

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินและที่อยู่อาศัยนั้นจัดได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญต่อการดำเนินชีวิตของประชาชน การได้มาซึ่งที่ดินและที่อยู่อาศัยนั้นโดยส่วนใหญ่ประชาชนผู้ซื้อนิยมที่จะเลือกซื้อที่ดินและที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบธุรกิจในการจัดสรรที่ดินเนื่องจากมีความสะดวกและแน่นอนว่าได้บ้านอย่างแน่นอน นอกจากนี้ยังได้รับประโยชน์ในทางอ้อมอีกด้วย เช่น ได้รับระบบสาธารณูปโภคที่ดีพร้อมไม่ว่าจะเป็นระบบประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ พื้นที่ใช้สอยสวนรวม ตลอดจนสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยที่มีความสะดวกสบายยิ่งขึ้น เช่น อยู่ใกล้ตลาดสด โรงพยาบาล สถานีตำรวจ สถานที่ทำงาน ทางด่วน รถไฟฟ้า และแม้กระทั่งมีเพื่อนบ้านที่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น ยิ่งกว่านั้นโครงการจัดสรรแต่ละโครงการจะมีความหลากหลายในรูปแบบของการดำเนินการก่อสร้างและการจัดตกแต่งสถานที่อยู่แล้วซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกซื้อได้ตามความต้องการและงบประมาณค่าใช้จ่ายที่มี อีกทั้งราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีความแน่นอนมากกว่าที่ผู้ซื้อจะมาดำเนินการปลูกสร้างบ้านด้วยตนเองเพราะอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยไม่อาจควบคุมได้

จากการที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่นิยมซื้อที่ดินและที่อยู่อาศัยจากโครงการจัดสรรที่ดินนี้เองทำให้ปรากฏปัญหาทางกฎหมายจากการทำสัญญาในโครงการจัดสรรที่ดินเพิ่มมากขึ้น โดยในการทำสัญญาเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นผู้ซื้อจะต้องดำเนินการติดต่อเข้าทำสัญญากับเจ้าของโครงการจัดสรรโดยจะต้องทำสัญญาต่อเนื่องกันเป็นขั้นตอนทั้งหมด 3 ฉบับซึ่งได้แก่ สัญญาจอง สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดตามแบบที่กฎหมายกำหนดในมาตรา 456 วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์¹

เมื่อพิจารณาถึงความเป็นจริง การทำสัญญาดังกล่าวจะอาศัยหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาควบคู่ไปกับหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งเมื่อสัญญาเกิดขึ้นแล้วย่อมส่งผลให้

¹เมื่อผู้เขียนอ้างเลขมาตราไม่ระบุชื่อกฎหมาย ให้นำมาซึ่งการอ้างเลขมาตราในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สัญญานั้นผูกพันคู่สัญญาให้ต้องปฏิบัติตาม แต่อย่างไรก็ตามสัญญาที่ทำขึ้นส่วนใหญ่นั้นมิได้อยู่บนพื้นฐานของอำนาจการเจรจาต่อรองที่เท่าเทียมกันระหว่างคู่สัญญา เนื่องจากในทางปฏิบัติเจ้าของโครงการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาไว้เพียงฝ่ายเดียวโดยที่ผู้ซื้อไม่สามารถที่จะเจรจาขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อตกลงในสัญญาได้แต่อย่างใดและในบางกรณีผู้ซื้อเองก็เข้าใจว่าตนไม่มีอำนาจต่อรองเพื่อกำหนดเงื่อนไขในสัญญานั้น ดังนั้นสัญญาที่เกิดขึ้นจึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อเสมอและฝ่ายที่ตกเป็นผู้เสียเปรียบในสัญญามักจะเป็นฝ่ายผู้ซื้อเป็นส่วนมาก

จากการศึกษาพบว่าปัญหาที่มักเกิดขึ้นเกี่ยวกับสัญญาในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาของซึ่งได้แก่

