

บทที่ 4

บทวิเคราะห์ปัญหาและมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อ

ในปัจจุบัน กฎหมายที่นำมาใช้เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการจัดสรรที่ดินเปล่าหรือการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ก็คือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จากการศึกษาพบว่ากฎหมายฉบับดังกล่าวนี้อาจสามารถแยกในเนื้อหาของกฎหมายออกได้เป็นสองส่วนตามความคิดเห็นของผู้เขียนดังนี้

ในส่วนแรก กฎหมายจะกำหนดเกี่ยวกับหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง ขั้นตอนและวิธีการในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินระหว่างผู้ประกอบธุรกิจที่ประสงค์จะทำการดำเนินการจัดสรรที่ดินกับทางฝ่ายของหน่วยงานราชการหรือเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องซึ่งทำหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ อันได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกฎหมายจะกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบให้ผู้ประกอบธุรกิจได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของกฎหมายตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งจบกระบวนการ

ในส่วนที่สอง กฎหมายจะกำหนดในเรื่องของการทำสัญญา ซึ่งเป็นการทำสัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกฎหมายกำหนดให้การทำสัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดเท่านั้น ซึ่งในปัจจุบันแบบสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศกำหนดโดยบังคับให้นำมาใช้ในการทำสัญญานั้นมีเพียงแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัตินั้น การทำสัญญาเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินจัดสรรหรือที่ดินพร้อมทั้งบ้านจัดสรรนั้น จะเริ่มต้นจากการที่ประชาชนผู้สนใจจะเข้ามาทำการจองที่ดินจัดสรรหรือที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างเสียก่อนเป็นอันดับแรก จากนั้นจึงได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นอันดับต่อมาพร้อมทั้งการชำระเงินเป็นเงินผ่อนเป็นรายงวดจนกระทั่งชำระเงินครบ จากนั้นจึงได้ไปทำสัญญาซื้อขายกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินให้แก่กัน ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ จะเห็นได้ว่าการทำสัญญาเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินจัดสรรนั้นมิใช่มีแต่เฉพาะการทำสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น แต่ยังมีสัญญาประเภทอื่นที่เข้ามาเกี่ยวข้องอีก ได้แก่ สัญญาจองหรือหนังสือจองและสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีความสำคัญเช่นเดียวกันเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย แต่ปรากฏว่ากฎหมายฉบับ

ดังกล่าวนี้มีได้บัญญัติถึงเกณฑ์เกี่ยวกับสัญญาประเภทอื่นเอาไว้แต่อย่างใด รวมทั้งมิได้กำหนดถึงแบบมาตรฐานสัญญาประเภทอื่นเอาไว้ด้วย เช่น แบบมาตรฐานสัญญาจอง เป็นต้น

ในบทนี้ผู้เขียนจะเน้นโดยขอกกล่าวถึงเกี่ยวกับในส่วนที่สองข้างต้นคือในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของแบบมาตรฐานสัญญา ข้อตกลงในสัญญา ตลอดจนบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา ตัวอย่างเช่น ในมาตรา 34 กฎหมายบังคับให้สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นจะต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด นอกจากนี้ยังได้กล่าวรวมไปถึงการดำเนินการโฆษณาเพื่อชักจูงใจประชาชนทั่วไปและผู้ซื้อรวมเข้าไว้ด้วย เนื่องจากการทำโฆษณาของผู้ประกอบธุรกิจ (ผู้จัดสรรที่ดิน) ไม่ว่าจะโดยทางสื่อโฆษณาใดก็ย่อมมีผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อและเข้าทำสัญญาของผู้ซื้อเป็นอย่างมาก จนอาจคิดไปได้ว่าคำโฆษณาหรือข้อความโฆษณาที่ฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินจัดทำขึ้นนั้นเป็นสัญญาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ให้ไว้แก่ผู้ซื้อที่ตกลงเข้าทำสัญญาทุกรายแล้วนั่นเอง แต่แม้ว่าประชาชนทั่วไปจะเข้าใจว่าอย่างนั้นแต่ก็ยังมีผู้จัดสรรบางรายไม่กระทำตามที่ตนได้โฆษณาไว้ ดังนั้นจึงก่อความเดือดร้อนเสียหายแก่บรรดาประชาชนผู้ซื้อเป็นอย่างมาก และเมื่อกลับมาพิจารณาในบทบัญญัติของกฎหมายคือบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ก็ปรากฏว่ากฎหมายฉบับดังกล่าวนี้ยังมีได้ให้ความคุ้มครองดูแลผู้ซื้อเกี่ยวกับการทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อกับผู้จัดสรรที่ดินเอาไว้อย่างเต็มประสิทธิภาพเท่าที่ควร กฎหมายบัญญัติไว้แต่เพียงหลักการกว้างๆเกี่ยวกับการทำสัญญาเท่านั้นโดยมิได้ลงรายละเอียดลึกลงไปถึงรายละเอียดของข้อตกลงในสัญญา ตลอดจนไม่ครอบคลุมถึงการโฆษณาที่นอกเหนือจากที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ขออนุญาตไว้ทำให้เกิดการโฆษณาหลอกลวงผู้ซื้อโดยขาดความรับผิดชอบ เป็นต้น

จากการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ฉบับดังกล่าวนี้มีได้บัญญัติครอบคลุมไปถึงเรื่องเกี่ยวกับการควบคุมดูแลในการทำสัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อ ทำให้การคุ้มครองดูแลผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องกลับมาใช้หลักเกณฑ์ทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งการใช้กฎหมายดังกล่าวนี้อาจทำให้ผู้ซื้อไม่ได้รับความคุ้มครองดูแลอย่างเต็มที่เท่าใดนักเนื่องจากหลักเกณฑ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะให้ความคุ้มครองแก่คู่สัญญาที่มีอำนาจต่อรองในทางเศรษฐกิจที่มีความเท่าเทียมหรือใกล้เคียงกันเป็นหลัก แต่ในเรื่องของการทำสัญญาเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินจัดสรรหรือที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างนั้นผู้ซื้อที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าเป็นส่วนใหญ่เพราะเป็นเพียงผู้ซื้อรายย่อยเท่านั้น ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงควรที่จะให้ความสำคัญในเรื่องเกี่ยวกับการทำสัญญาด้วยอีกทางหนึ่งซึ่งจะเป็นการให้ความคุ้มครองดูแลทั้งผู้ซื้อและผู้ขายให้ได้รับความเป็น

ธรรมมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังเป็นการควบคุมดูแลการดำเนินการจัดสรรที่ดินให้ครบถ้วนทั้งระบบอีกด้วย ดังนั้นจึงเห็นว่าควรจะมีการบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีความชัดเจนเป็นธรรมมากขึ้น โดยแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวนั้นผู้เขียนได้เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาเอาไว้แล้วเป็นบางส่วนซึ่งจะได้อธิบายไว้ ดังต่อไปนี้

จากการศึกษาพบว่าปัญหาที่มักเกิดขึ้นเกี่ยวกับสัญญาในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาจอง ผู้เขียนจะได้อธิบายรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปัญหาสัญญาจองมีความผูกพันคู่สัญญาอย่างไรนั้น เนื่องจากในทางปฏิบัติสถานะทางกฎหมายของสัญญาจองยังคงมีความไม่ชัดเจนว่ามีลักษณะเป็นสัญญาหรือไม่ หากเป็นสัญญาแล้วจะมีลักษณะทางกฎหมายเป็นสัญญาประเภทใดระหว่างสัญญาทั่วไปหรือสัญญาจะซื้อจะขาย และแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาในเรื่องนี้เป็นอย่างไรและใช้หลักเกณฑ์ใดในการวินิจฉัยถึงสถานะทางกฎหมายของสัญญาที่เกิดขึ้น อีกทั้งพิจารณาถึงความสมบูรณ์และการบังคับใช้สัญญาดังกล่าวว่าเป็นอย่างไร

จากการศึกษาพบว่า ในปัจจุบันกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ก็มิได้มีการกล่าวถึงถึงลักษณะของสัญญาจองเอาไว้ว่าเป็นสัญญาอะไร มีลักษณะอย่างไร มีอำนาจบังคับอย่างไรและเราควรจะตีความสัญญาดังกล่าวอย่างไร

ลักษณะของสัญญาจองแบ่งออกเป็น 2 ความเห็นที่สำคัญดังนี้

ความคิดเห็นแรก นักนิติศาสตร์¹และศาลฎีกาส່วนหนึ่งท่านเห็นว่า สัญญาจอง (ใบจองหรือการจอง) เป็นสัญญาชนิดหนึ่งซึ่งเป็นสัญญาทั่วไป โดยให้เหตุผลเอาไว้ว่าใบจองซื้อหรือสัญญาจองเป็นหลักฐานของสัญญาที่ไม่มีชื่อเรียกชนิดหนึ่ง ซึ่งสัญญาที่เกิดขึ้นมีลักษณะเป็นสัญญาซึ่งคู่สัญญาตกลงกันว่าจะมาทำสัญญากันอีกฉบับหนึ่ง (มาทำสัญญาจะซื้อจะขาย) ตามกำหนดเวลาที่ได้กำหนดไว้ หรือตามที่เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่สนับสนุนแนวคิดดังกล่าวนี้คือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3126/2525 และได้บอกไว้อีกว่า สัญญาจองเป็นเพียงหนังสือแจ้งความประสงค์จะจองที่ดินในโครงการจัดสรรเท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5335/2550 (สำนักวิชาการ))

¹เรื่องวลี ทองนิ่ม, “สัญญาเบื้องต้น: ศึกษากรณีสัญญาจะซื้อจะขาย”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550), น. 111-112.

สำหรับผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวคิดนี้ซึ่งเห็นว่า การจงเป็นสัญญาอันมีวัตถุประสงค์เพื่อจับจองทรัพย์เท่านั้น

ความคิดเห็นที่สอง ศาลฎีกาอีกส่วนหนึ่งท่านเห็นว่า สัญญาจะมีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย โดยท่านพิจารณาจากเนื้อหารายละเอียดภายในสัญญาเป็นรายฉบับไปโดยมิได้คำนึงเพียงแต่ชื่อของสัญญาที่สร้างขึ้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 483/2540) และบางกรณีท่านก็อาจพิจารณาจากเจตนาที่แสดงออกของคู่สัญญาว่าหากมีลักษณะมีการตกลงกันว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กันต่อไปในภายหน้า สัญญาดังกล่าวก็จะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 781/2541)

สำหรับผู้เขียนเห็นด้วยในแนวคิดของศาลฎีกาในส่วนนี้เช่นกันซึ่งท่านได้พิจารณาจากความประสงค์ของคู่กรณีเป็นหลักสำคัญมากกว่าตัวหนังสือหรือข้อตกลงที่ปรากฏในสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม การที่ศาลวินิจฉัยในลักษณะนี้อาจก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งประสงค์ให้การจงเป็นเพียงข้อตกลงเพื่อการจับจองทรัพย์เท่านั้น

นอกจากนี้ ยังมีนักนิติศาสตร์บางท่าน² มีความเห็นดังนี้

ความคิดเห็นที่สาม สถานะทางกฎหมายของการจงตามกฎหมายไทยมีหลายประเภทซึ่งแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ 1. กรณีที่เกิดเป็นสัญญาขึ้นแล้วในลักษณะของ สัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาที่มีการให้มัดจำหรือกำหนดเบี้ยปรับ และ 2. กรณีที่ยังไม่เกิดความผูกพันเป็นสัญญาแต่มีลักษณะเป็นเพียงข้อตกลงเบื้องต้น (ซึ่งจะเกิดความรับผิดชอบก่อนสัญญาต่อกัน)

สำหรับผู้เขียนนั้นเห็นด้วยในเรื่องที่ว่า การจงนั้นเกิดเป็นสัญญาแล้ว แต่ยังไม่เห็นพ้องด้วยในเหตุผลที่ว่า การจงไม่ก่อให้เกิดความผูกพันเป็นสัญญาแต่เป็นเรื่องของข้อตกลงเบื้องต้นซึ่งอยู่ในขั้นของการเจรจาเท่านั้น เนื่องจาก เห็นว่าเมื่อคู่กรณีได้จับจองทรัพย์ต่อกันแล้วไม่ว่าด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือ ก็ย่อมแสดงให้เห็นว่าได้มีการเจรจาต่อรองกันจนเสร็จสิ้นแล้ว จากนั้นจึงได้ทำสัญญาเพื่อผูกพันกันไว้ภายใต้ขอบเขตของเจตนาที่คู่กรณีต้องการ

จากแนวคิดทั้งหมดข้างต้น สำหรับผู้เขียนนั้นเห็นว่า

สัญญาจงเป็นสัญญาชนิดหนึ่งซึ่งเป็นสัญญาไม่มีชื่อในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา มีวัตถุประสงค์เพื่อการกำหนดตัวทรัพย์ตามความต้องการของคู่กรณีให้มีความชัดเจน มีลักษณะ

² นัฏนันท์ วรวงศ์วรรณ, “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจง: ศึกษากรณีการจงบ้านหรือรถยนต์”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552), น. 187, 197-198.

