน) และสัญญาจ้างทำของ	134
4.1.1 ความหมาย	134
4.1.2 วัตถุประสงค์ของการทำสัญญา	135
4.1.3 การนำมาใช้ทางปฏิบัติ	135
4.1.4 สถานะทางกฎหมาย	136
4.1.5 การบังคับให้เป็นไปตามสัญญา	137
4.2 สัญญาแลกเปลี่ยน (โครงการบ้านแลกบ้าน).....	142
4.2.1 ลักษณะของสัญญา	142
4.2.2 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญา	143
4.2.3 การนำมาใช้ในทางปฏิบัติ	143
4.2.4 เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	143
4.2.5 สรุป.....	144

5. การทำสัญญาก่อนได้รับอนุญาต.....	146
5.1 ลักษณะของธุรกิจจัดสรรที่ดินที่ชอบด้วยกฎหมาย.....	146
5.2 ลักษณะของธุรกิจจัดสรรที่ดินที่เลียงกฎหมาย	151
5.2.1 สาเหตุหลักในการทำสัญญาของฝ่ายผู้ขาย.....	151
5.2.2 สาเหตุที่ผู้จัดสรรไม่ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามสัญญา..	152
5.3 ลักษณะของปัญหา.....	153
5.4 ความสมบูรณ์และการบังคับให้เป็นไปตามสัญญา	164
3. ลักษณะของนิติสัมพันธ์.....	172
1. แบบมาตรฐานสัญญาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 .	172
1.1 ลักษณะของแบบและหลักฐานเป็นหนังสือ	173
1.1.1 ความหมายของแบบ	173
1.1.2 ผลของการไม่ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด	178
1.1.3 ความหมายของหลักฐานเป็นหนังสือ.....	179
1.1.4 ผลของการไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ.....	182
1.1.5 ความแตกต่างระหว่างแบบที่กฎหมายกำหนด กับหลักฐานเป็นหนังสือ	184
1.2 สัญญาที่กฎหมายการจัดสรรที่ดินกำหนดให้ทำตามแบบ.....	186
1.3 ความหมายของแบบตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน.....	187
1.4 ผลของการไม่ทำตามแบบ	190
2. ความผูกพันตามสัญญา.....	199
2.1 ปัญหาผู้ขายและผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน.....	199
2.2 ปัญหาหน้าที่ก่อสร้างและส่งมอบบ้าน.....	204
2.3 ปัญหาการโอนสิทธิในสัญญาให้แก่บุคคลภายนอกสัญญา	213
3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	222
3.1 ปัญหาคู่สัญญาตกลงกันแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาระหว่างกันเอง	222
3.2 ปัญหาความตกลงทำสัญญาด้วยวาจา	228

4. ความผูกพันตามคำโฆษณา.....	231
4.1 ปัญหาสถานะและผลบังคับทางกฎหมายของคำหรือ ข้อความโฆษณาของผู้ขาย	231
4.2 ปัญหาเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้านไม่ครบตามแบบบ้านตัวอย่าง	246
4.3 ปัญหาสำคัญผิดในคุณสมบัติของบ้านกรณีเฟอร์นิเจอร์ ในบ้านตัวอย่างไม่ตรงกับบ้านที่ขาย	253
4. บทวิเคราะห์ปัญหาและมาตรการคุ้มครองผู้บริโภค	258
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	299
บรรณานุกรม	314
ภาคผนวก	335
ก. ตัวอย่างสัญญาจอง.....	336
ข. ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขาย.....	352
ค. ตัวอย่างสัญญาหลายประเภท	428
ง. ตัวอย่างการโฆษณาโครงการบ้านจัดสรร	445
จ. ตัวอย่างโฉนดที่ดินอยู่ภายใต้การอนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	450
ฉ. สัญญาจองรถยนต์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ...	453
ประวัติการศึกษา.....	457