1.1 ปัญหาสัญญาของมีความผูกพันคู่สัญญาอย่างไร เนื่องจากในทางปฏิบัติสถานะทางกฎหมายของสัญญาของยังคงมีความไม่ชัดเจนว่ามีลักษณะเป็นสัญญาหรือไม่ หากเป็นสัญญาแล้วจะมีลักษณะทางกฎหมายเป็นสัญญาประเภทใดระหว่างสัญญาทั่วไปที่ไม่มีชื่อเรียกหรือสัญญาจะซื้อจะขาย และแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาในเรื่องนี้เป็นอย่างไรและใช้หลักเกณฑ์ใดในการวินิจฉัยถึงสถานะทางกฎหมายของสัญญาที่เกิดขึ้น อีกทั้งพิจารณาถึงความสมบูรณ์และการบังคับใช้สัญญาดังกล่าวว่าเป็นอย่างไร

1.2 ปัญหาสิทธิฝ่ายเดียวของผู้ขาย โดยในสัญญาของส่วนใหญ่จะกำหนดเพียงสิทธิของผู้ขายเอาไว้ฝ่ายเดียว เช่น กำหนดให้ผู้จองมาทำสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 15 วัน หากผู้จองผิดสัญญาไม่มาดำเนินการหรือไม่สามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในกำหนดดังกล่าว (ซึ่งบางสัญญาเขียนไว้ว่า ไม่มาทำสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ไม่ว่ากรณีใดๆ) ให้ถือว่าผู้จองสละสิทธิตามสัญญาและยินยอมให้ผู้รับจองริบเงินที่ได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด (บางสัญญาเขียนว่า “ยินยอมให้ริบเงินมัดจำทั้งหมดที่วางไว้ และมีสิทธินำที่ดินพร้อมทั้งอาคารไปขายให้แก่บุคคลอื่นได้โดยผู้จองจะไม่เรียกร้องสิทธิใดๆทั้งสิ้น”) เป็นต้น ซึ่งอาจเกิดความไม่เป็นธรรมต่อฝ่ายผู้จอง

1.3 ปัญหาสิทธิของผู้ซื้อ (ผู้จอง) ซึ่งต่อเนื่องมาจากปัญหาข้างต้นโดยในสัญญาของส่วนใหญ่มักจะไม่มีการกำหนดถึงสิทธิของผู้จอง เอาไว้ในสัญญาแต่จะมีข้อตกลงที่มีลักษณะของการกำหนดความรับผิดของผู้จองเอาไว้เพียงฝ่ายเดียว โดยกำหนดให้ผู้รับจองมีสิทธิในการริบเงินจองที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดได้หากผู้จองผิดนัดไม่มาทำสัญญาภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ แต่ไม่ได้กำหนดความรับผิดของฝ่ายผู้รับจอง (ผู้จัดสรร) เอาไว้แต่ประการใดว่าหากฝ่ายผู้รับ

จองผิดสัญญาจะต้องรับผิดชอบอย่างไร นอกจากนี้ยังมีปัญหาในเรื่องของ “หน้าที่ของผู้ซื้อ” (ผู้จอง) ซึ่งเป็นอีกเรื่องหนึ่งซึ่งมีความสำคัญโดยมีปัญหาคือเป็นประเด็นหลักซึ่งได้แก่ ประเด็นแรก ผู้จอง (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่อย่างไรตามสัญญาจอง ประเด็นที่สอง สัญญาจองก่อให้เกิดความผูกพันในหน้าที่ของผู้จอง (หน้าที่ตามสัญญาจอง) หรือไม่เพียงใดซึ่งหมายความว่าเมื่อผู้จองได้เข้าทำสัญญาจองกับผู้รับจองแล้ว ผู้จองมีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการต่อไปเพื่อให้สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเกิดขึ้นหรือไม่ ตัวอย่างเช่น ผู้จองต้องการซื้อบ้านราคา 1 ล้านบาท เข้าทำสัญญาจองบ้านราคา 1 ล้านบาทเอาไว้และวางเงินจองจำนวน 10,000 บาท ผู้จองมีหน้าที่ที่จะต้องชำระเงินเพิ่มจนกระทั่งครบถ้วนตามราคาบ้าน 1 ล้านบาทให้แก่ผู้รับจองหรือไม่ หรือในทางกลับกัน ผู้จองสามารถเลิกสัญญาจองดังกล่าวเมื่อใดก็ได้เพราะสัญญาจองเป็นสัญญาให้สิทธิแก่ผู้จองเท่านั้นไม่ก่อนหน้าที่ให้แก่ผู้จองแต่อย่างใด สัญญาจองจึงไม่มีผลผูกพันผู้จองให้ต้องกระทำการเช่นนั้น