เป็นสัญญาที่เกิดจากเจตนาของคู่กรณี การบังคับสัญญาย่อมเป็นไปภายใต้ขอบเขตของเจตนาที่คู่กรณีแสดงออกเท่านั้น ตามหลักกฎหมาย “ความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา” และบังคับตามบทบัญญัติบรรพ 1 และบรรพ 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สัญญาจะมีทั้งประเภทที่เป็นสัญญาทั่วไป และประเภทที่เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย การพิจารณาถึงฐานะของสัญญาว่าจะเป็นสัญญาประเภทใดนั้นให้พิจารณาจากเจตนาของคู่กรณีเป็นหลัก และอาจพิจารณาจากพฤติการณ์หรือภาวะแวดล้อมระหว่างคู่กรณีประกอบกัน เช่นการทำสัญญาเป็นหนังสือหรือการระบุตัวทรัพย์สิน เพื่อให้คาดถึงเจตนาดังกล่าวนั้นได้หากไม่อาจทราบเจตนาของคู่กรณีได้แน่ชัด

สัญญาจองที่เป็นสัญญาทั่วไปนั้นเกิดจากเจตนาของคู่กรณี โดยตกลงด้วยวาจาหรือทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร และจะมีการวางเงินหรือไม่มีการวางเงินก็ได้ หากมีการวางเงินแก่กัน เงินจางดังกล่าวนั้นในทางกฎหมายเรียกว่า “มัดจำ” ตามมาตรา 377 ผลบังคับของเงินจางจึงเป็นไปตามหลักของการวางมัดจำในมาตรา 378 นอกจากนี้ สัญญาจองเป็นสัญญาต่างตอบแทนด้วย เนื่องจากผู้รับจองและผู้จองต่างมีหน้าที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายตามกำหนดเวลาในสัญญา และผู้จองมีหน้าที่วางเงินจางให้แก่ผู้รับจองด้วยอีกส่วนหนึ่ง เมื่อผู้จองผิดสัญญาจะถูกผู้รับจองริบเงินจางตามมาตรา 378(2) แต่จะเรียกค่าเสียหายไม่ได้ เพราะคู่กรณีไม่มีเจตนาให้เรียกค่าเสียหายแก่กัน แต่เมื่อผู้รับจองผิดสัญญาก็จะต้องคืนเงินจางนั้นแก่ผู้จองตามมาตรา 378(3) และถูกเรียกค่าเสียหายอันเป็นค่าเสียหายตามปกติย่อมเกิดขึ้นจากการผิดสัญญา เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและเสียเวลาในจำนวนที่พอสมควรตามมาตรา 215 และมาตรา 222 อย่างไรก็ตาม สัญญาจองดังกล่าวอาจเป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทนหรือไม่มีค่าตอบแทนก็ได้ซึ่งขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่กรณีว่าจะมีการให้ค่าตอบแทนหรือไม่ ในส่วนของสัญญาจองที่เป็นสัญญาจะซื้อจะขายนั้นย่อมมีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทนและมีผลบังคับให้คู่กรณีสามารถเรียกค่าเสียหายแก่กันได้เมื่อผิดสัญญา และผู้ซื้อมีสิทธิบังคับให้ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวให้แก่ตนได้อีกด้วย

ในปัจจุบันสัญญาจองในทางกฎหมายได้มีการออกตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แล้วโดยอาศัยอำนาจตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา (ดูภาคผนวก ข. หน้า 453.) แต่คงมีเฉพาะสัญญาจองรถยนต์ ซึ่งเป็นสัญญาฉบับเดียวในกฎหมายของประเทศไทย สำหรับผู้เขียนนั้นมิได้ลอกรูปแบบมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาดังกล่าว เนื่องจากผู้เขียนเสนอเป็นสัญญาจองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีรูปแบบที่แตกต่างกันและได้เสนอรูปแบบของสัญญาจองนั้นไว้ในภาคผนวก ก. (หน้า 336-341) โดยจุดสำคัญของแบบสัญญามาตรฐานฉบับนี้จะมีข้อตกลง

เพื่อกำหนดเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขายเอาไว้โดยเขียนในทำนองว่า “คู่สัญญาตกลงจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งหนึ่ง...” ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นทราบว่าสัญญานี้ไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขายหลักเกณฑ์การพิจารณาลักษณะสัญญาของ