1.4 ปัญหาการเลิกสัญญาจอง ซึ่งในสัญญาส่วนใหญ่ไม่มีการกำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและผลเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงว่าเป็นอย่างไร และเมื่อไม่มีการกำหนดสิทธิและผลของการเลิกสัญญาดังกล่าวเอาไว้ในสัญญาจะหาทางออกให้กับปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวได้อย่างไร

1.5 ปัญหาการไม่มีแบบมาตรฐานของสัญญาจอง เป็นปัญหาที่ต่อเนื่องมาจากปัญหาที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นที่ก่อให้เกิดความไม่ชัดเจนแก่ผู้จองที่ได้เข้าทำสัญญาโดยที่ตนไม่ทราบถึงสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนตามสัญญา และเนื่องจากสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่ยังไม่มีการควบคุมตรวจสอบจากทางคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิจัดทำรูปแบบของสัญญาขึ้นมาใช้บังคับกับประชาชนผู้ซื้อได้เองซึ่งหลักการของสัญญาที่ทำขึ้นนี้เป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งคู่สัญญามีสิทธิตกลงกันอย่างไรก็ได้หากไม่ขัดต่อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ดังนั้นจึงเป็นไปได้ว่าสัญญาดังกล่าวจะมีลักษณะที่มักจะกำหนดสิทธิของผู้ขายเอาไว้ฝ่ายเดียวและกำหนดเพียงความรับผิดของผู้ซื้อเอาไว้ฝ่ายเดียวเช่นเดียวกัน ดังนั้นจึงมีแนวความคิดว่าควรที่จะมีการกำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจองขึ้นมาบังคับใช้หรือไม่

2. ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นปัญหาเกี่ยวกับแบบมาตรฐานของสัญญาซึ่งออกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 อันได้แก่

2.1 ปัญหาข้อบกพร่องในเนื้อหาของสัญญาซึ่งในสัญญามีได้กำหนดข้อสัญญาที่สำคัญดังกล่าวเอาไว้และเมื่อขาดตกบกพร่องในข้อสัญญาส่วนดังกล่าวก็อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อผู้ซื้อได้ซึ่งได้แก่ ประการแรก ปัญหาข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายไม่มีการ

กำหนดเวลาการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายอย่างแน่ชัด ซึ่งในปัจจุบันก็ได้มีแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาตัดสินในเรื่องดังกล่าวไว้ซึ่งจะได้อธิบายต่อไป นอกจากนี้ก็ได้มีนักวิชาการบางท่านได้เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวไว้อีกทางหนึ่ง จะเห็นได้ว่าข้อสัญญาดังกล่าวมีความสำคัญต่อการใช้สิทธิตามสัญญา เช่นการใช้สิทธิเลิกสัญญาและการเรียกร้องค่าเสียหายต่อไป และประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่บุคคลภายนอกสัญญาซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อการปฏิเสธสัญญาของฝ่ายผู้ขายโดยอ้างว่าบุคคลภายนอกมิใช่คู่สัญญากับตน