ลักษณะของสัญญาของ	ผลในทางกฎหมาย
<p>1. ทำโดยวาจา ระบุ การจอง จำนวนหน่วยที่ จอง ไม่ระบุตัวทรัพย์สินที่จอง (จองบ้าน และที่ดิน 1 แปลง)</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาขึ้นแล้ว โดยคู่กรณีมีเจตนาเพียงจับจองเท่านั้น</p> <p>เป็นสัญญาที่ไม่มีผลบังคับใดๆในทางกฎหมาย ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นสัญญาแสดงเจตนาจับจองที่ไม่ระบุตัวทรัพย์สิน</p> <p>ผู้จอง -สามารถเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญาได้</p> <p>ผู้รับจอง -สามารถเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญาได้</p> <p>หากไม่มีการวางเงิน (ไม่จ่ายเงิน) เพื่อจองทรัพย์สิน (ไม่ปรากฏคำพิพากษาฎีกาในเรื่องนี้ แต่มีโครงการบางแห่งที่ใช้วิธีการในลักษณะดังกล่าวนี้ เช่น โครงการ เดอ สยาม สวนหลวง ร.9) ผู้เขียนเห็นว่า ย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้รับจองมิได้ให้ความสำคัญในการทำสัญญาจองเท่าใดนัก แต่มุ่งที่จะให้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งหนึ่งเป็นสำคัญจึงนำวิธีการดังกล่าวมาใช้ ดังนั้นจึงแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีชัดเจนว่าไม่ประสงค์จะผูกพันกันในลักษณะที่จะไปทำการโอนทรัพย์สินให้แก่กันต่อไป คู่สัญญาเพียงตกลงจับจองโดยมิได้กำหนดบ่งตัวทรัพย์สินให้เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งทีระบุตัวได้แน่นอน และผู้จองจะไปตกลงเจรจาทำสัญญากับผู้รับจองอีกครั้งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวจึงมีลักษณะที่ไม่เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย แต่มีลักษณะเป็นสัญญาทั่วไป ซึ่งเห็นว่าเป็นสัญญาของตนเอง</p> <p>การพิจารณาโดยดูที่ลักษณะของการทำสัญญา โดยหากทำสัญญาจองกันด้วยวาจาหรือด้วยปากเปล่า พูดตกลงกันโดยไม่มีการทำหลักฐานให้ไว้แก่กัน ผู้เขียนเห็นว่า ก็ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีอย่างชัดเจนว่า มีเจตนาทำสัญญาจอง โดยมี</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
	<p>เจตนาเพียงจับจองทรัพย์สินไว้ก่อนแล้วจึงจะมาเจรจาทำสัญญาต่อกันอีกครั้งหนึ่งซึ่งการทำสัญญาในครั้งหลังนี้คู่กรณีก็จะกำหนดรายละเอียดในสัญญาให้มีความละเอียดชัดเจนมากขึ้นโดยอาจมีการกำหนดสิทธิหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญาเอาไว้โดยละเอียดต่อไป การทำสัญญาต่อกันด้วยวาจานั้นโดยส่วนใหญ่จะไม่มีกำหนดรายละเอียดในสัญญาเอาไว้ คู่กรณีจะตกลงกันเพียงประเด็นหรือสองประเด็นเท่านั้นให้เป็นที่เข้าใจในระหว่างคู่กรณีเท่านั้นว่ามีเจตนาต้องการสิ่งใด ดังนั้นจึงแสดงให้เห็นได้ว่าคู่กรณีเพียงเจตนาจับจองทรัพย์สินไว้ก่อนเท่านั้นแล้วจะเข้าทำสัญญาต่อกันอีกครั้งหนึ่ง</p>
<p>2. ทำโดยวาจา ระบุตัวทรัพย์สินที่จองอย่างชัดเจน เช่น หมายเลขที่ตั้งของทรัพย์สิน ตำแหน่งทรัพย์สิน</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาขึ้นแล้ว โดยคู่กรณีมีเจตนาเพียงจับจองเท่านั้น</p> <p>เป็นสัญญาที่ไม่มีผลบังคับใดๆในทางกฎหมาย ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นสัญญาแสดงเจตนาจับจองโดยระบุตัวทรัพย์สินให้ชัดเจนเพิ่มขึ้นจากกรณีแรกเท่านั้น แต่ผลในทางกฎหมายยังคงเป็นไปในทางเดียวกัน</p> <p>ผู้จอง -สามารถเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญาได้ ผู้รับจอง -สามารถเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญาได้</p> <p>ถ้าไม่มีการวางเงิน (ไม่จ่ายเงิน) เพื่อจองทรัพย์สิน ผู้เขียนเห็นว่า ย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้รับจองมิได้ให้ความสำคัญในการทำสัญญาจองเท่าใดนัก แต่มุ่งที่จะให้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งหนึ่งเป็นสำคัญจึงนำวิธีการดังกล่าวมาใช้</p> <p>ดังนั้นจึงแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีชัดเจนว่า ไม่ประสงค์จะผูกพันกันในลักษณะที่จะไปทำการโอนทรัพย์สินให้แก่กันต่อไป คู่สัญญาเพียงตกลงกำหนดบ่งตัวทรัพย์สินให้เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งทีระบุตัวได้แน่นอนเท่านั้น และมีเจตนาเพียงเพื่อมิให้ผู้รับจองจำหน่ายทรัพย์สินที่จองให้แก่บุคคลอื่นและผู้จองจะไป</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
	ตกลงเจรจาทำสัญญากับผู้รับจองอีกครั้งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวจึงไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย แต่มีลักษณะเป็นสัญญาทั่วไป ซึ่งเห็นว่าเป็นสัญญาจอง
<p>3. ทำโดยวาจา</p> <p>ผู้จองวางเงิน จำนวนน้อย เช่น 1,000 บาท จากราคาทรัพย์สิน 1 ล้านบาท</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาทั่วไปที่มีการวางมัดจำ</p> <p>ผู้จอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา จะถูกลงโทษดังต่อไปนี้</p> <p>ถูกริบเงินจอง (มัดจำตามมาตรา 378)</p> <p>ดอกเบี้ยย ถ้าสัญญาระบุเรื่องดอกเบี้ย เรียกได้ตามข้อตกลงหรือมาตรา 7</p> <p>ถ้าสัญญาไม่ระบุเรื่องดอกเบี้ย จะเรียกดอกเบี้ยไม่ได้</p> <p>เหตุผล ถ้าสัญญาระบุถึงสิทธิการริบเงิน ก็บังคับตามที่สัญญาระบุไว้ แต่หากสัญญาไม่ระบุเรื่องการริบเงิน ผู้จองก็ต้องถูกริบเงินตามระบบกฎหมายเรื่องมัดจำ (มาตรา 378) เพราะผิดสัญญา</p> <p>ค่าเสียหาย เรียกไม่ได้ตามเจตนาของคู่กรณีที่ตั้งใจให้ริบเงินจองเท่านั้น</p> <p>ผู้รับจอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา จะถูกลงโทษดังต่อไปนี้</p> <p>คืนเงินจอง (เพราะนำหลักการวางมัดจำมาใช้ตามมาตรา 378)</p> <p>ดอกเบี้ย ถ้าสัญญาระบุเรื่องดอกเบี้ย เรียกได้ตามข้อตกลงหรือมาตรา 7</p> <p>ถ้าสัญญาไม่ระบุเรื่องดอกเบี้ย จะเรียกดอกเบี้ยไม่ได้</p> <p>ค่าเสียหาย เรียกได้พอสมควร แต่ไม่เต็มที โดยอาศัยมาตรา 215 และมาตรา 222 แม้ไม่มีข้อตกลงกันให้เรียกค่าเสียหาย แต่ใช้หลักการเรื่องการผิดสัญญามาตรา 391</p> <p>เหตุผล โดยค่านึงถึงว่า เมื่อผู้จองผิดสัญญาก็จะถูกริบเงินมัดจำ ดังนั้นในทางตรงข้าม เมื่อผู้รับจองผิดสัญญาก็จะต้องถูกลงโทษทางกฎหมายให้ใช้ค่าเสียหายเช่นกัน</p> <p>จำนวนค่าเสียหายที่เรียกได้ จะเรียกได้เท่าใดให้พิจารณาจาก</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
	<p>หลักมาตรา 215 และเรียกค่าเสียหายตามมาตรา 222 ซึ่งโดยหลักจะเรียกค่าเสียหายได้จำนวนมาก แต่สำหรับกรณีการเรียกค่าเสียหายตามสัญญาจองนั้น ผู้เขียนเห็นว่าจะเรียกค่าเสียหายเต็มที่ไม่ได้เพราะเสียหายไม่มาก แต่จะเรียกได้ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่ใช้ไปในระหว่างที่ได้เข้ามาผูกพันทำสัญญาจองกัน เช่น ค่าเดินทางไปและกลับทุกเที่ยว ค่าสูญเสียความคาดหวังตามสมควร ที่เห็นเช่นนี้เนื่องจากเพื่อให้เกิดความยุติธรรมของทั้งสองฝ่ายและความสมดุลในทางกฎหมาย เพราะเมื่อผู้จองเปลี่ยนใจก็ถูกริบเงินมัดจำได้เท่านั้น ดังนั้นในทางกลับกัน เมื่อผู้รับจองเปลี่ยนใจ ก็ไม่ควรจะเรียกค่าเสียหายได้เต็มที่ แต่ให้เรียกได้เฉพาะค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผูกพันในสัญญาจองเท่านั้น เช่น ค่าเดินทางและค่าเสียเวลา เป็นต้น</p>
<p>4. ทำโดยวาจ ผู้จองวางเงินไว้ จำนวนมาก เช่น 200,000 บาท จากราคาทรัพย์ 20 ล้านบาท แต่ไม่ระบุทรัพย์ที่จองว่าต้องการจองหน่วยใด (ยังไม่ระบุให้เป็นทรัพย์เฉพาะสิ่ง)</p>	<p>สัญญาในลักษณะนี้ ผู้เขียนเห็นว่า จะต้องพิจารณาให้ได้เสียก่อนว่าเป็นสัญญาประเภทใด ระหว่าง สัญญาจองกับสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>กรณีทำสัญญาด้วยวจา แต่ไม่มีการระบุตัวทรัพย์ที่จอง (ยังไม่ระบุให้เป็นทรัพย์เฉพาะสิ่ง) ผู้เขียนเห็นว่าสัญญาที่เกิดขึ้นเป็นเพียงสัญญาทั่วไปหรือสัญญาจอง เนื่องจากหากพิจารณาถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นเกี่ยวกับการโต้แย้งเรื่องตัวทรัพย์ที่จอง</p> <p>เมื่อไม่ระบุตัวทรัพย์ ก็จะเป็นเพียงการจองไว้ลอยๆไม่แน่นอน จะถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งจะมีผลบังคับถึงขนาดให้มีการโอนทรัพย์ให้แก่กันก็จำเป็นจะต้องรู้ถึงตัวทรัพย์ที่แน่นอนว่าเป็นทรัพย์สิ่งใด และอาจมีข้อโต้แย้งว่าตกลงกันภายหลังได้หรือไม่ ซึ่งในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่า หากสัญญายังไม่มีความชัดเจนถึงตัวทรัพย์ที่จะโอนให้แก่กัน ก็ไม่ควรที่จะเข้าไปว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายเพราะอาจเกิดปัญหาการถูกบังคับ</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
	ให้เลิกทรัพย์สินเฉพาะที่เหลือจากการขาย ดังนั้นเมื่อผู้จองเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา หรือเมื่อผู้รับจองเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา ก็จะมีผลทางกฎหมายเช่นเดียวกับ ข้อ 3. ซึ่งเป็นสัญญาทั่วไป
<p>5. ทำโดยวาจา</p> <p>ผู้จองวางเงินไว้ จำนวนมาก เช่น 200,000 บาท จากราคาทรัพย์สิน 20 ล้านบาท</p> <p>และระบุทรัพย์สินที่จอง (ระบุให้เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง)</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่มีการวางมัดจำจำนวนสูง</p> <p>เมื่อสัญญาระบุทรัพย์สินแน่นอนแล้วก็ย่อมไม่เกิดปัญหาโต้แย้งเรื่องทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่กันอีก สัญญาลักษณะนี้เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>ผู้เขียนเห็นว่า ถ้ามีการจ่ายเงิน แต่จ่ายกันจำนวนมาก โดยส่วนใหญ่ การจ่ายเงินในจำนวนที่สูงมากย่อมแสดงให้เห็นว่า คู่กรณีมีเจตนาทำสัญญาจะซื้อจะขาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 781/2541 จำนวน 100,000 บาท, คำพิพากษาฎีกาที่ 1142/2527 จำนวน 40,600 บาท) ซึ่งผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวคำพิพากษาข้างต้น ซึ่งพิจารณาถึงเจตนาของคู่กรณีเป็นสำคัญ โดยเห็นว่า</p> <p>การจ่ายเงินจำนวนมากเพื่อจองทรัพย์สินหนึ่งนั้น โดยปกติวิญญูชนทั่วไปก็ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของผู้นั้นได้ว่า ตั้งใจจะซื้อทรัพย์สินนั้นและรับโอนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตน ดังนั้นการวางเงินจำนวนมากจึงมีพฤติการณ์ที่แสดงให้เห็นว่าคู่กรณีมีเจตนาที่จะโอนทรัพย์สินให้แก่กันต่อไป อันมีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายนั่นเอง การจ่ายเงินให้ไว้ก็เพื่อเป็นหลักประกันหรือมัดจำ ซึ่งมีลักษณะเป็นหลักฐานแห่งการทำสัญญาจะซื้อจะขายอันได้เกิดขึ้นแล้วโดยอาศัยเจตนาที่คู่กรณีแสดงออกนั้น</p>
<p>6. ทำโดยวาจา</p> <p>วางเงินไว้จำนวนมาก (สูง) เช่น 200,000 บาท และมีการระบุว่าจะมาทำสัญญาจะซื้อ</p>	<p>กรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่า ควรจะต้องพิจารณาถึงเจตนาของคู่กรณีเสียก่อนว่าเจตนาจะให้เป็นสัญญาประเภทใด ระหว่างสัญญาจองกับสัญญาจะซื้อจะขาย</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
จะขายในภายหลัง	<p>ผู้เขียนเห็นว่ากรณีนี้ คู่กรณีได้ระบุความประสงค์ของตนไว้ในสัญญาอย่างชัดเจนว่าจะทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งหนึ่งซึ่งไม่ใช่ในครั้งดังกล่าวนี้ จึงไม่มีเจตนาจะทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน คู่กรณีมีเจตนาชัดเจนว่าจะมาเจรจาทำสัญญาจะซื้อจะขายในภายหลัง สัญญาลักษณะนี้จึงเป็นสัญญาทั่วไป มิใช่สัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>ดังนั้นเมื่อผู้จอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา หรือเมื่อผู้รับจอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา ก็จะมีผลทางกฎหมายเช่นเดียวกับ ข้อ 3. ซึ่งเป็นสัญญาทั่วไป</p>
<p>7. ทำเป็นหนังสือ ระบุ การจอง จำนวนหน่วยที่ จอง ไม่ระบุตัวทรัพย์สินที่จอง (จองบ้าน และที่ดิน 1 แปลง)</p>	<p>เป็นสัญญาที่มีรายละเอียดเพียงเล็กน้อย ซึ่งจากการศึกษาพบว่าส่วนมากจะมีรายละเอียดไม่เกิน 1 หน้ากระดาษ A4 การที่คู่กรณีได้ตกลงกันเพียงกำหนดรายละเอียดในสัญญาเพียงเล็กน้อยเช่นนี้ ผู้เขียนเห็นว่า ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่า เจตนาจะผูกพันกันเท่าที่เขียนระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น รวมทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ หากประสงค์จะให้มีการระบุแสดงเจตนาไว้อย่างชัดเจนเท่าที่เขียนไว้ในสัญญานั้น</p> <p>เมื่อสัญญาระบุไว้เพียงเท่านี้ สัญญาก็จะมีผลบังคับเช่นเดียวกันกับลักษณะของสัญญาใน ข้อ 1. ข้างต้น คือไม่มีผลบังคับในทางกฎหมายด้วยเหตุผลเดียวกัน</p>
<p>8. ทำเป็นหนังสือ ระบุตัวทรัพย์สินที่จองอย่าง ชัดเจน เช่น หมายเลขที่ตั้งของทรัพย์สิน ตำแหน่งทรัพย์สิน</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาขึ้นแล้ว โดยคู่กรณีมีเจตนาเพียงจับจองตัวทรัพย์สินเท่านั้น</p> <p>เป็นสัญญาที่ไม่มีผลบังคับใดๆในทางกฎหมาย ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นสัญญาแสดงเจตนาจับจองโดยระบุตัวทรัพย์สินให้ชัดเจนเพิ่มขึ้นจากกรณีแรกเท่านั้น แต่ผลในทางกฎหมายยังคงเป็นไปในทางเดียวกันเช่นเดียวกับ ข้อ 2.</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
	<p>ผู้จอง -สามารถเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญาได้</p> <p>ผู้รับจอง -สามารถเปลี่ยนใจไม่ทำสัญญาได้</p> <p>เหตุผล การที่สัญญาระบุเพียงหน่วยที่จองเท่านั้นโดยไม่ระบุอะไรอย่างอื่น ผู้เขียนเห็นว่ายอมแสดงให้เห็นว่า คู่กรณีมีเจตนาเพียงจับจองทรัพย์สินที่ระบุไว้เท่านั้น และการที่ไม่มีการวางเงินใดๆให้ไว้แก่กันเลยก็ยอมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่าไม่ประสงค์จะมีความผูกพันในเรื่องใดๆต่อกันอีก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของสิทธิหน้าที่หรือความรับผิดชอบในสัญญาหรือแม้กระทั่งการโอนทรัพย์สินก็ตาม คงมีเจตนาผูกพันเพียงว่า ต้องการจองทรัพย์สินที่ระบุในสัญญาเท่านั้น และมีเจตนาที่จะไปตกลงกันอีกครั้งหนึ่งในรายละเอียดต่างๆทั้งหมด อีกทั้งไม่มีเจตนาที่จะเรียกร้องสิ่งใดต่อกันซึ่งรวมถึงค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอย่างใดๆด้วยเพราะตั้งใจจะไปตกลงกันให้ละเอียดอีกครั้งหนึ่ง</p>
<p>9. ทำเป็นหนังสือ</p> <p>ผู้จองวางเงิน จำนวนน้อย เช่น 1,000 บาท</p> <p>จากราคาทรัพย์สิน 1 ล้านบาท</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาทั่วไปที่มีการวางมัดจำ เช่นเดียวกับข้อ 3.</p> <p>ผู้จอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา จะถูกลงโทษดังต่อไปนี้</p> <p>ถูกริบเงินจอง (มัดจำตามมาตรา 378)</p> <p>ดอกเบี้ย ถ้าสัญญาระบุเรื่องดอกเบี้ย เรียกได้ตามข้อตกลงหรือมาตรา 7</p> <p>ถ้าสัญญาไม่ระบุเรื่องดอกเบี้ย จะเรียกดอกเบี้ยไม่ได้</p> <p>ค่าเสียหาย เรียกไม่ได้ตามเจตนาของคู่กรณีที่ตั้งใจให้รับเงินจองเท่านั้น</p> <p>ผู้รับจอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา จะถูกลงโทษดังต่อไปนี้</p> <p>คืนเงินจอง (เพราะนำหลักการวางมัดจำมาใช้ตามมาตรา 378)</p> <p>ดอกเบี้ย ถ้าสัญญาระบุเรื่องดอกเบี้ย เรียกได้ตามข้อตกลงหรือมาตรา 7</p> <p>ถ้าสัญญาไม่ระบุเรื่องดอกเบี้ย จะเรียกดอกเบี้ยไม่ได้</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
	<p>ค่าเสียหาย เรียกได้พอสมควร แต่ไม่เต็มที โดยอาศัย มาตรา 215 และมาตรา 222 แม้ไม่มีข้อตกลงกันให้เรียก ค่าเสียหาย แต่ใช้หลักการเรื่องการผิดสัญญามาตรา 391</p> <p>เหตุผล กรณีนี้ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ทำนองว่า ถ้ามีการ จ่ายเงิน แต่จ่ายจำนวนน้อย (คำพิพากษาฎีกาที่ 3126/2525 จำนวน 2,000 บาท) สัญญานั้นจะเป็นสัญญาทั่วไป มิใช่สัญญา จะซื้อจะขาย ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น โดยเห็นว่า ย่อมแสดงให้เห็นถึงเจตนาของคู่กรณีปรากฏเป็นนัย ว่า ยังไม่มีเจตนาที่จะดำเนินการเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินให้แก่กัน แต่ได้จ่ายเงินให้ไว้เพื่อเป็นหลักประกันหรือมัดจำ ซึ่งเป็นเพียง การกระทำเพื่อมิให้ผู้รับจองนั้นจำหน่ายทรัพย์สินที่จองให้แก่บุคคล อื่นเท่านั้น และผู้จองจะไปตกลงเจรจาทำสัญญากับผู้รับจองอีก ครั้งหนึ่ง สัญญาจะซื้อจะขายจึงยังไม่เกิดขึ้นตามเจตนาที่คู่กรณี แสดงออกนั้น แต่คู่กรณีมีเจตนาให้ผูกพันเพียงจับจองทรัพย์สินไว้ ก่อนและจะไปตกลงทำสัญญาต่อกันอีกครั้งหนึ่ง ดังนี้สัญญา ดังกล่าวย่อมมีลักษณะเป็นสัญญาทั่วไปซึ่งเห็นว่าเป็นสัญญา จองนั่นเอง</p>
<p>10. ทำเป็นหนังสือ ผู้จองวางเงินไว้ จำนวนมาก เช่น 200,000 บาท จากราคา ทรัพย์สิน 20 ล้านบาท แต่ไม่ระบุทรัพย์สินที่จองว่า ต้องการจองหน่วยใด (ยังไม่ ระบุให้เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง)</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาทั่วไปที่มีการวางมัดจำ เช่นเดียวกับข้อ 3. โดยอาศัยเหตุผลเดียวกันกับ ข้อ 4. ผู้จอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา จะถูกลงโทษดังต่อไปนี้ ถูกริบเงินจอง (มัดจำตามมาตรา 378) ดอกเบี้ยย ถ้าสัญญาระบุเรื่องดอกเบี้ย เรียกได้ตามข้อตกลงหรือ มาตรา 7 ถ้าสัญญาไม่ระบุเรื่องดอกเบี้ย จะเรียกดอกเบี้ยไม่ได้</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
	<p>ค่าเสียหาย เรียกไม่ได้ตามเจตนาของคู่กรณีที่ตั้งใจให้รับเงินจองเท่านั้น</p> <p>ผู้รับจอง เปลี่ยนใจไม่ทำสัญญา จะถูกลงโทษดังต่อไปนี้</p> <p>คืนเงินจอง (เพราะนำหลักการวางมัดจำมาใช้ตามมาตรา 378)</p> <p>ดอกเบี้ย ถ้าสัญญาระบุเรื่องดอกเบี้ย เรียกได้ตามข้อตกลงหรือมาตรา 7</p> <p>ถ้าสัญญาไม่ระบุเรื่องดอกเบี้ย จะเรียกดอกเบี้ยไม่ได้</p> <p>ค่าเสียหาย เรียกได้พอสมควร แต่ไม่เต็มที่ โดยอาศัยมาตรา 215และมาตรา 222 แม้ไม่มีข้อตกลงกันให้เรียกค่าเสียหาย แต่ใช้หลักการเรื่องการผิดสัญญาตามมาตรา 391</p>
<p>11. ทำเป็นหนังสือ</p> <p>ผู้จองวางเงินไว้ จำนวนมาก</p> <p>เช่น</p> <p>200,000 บาท จากราคา</p> <p>ทรัพย์ 20 ล้านบาท</p> <p>และระบุทรัพย์ที่จอง (ระบุให้เป็นทรัพย์เฉพาะสิ่ง)</p>	<p>เกิดเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่มีการวางมัดจำจำนวนสูง เช่นเดียวกับข้อ 5.</p> <p>ในกรณีนี้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1142/2527, 781/2541 ตัดสินในทำนองว่า ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่าประสงค์จะผูกพันกันในลักษณะที่ว่า ตกลงจะไปทำการโอนให้แก่กัน หรือไม่มีสิ่งใดที่จะต้องมาตกลงกันอีกแล้วเพราะได้เขียนรายละเอียดไว้ครบถ้วนแล้วในสัญญา กรณีดังกล่าวนี้ สัญญาย่อมมีสาระสำคัญครบถ้วนเป็นสัญญาจะซื้อจะขายตามเจตนาที่แสดงออกของคู่กรณี</p> <p>ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวคิดของศาลฎีกาดังกล่าวโดยเห็นว่า เมื่อสัญญาระบุตัวทรัพย์และวางเงินจำนวนที่สูง โดยได้ทำสัญญากันเป็นหนังสือชัดเจน ก็ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่าเจตนาจะให้มีการโอนทรัพย์ให้แก่กันและตั้งใจจะซื้อขายกันอย่างแท้จริง สัญญาที่สร้างขึ้นในลักษณะนี้ย่อมเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
<p>12. ทำเป็นหนังสือ วางเงินไว้จำนวนมาก (สูง) เช่น 200,000 บาท และมีการ ระบุว่าจะมาทำสัญญาจะซื้อ จะขายในภายหลัง</p>	<p>เป็นสัญญาทั่วไปตามเจตนาของคู่กรณี และมีผลในทาง กฎหมายตาม ข้อ 3. กรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่า แม้สัญญาจะมีการวางเงินไว้จำนวน มาก แต่เมื่อพิจารณาข้อตกลงที่ระบุว่า “จะมาทำสัญญาจะซื้อจะ ขายในภายหลัง” ก็ย่อมแสดงให้เห็นถึงเจตนาของคู่กรณีว่าตั้งใจ จะมาเจรจาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันภายหลัง ซึ่งขณะทำ สัญญานี้มีเจตนาผูกพันกันเพื่อจับจองทรัพย์สินที่ต้องการไว้ก่อน เท่านั้น</p>
<p>13. ทำเป็นหนังสือ ระบุกำหนดเวลาโอน กรรมสิทธิ์หรือโอนทรัพย์สินไว้ใน สัญญา หรือตกลงว่าจะไปโอน กรรมสิทธิ์ให้แก่กันต่อไปใน ภายหลังหรือในภายหน้า</p>	<p>เป็นสัญญาจะซื้อจะขายตามเจตนาของคู่กรณี ในกรณีที่สัญญาที่มีการเขียนระบุถึงกำหนดที่จะไปโอน ทรัพย์สินหรือโอนกรรมสิทธิ์กันเมื่อใด (เมื่อชำระราคาครบถ้วน) สัญญาดังกล่าวถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2518/2532) กรณีนี้ผู้เขียนเห็นด้วยกับคำวินิจฉัยข้างต้นโดยเห็นว่า ศาลฎีกาได้วินิจฉัยโดยดูที่เจตนาของคู่สัญญาเป็นสำคัญว่า การ ระบุรายละเอียดถึงขนาดว่าจะไปโอนทรัพย์สินให้เมื่อชำระราคา ครบถ้วนแล้วนั้น ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่สัญญาว่า มี เจตนาที่จะผูกพันกันถึงขนาดจะจะไปโอนทรัพย์สินให้แก่กัน แม้ว่า สัญญาที่ทำขึ้นจะมีชื่อเรียกว่า เป็นสัญญาจอง โปะจอง หรือ หนังสือจองก็ตาม การที่คู่กรณีได้เขียนระบุข้อความในลักษณะนี้ ย่อมแสดงให้เห็นว่า มีเจตนาผูกพันกันในลักษณะของสัญญาจะ ซื้อจะขายและตั้งใจจะให้มีการโอนทรัพย์สินแก่กัน โดยไม่ต้อง พิจารณาต่ออีกว่าจะมีการวางเงินหรือไม่ จำนวนเท่าใด จำนวน มากหรือน้อย สัญญาฉบับนี้ย่อมเป็นสัญญาจะซื้อจะขายอยู่ นั่นเอง</p>

ลักษณะของสัญญาจอง	ผลในทางกฎหมาย
14. สัญญาจองที่มีข้อตกลงว่าจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันต่อไปหรือในภายหลัง	<p>กรณีนี้หัวใจสำคัญของสัญญาคือข้อตกลงข้อนี้ สัญญาจองฉบับใดมีข้อตกลงในลักษณะดังกล่าว สัญญานั้นเป็นสัญญาจอง โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะทำด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือ หรือมีการวางเงินหรือไม่ จำนวนเท่าใด</p> <p>ผลบังคับทางกฎหมายของสัญญาในลักษณะนี้ ให้พิจารณาจากการวางเงิน หากไม่มีการวางเงิน สัญญาย่อมไม่มีผลบังคับใดๆในทางกฎหมาย แต่หากมีการวางเงิน ผลบังคับทางกฎหมายจะมีลักษณะเดียวกับสัญญาจองที่มีการวางเงินจำนวนน้อย</p>

สรุป ลักษณะของสัญญาจอง

ประการแรก การทำสัญญาจองโดยไม่มีการวางเงินใดๆ ไม่ว่าจะทำด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือ ผลทางกฎหมายจะเหมือนกัน เนื่องจากการทำสัญญาจองนั้นเป็นการแสดงเจตนาให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้ทราบความต้องการ

การจองในกรณีนี้คู่กรณีมิได้ระบุถึงสิ่งใดๆ รวมถึงทรัพย์สินที่ต้องการ ผู้เขียนเห็นว่าเป็นการทำสัญญาเพื่อให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้ทราบว่าผู้จองมีความประสงค์หรือความต้องการจะมีนิติสัมพันธ์ทางสัญญากับคู่กรณีอีกฝ่ายต่อไปในภายหน้า กล่าวคือ เป็นสัญญาที่มีเจตนาเพื่อแจ้งให้ทราบถึงความต้องการของคู่กรณี

สำหรับเหตุผลที่ต้องมีการจองในลักษณะดังกล่าวนี้ ก็เพื่อประโยชน์ของฝ่ายผู้รับจองเอง เพราะผู้รับจองเป็นผู้ประกอบธุรกิจ การจองจึงเป็นการแสวงหาข้อมูลทางธุรกิจและทางการตลาดเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ขาย กล่าวคือ อย่างน้อยก็จะได้ทราบมีผู้สนใจซื้อทรัพย์สินจำนวนเท่าใด ความต้องการทรัพย์สินว่าเป็นทรัพย์สินประเภทใดที่เป็นที่ต้องการ ราคาประมาณเท่าใด ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อที่สนใจส่วนใหญ่เป็นอย่างไร ถ้าไม่มีการจอง ผู้ประกอบธุรกิจจะไม่ได้ข้อมูลในส่วนนี้ไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนธุรกิจเพื่อจัดทำโครงการอื่นๆต่อไป อีกประการหนึ่งคือ หากมีการเจรจาทำสัญญากันต่อไป ผู้ประกอบธุรกิจอาจมีการกำหนดข้อตกลงหรือเงื่อนไขใดๆเพิ่มเติม เช่น กรณีทรัพย์สินในโครงการเป็นที่ต้องการของผู้สนใจจำนวนมาก จนไม่

เพียงพอต่อการขาย กรณีดังกล่าวก็อาจมีการปรับกลยุทธ์การขายโดยการขึ้นราคา การจัดโปรโมชั่นเพิ่มเติมให้แก่ลูกค้า การเรียกเงินจองหรือเงินผ่อนชำระในจำนวนที่สูงขึ้น เป็นต้น

สำหรับเหตุผลที่ผู้จองมาทำการจองนั้น ผู้เขียนเห็นว่า ระบบการจองทรัพย์นั้นเป็นระบบที่ฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้ที่สร้างหลักเกณฑ์ขึ้นมาเพื่อใช้ประโยชน์ในการบริหารจัดการและวางแผนการทางธุรกิจ เช่น เพื่อทราบถึงปริมาณความต้องการซื้อทรัพย์ เพราะโดยความเข้าใจของผู้ซื้อที่เข้ามาจับจองทรัพย์นั้นส่วนมากจะเข้ามาจองเพื่อต้องการซื้อทรัพย์ที่จองไว้ต่อไป ส่วนเงื่อนไขหรือหลักเกณฑ์ในการเข้ามาเพื่อซื้อทรัพย์นั้นผู้ซื้อส่วนมากจะไม่ได้ให้ความสนใจแต่อย่างใด แต่ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ที่วางหลักเกณฑ์หรือขั้นตอนในการทำสัญญาไว้เสร็จเรียบร้อยแล้ว แม้ว่าจะได้กำหนดขั้นตอนไว้ประการใดผู้ซื้อก็ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวนั้นตามขั้นตอนที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้แล้ว เช่น ระบุเงื่อนไขว่าให้ชำระเงินจองเป็นเงินสดเท่านั้น ผู้ซื้อก็ต้องวางเงินสด ถ้าจะชำระเป็นเช็คเงินสดก็อาจจะต้องมีการเจรจากันอีกครั้งหนึ่ง ถ้าผู้ขายไม่ยินยอมก็ชำระไม่ได้ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการก็ยังเป็นผู้ที่สร้างหลักเกณฑ์ระบบเงินผ่อนชำระ ระบบการชำระเงินผ่านทางธนาคารและระบบอื่นๆ อีกหลายประการซึ่งระบบการจองก็เป็นระบบหนึ่งเช่นกัน แต่สุดท้ายเป้าหมายที่ผู้ประกอบการต้องการก็คือการได้รับเงินชำระราคาทรัพย์ครบจำนวนและโดยเร็วที่สุดเท่านั้น