2.2 ปัญหาการไม่ใช้แบบมาตรฐานของสัญญาซึ่งจะเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือไม่ กฎหมายดังกล่าวจัดว่าเป็นกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนหรือไม่และผลทางกฎหมายของการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวจะเป็นอย่างไร

3. ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาหลายรูปแบบ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ผู้ขายจะกำหนดให้ผู้ซื้อทำเป็นสัญญาหลายประเภทดังต่อไปนี้ ประเภทแรกให้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า (ที่ดินจัดสรร) 1 ฉบับ ประเภทที่สอง ทำสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินนั้น ประเภทที่สาม ให้ทำสัญญาว่าจ้างตกแต่งบ้านหรือตกแต่งอาคาร เป็นต้น ซึ่งการทำสัญญาแยกเป็นหลายฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่ฝ่ายผู้ขายในเรื่องของความรับผิดชอบตามสัญญาและการลดภาระทางด้านภาษีอากรโดยเฉพาะ แต่ในทางตรงกันข้าม ย่อมก่อให้เกิดภาระแก่ผู้ซื้อในการเรียกร้องให้ผู้ที่เป็นคู่สัญญาในสัญญาแต่ละฉบับรับผิดชอบเมื่อเกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อและเป็นการเอาเปรียบแก่ผู้ซื้อเป็นอย่างมาก ซึ่งผู้ซื้อส่วนใหญ่ทราบถึงการเอาเปรียบดังกล่าวของผู้ขายแต่เพราะความจำยอม และอาจมีบางส่วนที่ไม่รู้กฎหมาย ดังนั้นจึงควรหาทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้อย่างไรโดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่หรือควรที่จะเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายต่อไป

4. ปัญหาเกี่ยวกับผู้มีอำนาจทำสัญญาให้ฝ่ายผู้ขาย โดยผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของโครงการอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคลนั้นผู้ซื้อจำเป็นจะต้องมีความรู้เกี่ยวกับผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งอาจเป็นผู้จัดการห้างหุ้นส่วนในกรณีที่นิติบุคคลนั้นเป็นห้างหุ้นส่วนประเภทที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล หรืออาจเป็นกรรมการผู้จัดการในกรณีที่นิติบุคคลนั้นเป็นบริษัทเอกชนและบริษัทมหาชน โดยส่วนใหญ่ผู้ขายจะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทซึ่งจะมอบหมายให้พนักงานขายเป็นผู้ลงนามในสัญญาในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งในบางกรณีอาจได้มีการมอบอำนาจให้เป็นตัวแทนโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ให้ทราบโดยชัดเจน ดังนั้นในบางกรณีผู้ขายอาจปฏิเสธสัญญาที่ทางพนักงานขายลงนามแทนในฐานะ

คู่สัญญากับผู้ซื้อซึ่งย่อมก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายแก่ประชาชนผู้ซื้อได้ ดังนั้นจึงควรหาทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้ได้อย่างไรโดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่หรือควรที่จะเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายต่อไป