สำหรับเหตุผลที่ผู้จองเข้ามาทำการจองนั้น ผู้เขียนเห็นว่าโดยทั่วไปผู้ซื้อยังไม่ประสงค์จะผูกพันที่จะรับผิดชอบใดๆ ตามสัญญา แต่ได้เข้ามาจองก็เพื่อแจ้งให้ทราบถึงความต้องการของตนที่ต้องการซื้อทรัพย์ในโครงการของผู้ขาย โดยยินยอมที่จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขทุกประการที่ผู้ประกอบการได้จัดวางขั้นตอนเอาไว้ เช่น จะต้องมาทำการจองและวางเงินจองกันก่อนจากนั้นจึงมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันในครั้งต่อไป ส่วนผู้ประกอบการนั้นก็ยังไม่ต้องการที่จะให้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์ต่อกันในลำดับแรก แต่ต้องการให้อยู่เพียงในขั้นตอนของการแสดงความประสงค์ไว้ก่อนเท่านั้น เพราะสัญญาจะได้ไม่ผูกพันตนให้ต้องขายทรัพย์ ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ในการทราบข้อมูลความต้องการทรัพย์ในโครงการ เพราะการสร้างระบบการจองนั้นจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถคาดการณ์หรือคำนวณผลการประกอบการล่วงหน้าได้ชัดเจนยิ่งขึ้นและอาจนำมาใช้ในการปรับกลยุทธ์การขาย เช่น ทำการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการทำสัญญาหรือราคาทรัพย์โดยอ้างเหตุผลต่างๆ ได้ และอาจนำข้อมูลดังกล่าวมานั้น เช่น ฐานลูกค้า อาชีพ ฐานะหรือรายได้ของลูกค้า ไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนจัดทำโครงการหรือการตลาดในครั้งต่อไปได้อีกทางหนึ่ง อีกประการหนึ่ง การทำสัญญาจองไว้โดยมีผลทางกฎหมายว่า สามารถเปลี่ยนใจไม่ทำ

สัญญาที่ได้นั้น จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจในการจัดการทรัพย์สินในโครงการได้อย่างอิสระ และมุ่งผลประโยชน์ที่จะได้รับสูงสุดเป็นหลักโดยไม่ต้องรับผิดชอบต่อสัญญา

ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่า การเข้าทำสัญญาจองของผู้ซื้อนั้นนอกจากเพื่อบอกความต้องการของตนแล้ว แต่อีกส่วนหนึ่งก็เป็นเรื่องสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจได้จัดวางหลักเกณฑ์ในการเข้าซื้อทรัพย์สินในโครงการเอาไว้ซึ่งเป็นการวางแผนในการทำธุรกิจของผู้ขายนั่นเอง และหากผู้ประกอบการธุรกิจต้องการจะผูกพันถึงขนาดให้มีการโอนทรัพย์สินให้แก่กันอย่างแน่นอนก็จะจัดให้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแต่แรก ไม่จำเป็นต้องทำสัญญาจองแต่อย่างใด

ในมุมมองกลับกัน ในกรณีมีผู้มาจองจำนวนน้อย ก็ย่อมแสดงให้เห็นให้ผู้ประกอบการธุรกิจได้ทราบว่าการจัดทำโครงการนั้นไม่เป็นที่น่าสนใจ ผู้ประกอบการธุรกิจก็จะได้วางแผนการตลาดให้มีความดึงดูดและจูงใจผู้ซื้อให้สนใจมากขึ้นได้ เช่น การจัดโปรโมชั่น การลดแลกแจกแถมต่างๆ

ถ้าไม่มีระบบการจอง กล่าวคือเมื่อต้องการซื้อทรัพย์สินในโครงการก็ให้มาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันทันทีก็จะเกิดผลเสียต่อผู้ประกอบการโดยจะขาดโอกาสในการแสวงหาประโยชน์จากธุรกิจให้ได้ผลกำไรสูงสุด และจะต้องผูกพันกับสัญญาจะซื้อจะขายต่อไปโดยไม่สามารถแก้ไขสิ่งใดได้อีกในกรณีที่สถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไป ผู้ซื้อเองก็จะขาดโอกาสในการตัดสินใจ ถ้าหากเกิดเปลี่ยนใจไม่ต้องการทำสัญญาซื้อทรัพย์สิน เช่น ผู้ซื้อเห็นว่าตนไม่สามารถผ่อนชำระราคาได้อีกต่อไป หรือเห็นว่าในอนาคตที่ดินนั้นจะถูกน้ำท่วมขังเป็นประจำหรือดินกำลังทรุดตัว เป็นต้น

ผู้เขียนเห็นว่าระบบการจอง เป็นระบบที่ถูกสร้างขึ้นโดยผู้ประกอบการเพื่อประโยชน์ในทางธุรกิจ มากกว่าจะสนใจในเรื่องของการเรียกร้องความรับผิดชอบหรือเรียกร้องค่าเสียหาย เพราะการเรียกร้องดังกล่าวนั้นสามารถเรียกร้องได้ตามสัญญาจะซื้อจะขายอยู่แล้ว อีกส่วนหนึ่ง โดยลักษณะของการแสดงเจตนาโดยทำเป็นหนังสือนั้นปกติจะมีความหนักแน่นมากกว่าการทำด้วยวาจา แต่โดยที่คู่กรณีแสดงเจตนาโดยไม่ระบุรายละเอียดมากนัก เพียงแต่ต้องการจอง ไม่ระบุเนื้อที่ที่ดิน ไม่ระบุเลขที่ทรัพย์สินที่จองซึ่งพิจารณาจากเจตนาและปกติประเพณีของการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ การจองลักษณะเช่นนี้ คู่สัญญาไม่ประสงค์จะผูกพันที่จะมีนิติสัมพันธ์ในทางสัญญาต่อกัน ผู้ขายต้องการทราบถึงข้อมูลของลูกค้าเท่านั้นซึ่งถ้าลูกค้าที่ต้องการมีจำนวนมากก็จะดำเนินโครงการต่อไป ถ้าลูกค้ามีจำนวนน้อยก็อาจไม่ดำเนินโครงการต่อไปหรือปรับกลยุทธ์การขายต่อไป ขณะเดียวกันในแง่ของผู้ซื้อ ผู้ซื้ออาจได้ประโยชน์ตรงที่ว่าเมื่อมาจองเป็นหนังสือเอาไว้ ประการแรก ผู้ซื้อไม่เกิดความเสียหายใดๆเพราะสามารถเปลี่ยนใจได้ แต่ประโยชน์ที่จะได้รับนั้นคือผู้ซื้ออาจได้รับข้อมูลและการปฏิบัติเป็นพิเศษจากผู้ขาย ได้ข้อมูลและเอกสารที่สำคัญเพื่อประกอบการตัดสินใจต่อไป ประการที่สอง ถ้าผู้ซื้อตัดสินใจซื้อและเข้าทำสัญญาต่อไป ก็อาจได้รับส่วนลดหรือ

สิทธิประโยชน์และบริการเป็นพิเศษมากกว่า หรือกรณีมีจำนวนลูกค้ามากกว่าสินค้า ผู้ที่ได้จองอยู่ก่อนก็จะได้รับการปฏิบัติในลำดับต้น แต่ขณะเดียวกัน สัญญาลักษณะนี้ก็ไม่ผูกพันที่จะต้องมาทำสัญญาจะซื้อจะขายเสมอไป กล่าวคือการแสดงเจตนาดังกล่าวนี้ยังไม่ถึงขนาดที่ต้องการความผูกพันตามสัญญาแต่ประการใด

ประการที่สอง สัญญาได้ระบุชัดเจนถึงตัวทรัพย์สิน ผู้เขียนก็เห็นว่าผลทางกฎหมายเป็นเช่นเดียวกับกรณีแรกข้างต้น แต่ก็ได้มีการแสดงเจตนาที่ชัดเจนเพิ่มขึ้นว่าต้องการทรัพย์สินสิ่งใดหน่วยใด เหตุผลที่เห็นว่าผลทางกฎหมายเหมือนเดิมนั้น เนื่องจากเห็นว่าเป็นข้อตกลงเดียวกัน ถ้าข้อตกลงในสัญญาที่สร้างขึ้นด้วยวาจาและเป็นหนังสือมีข้อตกลงที่เหมือนกัน ผลในทางสัญญาก็ย่อมเป็นไปในลักษณะเดียวกัน ถ้าตีความว่ามีผลทางกฎหมายแตกต่างกันก็จะไม่สอดคล้องตามระบบกฎหมาย การทำเป็นหนังสือเพียงแต่ก่อให้เกิดความชัดเจนในการนำสืบหรือพิสูจน์ถึงข้อตกลงในสัญญาเท่านั้น

สัญญานี้เป็นสัญญาที่ระบุตัวทรัพย์สินให้ชัดเจนขึ้นเท่านั้นว่าต้องการทรัพย์สินหน่วยใด ส่วนผลทางกฎหมายนั้นย่อมไม่มีผลบังคับใดๆ ในกฎหมายเช่นเดียวกับในประการแรก เพราะยังแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีไม่เพียงพอว่าต้องการทรัพย์สินนั้นจริง ผู้ซื้อระบุเพื่อให้ผู้ขายได้ทราบถึงความต้องการของตน ส่วนผู้ขายระบุเพื่อต้องการทราบความต้องการของผู้ซื้อว่าต้องการทรัพย์สินในลักษณะใด เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารระดับใด อุปกรณ์ตกแต่งภายในอาคารระดับใด เช่น ผู้ซื้อมีฐานะทางการเงินระดับสูงต้องการทรัพย์สินลักษณะใด ถ้าผู้ซื้อฐานะระดับกลางต้องการทรัพย์สินในลักษณะหรือราคาประมาณเท่าใด

สาระสำคัญอยู่ที่ว่า ถึงแม้ว่าจะมีการให้ข้อมูลเพิ่มเติมแต่เมื่อยังไม่หนักแน่นเพียงพอที่จะก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ สัญญาจะซื้อจะขายก็ยังไม่เกิดขึ้น เนื่องจากว่าโดยลักษณะของสัญญาซื้อขายบ้านในโครงการจัดสรร เป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงเป็นล้านหรือหลายล้านบาท การที่ระบุเพียงตัวทรัพย์สินหรือมาลงชื่อจองหรือไม่มีการวางหลักประกันใดในการทำสัญญาให้ต่อกันไว้เลยเมื่อเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินนั้นก็เห็นว่าจะไม่ถึงขนาดที่ต้องการความผูกพันกันในทางกฎหมาย แต่ต้องการประโยชน์บางอย่าง เช่น ผู้ขายได้ทราบว่าผู้ซื้อจำนวนมากต้องการบ้านในลักษณะแบบใดบ้างราคาเท่าใด ซึ่งจะได้ข้อมูลเพื่อนำไปใช้ปรับปรุงโครงการตามความต้องการของลูกค้าต่อไป ในขณะที่เดียวกันประโยชน์ทางผู้ซื้อนั้น ผู้ซื้อย่อมคาดหวังว่าหากตัดสินใจซื้อตนย่อมได้สิทธิดีกว่าในจุดที่ตนได้จองเอาไว้แล้วก่อนผู้ซื้อรายหลัง แต่สัญญาลักษณะนี้ก็ไม่ถือว่ามิเจตนาถึงขนาดเพียงพอที่จะแสดงให้เห็นว่าต้องการก่อนิติสัมพันธ์ในทางสัญญาต่อกัน

ประการที่สาม สัญญาในลักษณะที่มีการวางเงินเข้ามาเกี่ยวข้อง ย่อมแสดงให้เห็นว่า คู่กรณีให้ความสำคัญกับการวางเงินเป็นสำคัญ การวางเงินจึงเป็นหัวใจสำคัญของสัญญาในลักษณะนี้ แต่อย่างไรก็ตามแม้สัญญาจะได้ทำด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือผลของสัญญาก็จะต้องพิจารณาจากการวางเงินเป็นสำคัญ เพราะคู่กรณีให้ความสำคัญต่อการวางเงินเป็นหลัก

ในกรณีที่สัญญามีการวางเงินไว้จำนวนน้อย และถึงแม้จะมีการระบุตัวทรัพย์สินที่ต้องการสัญญานั้นก็ยังไม่ถึงขนาดเพียงพอที่จะผูกพันกันในลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย แต่การที่สัญญามีการนำระบบของการวางเงินหรือระบบการมีหลักประกันสัญญาเข้ามาเกี่ยวข้องก็ย่อมแสดงให้เห็นว่าคู่กรณีประสงค์จะให้เกิดมีความรับผิดชอบตามสัญญาต่อกันขึ้นแล้ว เมื่อผู้จองผิดสัญญา ผู้รับจองย่อมมีสิทธิริบเงินจองตาม ป.พ.พ.มาตรา 378 (2) แต่จะไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และหากผู้รับจองผิดสัญญา ก็ต้องคืนเงินจองตามมาตรา 378 (3) ซึ่งเป็นหลักการของเรื่องการวางมัดจำ และอาจต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้จองตามสมควรตามมาตรา 215 และมาตรา 222

ประการที่สี่ เป็นสัญญาที่มีการวางเงินเข้ามาเกี่ยวข้องเช่นเดียวกัน การพิจารณาถึงลักษณะของสัญญาจึงต้องดูที่การวางเงินเป็นสำคัญมากกว่าการดูว่าสัญญาทำด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือ กรณีนี้แตกต่างจากกรณีที่สามตรงที่ว่า มีการวางเงินกันเป็นจำนวนมาก แต่ปรากฏว่าไม่ได้ระบุตัวทรัพย์สินที่จอง ดังนั้นก็ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่ายังมีเจตนาไม่ถึงขนาดที่จะผูกพันกันว่าจะโอนทรัพย์สินสิ่งใดให้แก่กัน เพราะไม่มีการกล่าวถึงทรัพย์สินที่ต้องการ คงเพียงระบุถึงความประสงค์ตามเนื้อหาของสัญญาว่าต้องการจับจอง จึงเท่ากับว่ายังไม่มีเจตนาเรื่องของการโอนทรัพย์สินแต่อย่างใดจึงเห็นว่ามีเจตนาเพียงผูกพันกันไว้เช่นเดียวกันกับหลักเกณฑ์ประการที่สามข้างต้นเท่านั้น ดังนั้น เมื่อผู้จองไม่มาทำสัญญา ก็จะถูกริบเงินจองเพราะผิดสัญญา แต่แม้ว่าจะถูกริบเงินจองก็มีสิทธิขอลดเงินจองที่ถูกริบนั่นได้โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของเงินมัดจำมาปรับใช้ เพราะเงินจองก็คือเงินมัดจำ เมื่อมัดจำนั้นสูงเกินส่วน ผู้ซื้อก็มีสิทธิร้องขอต่อศาลขอให้ลดมัดจำที่สูงเกินส่วนที่ถูกริบนั่นลงได้โดยอาศัย พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 7 ดังต่อไปนี้

“มาตรา 7 ในสัญญาที่มีการให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ หากมีกรณีที่จะต้องริบมัดจำถ้ามัดจำนั้นสูงเกินส่วน ศาลจะลดลงให้รับได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ได้”

ประการที่ห้า เป็นสัญญาที่มีการวางเงินเข้ามาเกี่ยวข้องเช่นเดียวกัน กรณีนี้แตกต่างจากกรณีที่สี่ตรงที่ว่า มีการวางเงินกันเป็นจำนวนมาก และมีการระบุตัวทรัพย์สินที่จองไว้ด้วย ดังนั้นก็ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่ามีเจตนาถึงขนาดที่จะผูกพันกันว่าจะโอนทรัพย์สินสิ่งใดให้แก่กัน

แล้ว สัญญานี้จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ไม่ว่าจะสัญญาจะทำขึ้นด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือผลทางกฎหมายย่อมเป็นไปในลักษณะเดียวกัน

ประการสุดท้าย กรณีที่คู่สัญญาได้ตกลงกันชัดเจนว่าจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน ภายหลัง ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่ายังไม่ประสงค์จะทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาจะซื้อจะขายจึงยังไม่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะได้ทำสัญญากันด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือหรือจะมีการวางเงินไว้แก่กันหรือไม่ก็ตาม

สรุป แม้ว่าสัญญาจะซื้อจะขายจะทำเป็นหนังสือ ผลทางกฎหมายก็จะเหมือนกับการทำสัญญาด้วยวาจา แต่การพิจารณาควรจะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายหรือไม่นั้น **หัวใจสำคัญคือ พิจารณาเจตนาของคู่กรณี** โดยอาจพิจารณาจากพฤติการณ์แวดล้อม เช่น การวางเงิน ซึ่งการวางเงินเป็นหลักประกันสัญญาหรือเป็นมัดจำนั้นเป็นปกติของทางธุรกิจอยู่แล้ว แต่ว่าในทางทฤษฎีก็เป็นไปได้ว่าอาจวางทรัพย์อย่างอื่นที่มีมูลค่าสูงแทนเงินก็ได้ เช่น สร้อยคอทองคำ แหวนเพชร รถยนต์ ก็อยู่ในความหมายลักษณะเดียวกันเพราะสุดท้ายก็ต้องนำมาประเมินมูลค่าหรือตีราคาทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าจะทำสัญญาเป็นหนังสือและมีเอกสารแนบทำจำนวนมาก แต่เมื่อไม่มีการวางเงิน สัญญาก็ไม่ส่งผลเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแต่อย่างใด

การวางเงินเป็นจำนวนมาก แต่มีความตั้งใจจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้ง แสดงว่าจะมาเจรจาตกลงกันอีกครั้งหนึ่งซึ่งถ้าเจรจากันไม่สำเร็จ ผู้ขายก็ต้องคืนเงินของผู้ซื้อไปตามหลักเกณฑ์ของลามาสิควรได้ ป.พ.พ.มาตรา 406 ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 3942/2545

จากการศึกษาลักษณะของสัญญา เมื่อได้วิเคราะห์โดยทำการแยกสัญญาที่ทำด้วยวาจากับทำเป็นหนังสือ ปรากฏว่าผลทางกฎหมายนั้นเหมือนกัน หน้าที่ในการพิจารณารูปแบบของสัญญานั้นมิได้พิจารณาจากการทำสัญญาด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือ แต่จะต้องพิจารณาโดยอาศัย **เจตนาของคู่กรณี เป็นหัวใจสำคัญ** ซึ่งสามารถคาดถึงเจตนาอันนั้นโดยพิจารณาจากพฤติการณ์แวดล้อม เช่น การวางเงิน การทำสัญญาเป็นหนังสือหรือการระบุตัวทรัพย์ในสัญญา

การวางเงินจำนวนสูงนั้น อาจทำให้สัญญานั้นเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่สัญญาจอง เว้นแต่ คู่กรณีมีความประสงค์ที่จะตกลงกันอีกครั้ง ถึงแม้จะมีการวางเงินจำนวนมาก สัญญาดังกล่าวก็ยังคงเป็นเพียงสัญญาจอง เพราะคู่กรณีมีเจตนาให้เป็นเพียงการจับจอง จากนั้นจึงมาเจรจากันอีกครั้งหนึ่งเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายกันต่อไป

การวางเงินจำนวนสูงนั้น ผู้เขียนเห็นว่าอาจมีการวางเงินตั้งแต่ประมาณ 10% ของราคาทรัพย์ก็ถือว่าสูงแล้ว

2. ปัญหาของสัญญาจะซื้อจะขาย

การพิจารณาถึงลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขายจากสัญญาฉบับนั้น มีดังนี้

หากทำสัญญาด้วยวาจา แต่ไม่มีการวางเงินไว้แก่กันหรือมีการวางเงินแต่เป็นจำนวนน้อย สัญญาที่เกิดขึ้นก็ไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขายเพราะแสดงให้เห็นว่าคู่กรณียังไม่มีเจตนาอย่างเพียงพอที่จะก่อให้เกิดความผูกพันในลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขาย แต่หากทำสัญญาด้วยวาจาและมีการวางเงินไว้แก่กันจำนวนมาก สัญญาที่เกิดขึ้นนั้นจะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายเพราะแสดงให้เห็นว่าคู่กรณีมีเจตนาเพียงพอที่จะก่อให้เกิดความผูกพันในลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว

หากทำสัญญาเป็นหนังสือ แต่ไม่มีการวางเงินไว้แก่กันหรือมีการวางเงินแต่เป็นจำนวนน้อย สัญญาที่เกิดขึ้นก็ไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขายเพราะแสดงให้เห็นว่าคู่กรณียังไม่มีเจตนาอย่างเพียงพอที่จะก่อให้เกิดความผูกพันในลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขาย แต่หากทำสัญญาเป็นหนังสือและมีการวางเงินไว้แก่กันจำนวนมาก สัญญาที่เกิดขึ้นนั้นจะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายเพราะแสดงให้เห็นว่าคู่กรณีมีเจตนาเพียงพอที่จะก่อให้เกิดความผูกพันในลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว อย่างไรก็ตาม หากคู่กรณีตกลงกันเพิ่มเติมในสัญญาว่าจะมาร่วมเจรจากำหนดรายละเอียดของสัญญากันอีกครั้งหนึ่ง ก็ย่อมแสดงให้เห็นว่ายังไม่ต้องการผูกพันกันในลักษณะว่าจะต้องโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กัน แต่จะขอเจรจาตกลงกันให้เสร็จสิ้นเสียก่อน สัญญาจะซื้อจะขายจึงยังไม่เกิดขึ้นในกรณีดังกล่าวนี้ ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีลักษณะที่แตกต่างจากการทำสัญญาโดยการตกลงกันด้วยวาจาเพราะจะไม่มีข้อตกลงอันเป็นข้อยกเว้นในส่วนนี้เนื่องจากการตกลงด้วยวาจานั้นโดยปกติจะตกลงกันแต่เรื่องหลักอันเป็นประเด็นสำคัญเท่านั้นจะไม่มีการไตร่ตรองในรายละเอียดของสัญญามากเท่ากับการทำสัญญากันเป็นหนังสือ

นอกจากนี้ หากทำสัญญาเป็นหนังสือและสัญญากำหนดรายละเอียดไว้ชัดเจนว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว การจะวางเงินหรือไม่นั้นหรือเงินที่วางจะมีจำนวนมากหรือน้อยก็ไม่จำเป็นจะต้องนำมาพิจารณาอีกต่อไปเพราะคู่กรณีมีเจตนาทำสัญญาจะซื้อจะขายอย่างชัดเจนแล้ว และถึงแม้ไม่มีการวางเงิน สัญญาจะซื้อจะขายก็เกิดขึ้นแล้วตามเจตนาของคู่กรณีและสามารถนำมาฟ้องร้องบังคับแก่กันได้โดยอาศัยหลักฐานเป็นหนังสือสัญญาที่ทำขึ้นเป็นหนังสือดังกล่าว (มาตรา 456 วรรคหนึ่ง)

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าสัญญาจองที่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายนั้น มี 2 ประเภทดังต่อไปนี้

ประเภทแรก สัญญาเป็นหนังสือที่ระบุข้อตกลงในสัญญาไว้ชัดเจนว่าจะไปโอนทรัพย์สินให้แก่กัน ย่อมเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

ประเภทที่สอง สัญญาเป็นหนังสือที่มีการวางเงินให้แก่กันเป็นจำนวนมากหรือมีการวางหลักประกันที่มีมูลค่าสูงแทนเงิน

ข้อสังเกต สัญญาจอง (อสังหาริมทรัพย์) นั้นไม่มีทางเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำตามแบบมาตรา 456 วรรคสอง

สรุป เมื่อเริ่มต้นพิจารณาจากการทำสัญญาจองเป็นลำดับแรก จะพบว่าอาจจะต้องพิจารณาที่การวางเงินเป็นลำดับแรก จากนั้นจึงพิจารณาจากการทำสัญญาเป็นหนังสือและการระบุตัวทรัพย์สินในสัญญาเพื่อชี้ขาดว่าสัญญาที่เกิดขึ้นเป็นสัญญาประเภทใดระหว่างสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขาย

การไม่วางเงินเลยหรือวางเงินแต่วางจำนวนน้อย ถือว่าเป็นการจองเท่านั้น การจองที่ไม่มี การวางเงิน ย่อมไม่มีผลผูกพันใดๆกับคู่สัญญา แต่ละฝ่ายย่อมมีสิทธิเปลี่ยนใจที่จะไม่เข้าทำสัญญาได้เสมอ แต่สำหรับการจองที่มีการวางเงินนั้น หากผู้จองผิดสัญญา ผู้รับจองย่อมมีสิทธิรับเงิน (มาตรา 378 (2)) และหากผู้รับจองผิดสัญญา ก็จะต้องคืนเงินที่วางไว้ (มาตรา 378 (3)) และชดใช้ค่าเสียหายตามสมควร (มาตรา 215 และมาตรา 222)