5. ปัญหาเกี่ยวกับหน้าที่ปฏิบัติตามคำโฆษณาซึ่งส่วนใหญ่ผู้ขายจะทำการโฆษณาเพื่อชักจูงใจผู้ซื้อโดยการลด แลก แจก แถม สิ่งของต่างๆมากมายหรืออาจมีการจัดสร้างแบบบ้านตัวอย่างมาให้ผู้ซื้อได้เข้าชมซึ่งการกระทำดังกล่าวนั้นศาลฎีกาได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานว่าการโฆษณาดังกล่าวถือว่าเป็น สัญญาต่อเนื่องจากสัญญาซื้อขาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2393/2538, 4306-4307/2533) นอกจากนี้ศาลฎีกายังได้วินิจฉัยตัดสินเพิ่มเติมอีกว่าเอกสารที่ได้นำมาแนบท้ายสัญญาก็นับเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1861/2523, 3624/2546) เมื่อคำวินิจฉัยของศาลฎีกาเป็นไปในแนวทางดังกล่าวส่วนหนึ่งย่อมเกิดประโยชน์ต่อผู้ซื้อ แต่อย่างไรก็ตามก็อาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้เช่นกันเนื่องจากเป็นไปได้ว่าผู้ซื้อบางส่วนอาจไม่ให้ความสนใจที่จะอ่านข้อความโฆษณาหรือส่วนหนึ่งอาจอ่านข้อความโฆษณาดังกล่าวแต่ไม่ได้ให้ความสนใจในเนื้อหาของข้อความโฆษณาทั้งหมดแต่อย่างใด เมื่อเป็นเช่นนั้นจึงอาจเกิดปัญหาขึ้นมาได้ว่าข้อความโฆษณาบางส่วนอาจมีลักษณะที่เป็นการกำหนด “หน้าที่” ของผู้ซื้อเอาไว้ด้วยซึ่งเป็นไปได้ว่าข้อความดังกล่าวนี้ผู้ซื้อเองอาจยังไม่เคยอ่านพบหรืออาจเป็นข้อความที่อ่านผ่านสายตาไปโดยไม่ได้อ่านข้อความแต่อย่างใด เช่น ผู้ซื้อเป็นผู้จ่ายค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด เป็นต้น ดังนั้นจากปัญหาข้างต้นและแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาดังที่กล่าวมาแล้วนั้นย่อมอาจทำให้เข้าใจและสันนิษฐานได้ว่า ข้อความในโฆษณาบางส่วนที่มีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้ซื้อเอาไว้นั้นก็ย่อมถือได้ว่าเป็นสัญญาต่อเนื่องหรือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาไปด้วยนั่นเองตามนัยของคำพิพากษาช้างต้น

จากสาเหตุดังกล่าวจึงควรหาทางออกให้แก่ปัญหาดังกล่าวโดยอาศัยการตีความบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่ประกอบกับคำวินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องหรือหากกฎหมายที่มีอยู่มีข้อจำกัดในการตีความก็ควรเสนอให้มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายนั้นต่อไป

6. ปัญหาเกี่ยวกับความตกลงเปลี่ยนแปลงข้อสัญญา

6.1 ปัญหาผู้มีอำนาจฝ่ายผู้ขาย ซึ่งจะเป็นผู้ที่มีอำนาจในการเจรจาตกลงกับผู้ซื้อเพื่อเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาเดิมว่าเป็นบุคคลใดและข้อสัญญาที่ทำขึ้นจะมีผลผูกพันผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของโครงการหรือไม่

6.2 ปัญหาความสมบูรณ์ของการเปลี่ยนแปลงข้อสัญญา ซึ่งหากมีการตกลงกันเพื่อเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาเดิมหรือการทำสัญญาเพิ่มเติมในภายหลังระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ

อาจมีผลเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 32 โดยอาจมีผลเป็นการแก้ไขวิธีการดำเนินการจัดสรรที่ดินซึ่งไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้แต่แรกหรือไม่และผลของการตกลงดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายเป็นอย่างไร และควรหาทางออกให้กับปัญหาดังกล่าวนี้อย่างไร

7. ปัญหาเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตามขั้นตอนของกฎหมายนั้นจะต้องดำเนินการขออนุญาตตามมาตรา 21 และมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เสียก่อน หากมีการจัดทำโครงการโดยที่ยังไม่ยื่นคำขอหรือยื่นคำขอแล้วแต่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน การกระทำดังกล่าวจะถือว่าเป็นการกระทำที่ขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 21 หรือไม่และผลของการกระทำดังกล่าวจะส่งผลให้นิติกรรมสัญญาที่สร้างขึ้นมีผลบังคับทางกฎหมายเป็นเช่นไร นอกจากนี้ควรศึกษาถึงกรณีที่ว่าเหมาะสมหรือไม่หากมีการยอมหรืออนุญาตให้ผู้ประกอบธุรกิจสามารถดำเนินการขายก่อนได้รับอนุญาตได้ เนื่องจากการดำเนินการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนั้นบางครั้งอาจมีความล่าช้าในการดำเนินการตามขั้นตอนของหน่วยงานราชการซึ่งหากการดำเนินการจัดสรรล่าช้าออกไปอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจได้เช่นกัน แต่ในทางตรงกันข้าม หากมีการอนุญาตให้ทำการขายก่อนได้รับอนุญาตก็อาจก่อให้เกิดปัญหาการหลอกลวงหรือข้อโกงประชาชนผู้ซื้อของผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่สุจริตโดยหลอกให้ประชาชนเข้ามาทำสัญญาด้วย เมื่อผู้ประกอบธุรกิจซึ่งอ้างว่าจะมีการนำที่ดินมาจัดสรรขายได้เงินมาจำนวนหนึ่งจนพอใจแล้วก็จะรีบปิดกิจการและหนีหายไปพร้อมกับเงินของประชาชนผู้หลงเชื่อ จากสาเหตุดังกล่าวจึงควรหาทางออกให้แก่ปัญหาดังกล่าวอย่างไรโดยอาศัยการตีความบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่หรือหากกฎหมายที่มีอยู่มีข้อจำกัดในการตีความก็ควรเสนอให้มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายนั้นต่อไป

ทั้งนี้ ปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้และการตีความกฎหมายไม่ว่าจะเป็นมาตรการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังคงมีความบกพร่องไม่สามารถแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ครอบคลุมและมีลักษณะจำกัดอยู่แต่เพียงบางเรื่องบางประเด็นเท่านั้น

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาถึงแนวความคิดในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวข้างต้น เพื่อที่จะนำมาใช้แก้ปัญหาการทำสัญญาในโครงการจัดสรรที่ดินและเรื่องที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการทำสัญญาดังกล่าว เช่น การโฆษณาโครงการ เป็นต้นโดยอาศัยบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นพื้นฐานในการพิจารณา ซึ่ง

ผู้เขียนเองก็ได้นำเสนอแนวคิดในการตีความบทบัญญัติของกฎหมายและข้อตกลงในสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีปัญหาบางเรื่องอาจมีข้อจำกัดในการตีความดังกล่าว ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่อาจจะต้องเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมาย เพื่อให้เกิดประโยชน์และคุ้มครองผู้ซื้อจากการทำสัญญาได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นและสร้างความเป็นธรรมให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

2. วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในด้านการทำสัญญาและผลของการบังคับใช้โดยจะเน้นศึกษาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นหลัก
2. วิเคราะห์และเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในเรื่องของการควบคุมสัญญาในสัญญาในโครงการจัดสรรที่ดินและแนวคิดในการใช้แบบมาตรฐานของสัญญา เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมมาประยุกต์ใช้แก้ปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงในสัญญาเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น
3. เพื่อศึกษาขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายของต่างประเทศในเรื่องเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในด้านการทำสัญญาและผลการบังคับใช้
4. เพื่อจัดทำร่างของสัญญาที่มีมาตรฐานขั้นต่ำที่มีความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาและผู้ประกอบธุรกิจโครงการจัดสรรที่ดินสามารถนำไปใช้เป็นต้นแบบของสัญญาเพื่อจัดทำสัญญาที่มีความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อมากยิ่งขึ้นและนำมาใช้ในการประกอบธุรกิจได้

3. ขอบเขตการศึกษา

งานเขียนนี้ได้ศึกษาถึงการทำสัญญาในส่วนของการจัดสรรที่ดินเปล่าและการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้าง นอกจากนี้ยังศึกษาถึงข้อบกพร่องในการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นการศึกษาเฉพาะกรณีของความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้นโดยไม่รวมถึงกรณีที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกันเอง โดยเฉพาะในด้านการทำนิติกรรมสัญญาโดยอาศัยหลักเกณฑ์ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นหลักโดยพิจารณาว่ามีข้อบกพร่องหรือมีปัญหาในเรื่องใดบ้าง และควรที่จะมีการปรับปรุงกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายอย่างไร ซึ่งแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นจะพิจารณา

ศึกษาจากปัญหาที่พบในทางปฏิบัติและจะเน้นการพิจารณาหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นอกจากนี้จะศึกษาถึงกฎหมายอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินของเอกชนพอสังเขป เพื่อให้เข้าใจปัญหาที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ยังได้ศึกษาแนวทางการปรับปรุงและแก้ไขกฎหมายเพื่อให้สามารถนำมาใช้บังคับเพื่อคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น

4. วิธีการศึกษา

ศึกษาปัญหาโดยศึกษาจากแนวความคิดเห็นและใช้ข้อมูลจากหนังสือต่างๆ ตำรากฎหมาย วารสาร บทความทั้งในแง่มุมมองของทางด้านธุรกิจและในด้านกฎหมาย ซึ่งได้บรรยายข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการดำเนินการจัดสรรที่ดินและการประกอบการจัดสร้างทำโครงการจัดสรรที่ดินและแนวทางแก้ไขตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายในอดีต ซึ่งในปัจจุบันปัญหาที่เกิดขึ้นในอดีตก็ยังคงเกิดขึ้นอยู่ถึงแม้ว่าทางหน่วยงานราชการจะได้สร้างมาตรการทางกฎหมายเพิ่มขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นแต่ดูเหมือนว่ากฎหมายยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมดซึ่งการที่ผู้เขียนเห็นเช่นนี้ก็เนื่องมาจากว่า ผู้เขียนยังสังเกตเห็นว่าปัญหาที่เกิดขึ้นในอดีตแม้จะมีกฎหมายใหม่ออกมาแก้ไข แต่ยังคงดูเหมือนว่าปัญหาในหลายๆ เรื่องยังคงมีปรากฏให้เห็นกันอยู่หลายๆ ปัญหา ตัวอย่างเช่นปัญหาการจัดสรรโครงการโดยหลักเล็งที่จะไม่ขออนุญาต การจัดสรรโดยผู้จัดสรรไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน เป็นต้น

การศึกษานี้เป็นการรวบรวมข้อมูลต่างๆ แล้วนำมาศึกษา เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ วิจัย หาข้อสรุป ข้อเสนอแนะและแนวทางของกฎหมายในเรื่องนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อคู่สัญญามากยิ่งขึ้น

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษา คาดว่าจะได้รับประโยชน์ดังนี้

1. ก่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจในลักษณะของสัญญาที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับการซื้อขาย โดยเฉพาะสัญญาจองและสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายบ้านและที่ดินซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์

2. ก่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจถึงแนวทางปฏิบัติของการดำเนินการจัดสรรที่ดิน

3. ก่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจถึงปัญหาและแนวทางปฏิบัติที่เคยเกิดขึ้นแล้วในอดีต กฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้า

4. เพื่อเป็นแนวทางในการนำไปพิจารณาเพื่อการตีความกฎหมาย การแก้ไขเพิ่มเติม และปรับปรุงกฎหมายอันเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชนที่มีอยู่แล้ว

5. เพื่อหามาตรการทางกฎหมายอื่นๆ มาเสริมมาตรการทางกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้มีผลบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพเกิดประโยชน์สูงสุด

6. เป็นประโยชน์กับเจ้าหน้าที่ของรัฐและผู้ปฏิบัติงานที่จะสามารถนำมาค้นคว้าทางวิชาการเพื่อนำไปประยุกต์ใช้ได้จริงในทางปฏิบัติซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อสังคมส่วนรวม

7. เป็นประโยชน์ต่อประชาชนทั่วไปซึ่งสามารถนำความรู้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น