การวางเงินจำนวนมาก แต่คู่กรณีประสงค์ที่จะร่วมกันและตกลงกันในรายละเอียดเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายกันต่อไป สัญญาก็ยังคงเป็นสัญญาจอง และรวมถึงกรณีที่ได้มีการตกลงกัน แต่ไม่อาจตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายกันได้ด้วย กรณีดังกล่าวสัญญาจะซื้อจะขายจึงยังไม่เกิดขึ้น คู่กรณีจึงต้องคืนเงินแก่กันตามหลักลาภมิควรได้มาตรา 406 (คำพิพากษาฎีกาที่ 3942/2545) อย่างไรก็ตามหากมีการเจรจาตกลงกันได้ สัญญาที่เกิดขึ้นจะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายตามเจตนาที่แสดงออกของคู่กรณี ไม่ว่าจะ เป็นสัญญาทำขึ้นด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือ และไม่ว่าจะมีการวางเงินหรือไม่ก็ตามก็ไม่มีผูกพันในผลของสัญญาดังกล่าวอีกต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากมีการวางเงินจำนวนมากและไม่มีข้อตกลงใดๆเป็นอย่างอื่นดังข้อเท็จจริงข้างต้น สัญญานั้นจะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าเป็นการทำสัญญาด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือ และแม้ว่าซื้อสัญญาจะระบุว่าเป็นสัญญาจองก็ตาม แต่ให้

พิจารณาที่เจตนาของคู่กรณีเป็นสำคัญ สำหรับการพิจารณาว่าการวางเงินจำนวนมากนั้นควรเป็นจำนวนเท่าใด ผู้เขียนเห็นว่าประมาณ 10% ของราคาทรัพย์สิน

ปัญหาที่สำคัญต่อมาคือ ปัญหาข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายไม่มีการกำหนดเวลาการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายอย่างแน่ชัด แนวทางในการแก้ปัญหาที่ผู้เขียนขอเสนอแนะว่า สามารถนำบทบัญญัติของ ป.พ.พ.มาตรา 203 มาปรับใช้แก้กรณีนี้ได้ ดังนี้

เมื่อสัญญามีได้กำหนดเวลาส่งมอบทรัพย์สินไว้ จึงอนุมานจากพฤติการณ์ในการผ่อนชำระราคาตามสัญญาเป็นงวดๆของผู้ซื้อ โดยอาศัยปกติประเพณีทางการค้าของธุรกิจจัดสรรที่ดินได้ว่า สัญญามีกำหนดเวลาการผ่อนชำระราคาครบในงวดสุดท้ายตรงกับงวดใด วันที่เท่าใด ย่อมอนุมานจากพฤติการณ์ได้ว่า ผู้ขาย (ผู้จัดสรรที่ดิน) ก็จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายในสภาพที่เสร็จสมบูรณ์พร้อมใช้งานตามวัตถุประสงค์ของสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ ในวันดังกล่าวเช่นกันซึ่งเป็นวันที่ผู้ซื้อได้ชำระราคาจนครบถ้วนตามสัญญาเรียบร้อยแล้วนั่นเอง

ตัวอย่างเช่น ผ่อนชำระ 1 ปี แบ่งเป็น 12 งวด เมื่อผ่อนชำระราคาครบในงวดที่ 12 ก็ย่อมอนุมานได้ว่า ผู้ขายก็ต้องส่งมอบบ้านให้ภายในงวดที่ 12 ดังกล่าวหรือ 1 ปี การอนุมานจากพฤติการณ์นั้นให้อนุมานจากลักษณะของการก่อสร้างตามแบบบ้านแต่ละประเภท (เพราะแบบบ้านบางประเภทมีความซับซ้อนอาจใช้เวลาก่อสร้างนานกว่าจำนวนงวดเงินผ่อนชำระที่กำหนดไว้ในสัญญาก็ได้) และจำนวนงวดของเงินผ่อนชำระประกอบกัน

ในส่วนของ การปรับปรุงแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายนั้นได้มีนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่งเสนอแนะไว้ดังนี้³

1. ควรให้มีการปรับปรุงแก้ไขแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ข.) ในข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากข้อตกลงในแบบมาตรฐานสัญญาดังกล่าวไม่มีการระบุถึงรายละเอียดการดำเนินการก่อสร้างตามระยะต่างๆที่กำหนดไว้เป็นระยะให้ชัดเจน ดังนี้

ผู้ขายจะต้องดำเนินการก่อสร้างในแต่ละระยะตามสัญญาดังนี้

ระยะที่ 1 จะต้องตีฝั่ง ตอกเสาเข็ม ทำรากฐาน

³ ต่อลาภ ไชยเชาวน์, “ปัญหาสัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), น. 102-103.

ระยะที่ 2 จะต้องทำคานคอดิน เสาชั้นล่าง ทำคานชั้นสอง เสาชั้นสอง คานหลังคา เทพื้น ก่ออิฐ เป็นต้น

ระยะที่ 3 จะต้องติดตั้งท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ คานปูนบ่อเกรอะบ่อซึม มุงหลังคา เป็นต้น

ระยะสุดท้าย จะต้องติดตั้งฝ้าเพดาน ฉาบปูนภายนอกทั้งหมด ติดวัสดุพื้นผิวสุขภัณฑ์ ไฟฟ้าและประปา งานสีและเก็บงานทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม การกำหนดรายละเอียดข้างต้นเป็นการกำหนดไว้เป็นเบื้องต้นเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ซื้อและผู้ขายอาจมีการตกลงเป็นอย่างอื่นก็ได้

นอกจากนี้จะต้องกำหนดให้มีการตรวจรับงานโดยผู้ซื้อ ก่อนมีการชำระเงินค่างวดในงวดนั้นๆ เพื่อให้เกิดความแน่นอนว่ามีการก่อสร้างตามระยะที่กำหนดไว้ซึ่งจะมีการกำหนดวันที่ในการก่อสร้างแล้วเสร็จเอาไว้ด้วย หากผู้ขายยังก่อสร้างไม่เสร็จหรือยังไม่ก่อสร้างในระยะก่อสร้างใด ผู้ซื้อก็มีสิทธิหยุดการชำระเงินเอาไว้จนกว่าผู้ขายจะได้ก่อสร้างตามที่กำหนดไว้จนสำเร็จโดยผู้ซื้อไม่ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาแต่อย่างใด เมื่อผู้ขายก่อสร้างตามระยะที่กำหนดนั้นสำเร็จผู้ซื้อก็จะทำการชำระเงินตอบแทนไป หรือผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาก็ได้เพราะเป็นหน้าที่ที่มีการกำหนดเวลาเอาไว้ อย่างไรก็ตาม หากงวดใดผู้ซื้อผ่อนผันให้ผู้ขายในการชำระหนี้ดังกล่าวแม้ล่วงเลยระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ก็จะต้องระบุข้อตกลงให้ชัดเจนว่า การยอมผ่อนผันงวดใดงวดหนึ่งนั้นเป็นการผ่อนผันให้แก่ผู้ขายเฉพาะในงวดนั้นเท่านั้น ไม่มีผลต่องวดอื่นๆ เพราะอาจกลับกลายเป็นว่าผู้ซื้อไม่ถือระยะเวลาเป็นสำคัญตามมาตรา 387 ซึ่งจะมีผลต่อการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อได้

ในส่วนผู้เขียนนั้นเห็นด้วยและเสนอให้แก้ไขปรับปรุงสัญญาตามแนวทางการปรับปรุงรายละเอียดในแบบมาตรฐานสัญญาตามที่นักนิติศาสตร์เสนอแนะดังกล่าว และขอเสนอแนะเพิ่มเติมอีกดังนี้

1. ให้เพิ่มเติมข้อตกลงดังต่อไปนี้ลงในสัญญาจะซื้อจะขายด้วยอีกส่วนหนึ่งทั้งสัญญาแบบ ก. และแบบ ข.

“ข้อ 4/1 ในกรณีที่สัญญานี้มิได้กำหนดเวลาส่งมอบที่ดินจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างใดๆ ลงไว้ ผู้ขายตกลงส่งมอบและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อชำระราคาจนครบถ้วนตามสัญญาแล้ว”

อย่างไรก็ตาม ในส่วนของกฎหมายยังมิได้มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับข้อสัญญาดังกล่าว ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะว่า ควรทำการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายโดยให้มีการกำหนดเรื่องดังกล่าวให้มีความชัดเจนมากขึ้นด้วยอีกส่วนหนึ่ง ซึ่งอาจเพิ่มเติมในขั้นตอนก่อนที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะมอบใบอนุญาตในการดำเนินการจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการ

โดยอาจจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 23 (4) และ(6) ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็นดังนี้

“มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้...

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร โครงการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดทำมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องที่ โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำและกำหนดเวลาการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย ...

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน รวมทั้งกำหนดเวลาส่งมอบที่ดินจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
...”

3. ปัญหาของการทำสัญญาหลายรูปแบบ

เป้าหมายของการทำสัญญาคือการทำสัญญาซื้อขาย แต่เมื่อเข้าทำสัญญากลายเป็นว่าให้ทำสัญญาจ้างทำของ (สัญญาจ้างก่อสร้างบ้าน) กล่าวคือจะมีการทำสัญญาอย่างน้อย 4 สัญญา ได้แก่ ฉบับแรกเป็นสัญญาซื้อขายที่ดิน ฉบับที่สองเป็นสัญญาจ้างทำของ ก่อสร้างบ้าน ฉบับที่สามเป็นสัญญาจ้างทำของ ตกแต่งภายใน และฉบับที่สี่เป็นสัญญาจ้างทำของ ตกแต่งภายนอก และอาจมีสัญญาจ้างทำของเป็นสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัยอีกฉบับหนึ่งด้วยก็ได้ ซึ่งส่วนมากนิยมทำขึ้นในโครงการที่บ้านมีราคาสูงและผู้ซื้อมีฐานะทางการเงินสูง อย่างไรก็ตาม สัญญาดังกล่าวไม่ก่อปัญหาต่อการซื้อขายบ้านในโครงการจัดสรรแต่อย่างใด

เมื่อทำสัญญาแยกออกเป็นสี่ประเภท ก็อาจมีปัญหว่าผู้ซื้ออาจเสียเปรียบในการทำสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาพบว่าการทำสัญญาจ้างทำของ ประเภทจ้างตกแต่งภายนอกและจ้างตกแต่งภายในนั้น เป็นเรื่องปกติที่จะต้องมีการว่าจ้างโดยการแยกสัญญาและทำสัญญากับผู้รับจ้างรายอื่นที่มีผู้จัดสรรที่ดินอยู่แล้วเป็นปกติ ผู้เขียนจึงขอไม่กล่าวถึงในส่วนนี้ของสัญญาดังกล่าว

จุดที่จะวิเคราะห์มีดังนี้

1. สิทธิของผู้ซื้อในการเรียกค่าเสียหายจะลดน้อยลงไปหรือไม่
2. อายุความในการเรียกร้องตามสัญญาจะลดน้อยลงไปหรือไม่ โดยเฉพาะเรื่องความชำรุดบกพร่อง ระหว่างสัญญาซื้อขาย มาตรา 472, 473, 474 กับ สัญญาจ้างทำของ มาตรา 595, 600, 601
3. คู่สัญญาจะเปลี่ยนไปหรือไม่ กล่าวคือเมื่อผู้ซื้อไปซื้อบ้านในโครงการ ก็ย่อมคาดหวังว่าผู้ขายจะต้องเป็นเจ้าของโครงการและเป็นเจ้าของบ้านที่ปลูกสร้างในโครงการด้วย แต่เมื่อไปซื้อแล้ว ปรากฏว่าได้ซื้อเพียงที่ดิน ส่วนบ้านต้องจ้างผู้รับเหมาอีกบริษัทหนึ่งทำการก่อสร้าง ดังนั้นหลักการในการทำสัญญาดังกล่าวจึงควรมุ่งให้ ประการแรก คู่สัญญาควรเป็นคู่สัญญาเดิม โดยผู้ประกอบธุรกิจกับผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการเป็นบุคคลคนเดียวกัน เพราะเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน มิใช่จะให้ใครก็ได้มาเป็นผู้รับจ้างสร้างบ้านในโครงการ

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบสิทธิของผู้ซื้อในการเรียกค่าเสียหายตามสัญญาทั้งสองประเภท พบว่าความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์นั้นผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ในสัญญาทั้งสองประเภท ตามสัญญาซื้อขายเรียกได้ตามมาตรา 472, 473 สัญญาจ้างทำของเรียกตามมาตรา 595 ซึ่งให้นำหลักความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องตามสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับ ดังนั้นประเด็นนี้จึงไม่เป็นปัญหาแต่ประการใด

ในส่วนของอายุความเรียกร้องนั้น สัญญาซื้อขายกำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องภายในกำหนดไม่เกิน 1 ปีนับแต่เวลาที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่องนั้น ในส่วนของสัญญาจ้างทำของกำหนดให้ผู้รับจ้างรับผิดชอบภายใน 5 ปีนับแต่วันส่งมอบในกรณีทรัพย์นั้นเป็นสิ่งปลูกสร้างกับพื้นดิน (มาตรา 600) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันชำรุดบกพร่องได้ปรากฏขึ้น (มาตรา 601) ซึ่งจะเห็นได้ว่าประเด็นเรื่องอายุความก็ไม่เป็นปัญหาต่อผู้ซื้อแต่อย่างใด

ในส่วนของประเด็นคู่สัญญาในสัญญาจ้างก่อสร้างนั้น ผู้เขียนเห็นว่ามิจุดที่จะต้องวิเคราะห์โดยแยกเป็น 2 รูปแบบคือ

1. รูปแบบโครงการที่มุ่งขายแต่เฉพาะที่ดิน และให้ผู้ซื้อไปว่าจ้างผู้รับเหมามาก่อสร้างบ้านเอง ซึ่งเป็นรูปแบบที่เป็นไปตามความต้องการของผู้ซื้อโดยผู้ซื้อไม่ประสงค์ให้มีการคุ้มครองแต่อย่างใด เช่น โครงการของกฤษฏานคร ผู้เขียนจึงขอไม่กล่าวถึงในส่วนนี้

2. รูปแบบโครงการที่มุ่งขายที่ดิน พร้อมทั้งบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างเสร็จพร้อมอยู่อาศัย แต่เมื่อเข้าทำสัญญา ผู้ขายกลับให้ทำสัญญาจ้างก่อสร้างบ้านแยกออกเป็นอีกสัญญาหนึ่ง กรณีนี้จะพบว่าผู้ซื้อถูกบังคับให้ทำสัญญาจ้างก่อสร้าง ซึ่งเห็นว่าไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อและส่วนมากบริษัทที่รับจ้างก่อสร้างนั้นก็จะเป็นบริษัทที่ผู้จัดสรรเป็นผู้จัดตั้งขึ้นหรือมีผลประโยชน์ร่วมกันอยู่จึงสามารถเข้ามารับจ้างก่อสร้างบ้านในโครงการของผู้จัดสรรได้ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อให้มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จัดสรรจะต้องรับผิดชอบในการก่อสร้างด้วยจึงขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายโดยกำหนดให้คู่สัญญาจ้างก่อสร้างจะต้องเป็นผู้จัดสรรซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิมตามสัญญาซื้อขาย ดังนี้

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

4. ปัญหาเรื่องผู้มีอำนาจทำสัญญาให้ฝ่ายผู้ขาย

โดยส่วนใหญ่ผู้ขายจะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทซึ่งจะมอบหมายให้พนักงานขายเป็นผู้เจรจาตกลงและลงนามในสัญญา โดยผู้ซื้อไม่ทราบว่าพนักงานขายมีอำนาจเจรจาและลงนามในสัญญาหรือไม่

สำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวนั้นสรุปแนวความเห็นของนักนิติศาสตร์ได้ดังนี้ ผู้ซื้ออาจนำหลักกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องของตัวแทนมาปรับใช้แก่กรณีเพื่อให้ผู้ขายรับผิดชอบ ดังนี้

ผู้ซื้อนำหลักกฎหมายในเรื่องของตัวแทนขีดตามมาตรา 821 มาปรับใช้ โดยให้ตีความว่าฝ่ายผู้ขายได้ทำการขีดพนักงานขายของตนเองออกแสดงว่าเป็นตัวแทนของตนและส่งผลให้

บุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ซื้อนั้นเข้าใจว่าพนักงานขายดังกล่าวเป็นตัวแทนของผู้ขายในการทำสัญญากับผู้ซื้อนั้นเอง⁴

ในส่วนของกรณีแก้ไขปัญหาค่าโฆษณาอีกส่วนหนึ่งนั้น ผู้เขียนเห็นว่าอาจทำการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้สอดคล้องกับความรับผิดชอบตามกฎหมายตัวแทนดังนี้ ควรบัญญัติกฎหมายให้ถือว่าการลงลายมือชื่อในสัญญาที่ทำกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของพนักงานขายหรือลูกจ้างของผู้จัดสรร หรือบุคคลที่ทำงานให้แก่ผู้จัดสรรในฐานะทำงานเดียวกันกับพนักงานขายหรือลูกจ้างซึ่งปฏิบัติหน้าที่อยู่ ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินของผู้จัดสรรซึ่งเป็นบุคคลที่มีหน้าที่ติดต่อโดยตรงเกี่ยวกับการทำสัญญากับผู้ซื้อ ให้ถือว่าเป็นตัวแทนของผู้จัดสรรในการทำสัญญาอันเกี่ยวกับการซื้อขายบ้านและที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรซึ่งผู้จัดสรรจะต้องผูกพันและรับผิดชอบในการทำสัญญาของพนักงานขายหรือลูกจ้างดังกล่าวในฐานะเป็นตัวการซึ่งการกำหนดเช่นนี้จะทำให้แก้ปัญหาค่าโฆษณาของผู้จัดสรรปฏิเสธสัญญาที่สร้างขึ้นโดยพนักงานขายได้ดังนี้

“มาตรา 34 วรรคสาม พนักงานขายหรือบุคคลผู้มีหน้าที่ขายทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งลงลายมือชื่อแทนผู้จัดสรรที่ดินในสำนักงานขายของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าเป็นตัวแทนของผู้จัดสรรที่ดินเมื่อได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดิน สัญญาดังกล่าวย่อมผูกพันผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ว่าพนักงานขายหรือบุคคลผู้มีหน้าที่ขายทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนหรือไม่ก็ตาม”

5. ปัญหาการปฏิบัติตามคำโฆษณา

แนวทางการแก้ไขปัญหานี้ อาจนำหลักกฎหมายในเรื่องของสัญญาซื้อขายตามคำพรรณนาตามมาตรา 503 วรรคสองมาตีความปรับใช้แก่กรณี โดยฝ่ายผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้ตรงตามคำโฆษณาซึ่งถือว่าเป็นคำพรรณนาของตน กล่าวคือ ผู้ขายมีหน้าที่จะต้องสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก สร้างสโมสร คลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น หน่วยรักษาความปลอดภัย ฯลฯ และส่งมอบอุปกรณ์ตกแต่งภายในและภายนอกบ้าน รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ตามที่ตนได้โฆษณาหรือพรรณนาเอาไว้กับผู้ซื้อ ถ้าปรากฏว่าผู้ขายไม่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งอื่นใดตามที่ได้โฆษณาเอาไว้ดังกล่าว ย่อมถือว่าเป็นกรณีที่ผู้ขายเป็นฝ่ายผิด

⁴ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน ธีรวัฒน์ จันทร์สมบุรณ์, บทเรียนคนซื้อบ้าน-คอนโด, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท พิมพ์ดีการพิมพ์ จำกัด, 2547), น. 103-104.

สัญญา ดังนั้นผู้ซื้อย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 387 และฟ้องร้องต่อศาลขอให้ศาลบังคับให้ผู้ขายคืนเงินทั้งหมดพร้อมทั้งดอกเบี้ยให้แก่บรรดาผู้ซื้อได้ตามมาตรา 391 (คำพิพากษาฎีกาที่ 7318/2537, 9157/2539 และ 3624/2546)

สำหรับแนวทางการบัญญัติเพิ่มเติมปรับปรุงแก้ไขกฎหมายนั้น มีนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่งได้เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวเอาไว้ 2 แนวทางดังนี้⁵

1. ให้แก้ไขบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 29 โดยเพิ่มเติมข้อความ ให้ผู้ขายดำเนินการให้มีในสิ่งที่ผู้ขายได้ทำการโฆษณาไว้ทุกประเภทไม่ว่าผู้ขายจะได้นำไปเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาหรือไม่ก็ตาม ดังนี้

“ผู้จัดสรรที่ดินทุกรายจะต้องดำเนินการตามที่ได้โฆษณาไว้ทุกประการ ไม่ว่าการโฆษณาดังกล่าวจะได้กระทำในลักษณะใดก็ตาม และไม่ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะได้นำไปแนบท้ายสัญญาซึ่งทำระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือไม่ก็ตาม”

2. เพิ่มเติมในแบบมาตรฐานของสัญญาจากเดิมที่มีการกำหนดเพียงให้เอกสารแนบท้ายสัญญาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ก็ให้บังคับรวมไปถึงโฆษณาประเภทอื่นตามที่ได้กล่าวมาแล้วด้วย

สำหรับผู้เขียนนั้นเห็นด้วยกับแนวคิดข้างต้น แต่ยังเห็นว่าการแก้ปัญหายังไม่เกิดประสิทธิภาพเท่าที่ควร จึงขอเสนอแนะแนวทางเพิ่มเติมอีกทางหนึ่ง ดังนี้

ผู้เขียนขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยให้มีความสอดคล้องกับแนวความคิดเห็นของนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่ง⁶ ซึ่งได้เสนอแนะแนวทางแก้ปัญหาเกี่ยวกับ “การคุ้มครองผู้บริโภคจากการขายสินค้าโดยใช้สื่อโฆษณา”⁷ ไว้โดยปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 472 ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเพิ่มเติมเป็นมาตรา 29/1 ดังนี้

“มาตรา 29/1 ในกรณีทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมาย

⁵ ต่อลาภ ไชยเชาวน์, *อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 3*, น. 108.

⁶ ดูรายละเอียดใน พลอย เจริญสม, “การขายตามคำพรรณนา”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551), น. 148-150.

⁷ *เพิ่งอ้าง*, น. 134-151.

โดยสัญญาที่ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ ความดังกล่าวให้ใช้บังคับทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ ว่า ความชำรุดบกพร่องมีอยู่

ให้นำข้อความที่ผู้ขาย ผู้ผลิต ผู้นำเข้า หรือบุคคลอื่นที่แสดงตนว่าเป็นผู้ประกอบการธุรกิจ ขายสินค้านั้นได้แสดงต่อบุคคลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะ คุณสมบัติหรือคุณภาพของ ทรัพย์สิน โดยเฉพาะข้อความที่ปรากฏในการโฆษณา มาใช้ในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่ซื้อขามี ความชำรุดบกพร่องตามความในวรรคหนึ่งหรือไม่ เว้นแต่ผู้ขายไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ถึง ข้อความเช่นนั้น หรือข้อความดังกล่าวได้ถูกยกเลิกหรือแก้ไขในเวลาทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งการ ยกเลิกหรือแก้ไขนั้นได้กระทำต่อบุคคลเป็นการทั่วไปแล้ว หรือการตกลงใจซื้อทรัพย์สินของผู้ซื้อ มิได้รับอิทธิพลจากข้อความเช่นนั้น”

ผู้เขียนเห็นว่า แนวคิดดังกล่าวจะช่วยทำให้ผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองจาก การโฆษณาโดยไม่สุจริตของผู้ประกอบการธุรกิจได้พอสมควร และจะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจได้ตระหนัก ถึงการกระทำที่ตนได้โฆษณาไว้ และหลักการดังกล่าวก็มีความสอดคล้องกับหลักการชำระหนี้โดย สุจริตตามมาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

นอกจากนี้ อาจนำหลักการของพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มา ปรับปรุงกฎหมาย ดังนี้

“มาตรา 29/2 ประกาศ โฆษณา คำรับรอง หรือการกระทำด้วยประการใดๆ ของผู้ จัดสรรที่ดิน (ผู้ประกอบการ) ซึ่งทำให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้บริโภค) เข้าใจได้ในขณะทำสัญญาว่าผู้ จัดสรรที่ดินตกลงจะมอบให้ หรือจัดหาให้ซึ่งสิ่งของ บริการ หรือสาธารณูปโภคอื่นใด หรือจะ ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าทำ สัญญา หรือข้อตกลงใดๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพิ่มเติมขึ้นจากที่ ได้ทำสัญญาไว้ ให้ถือว่าข้อความ การกระทำหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำสืบพยานบุคคล หรือ พยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อตกลงดังกล่าวได้ ถึงแม้ว่าการทำสัญญาเช่นนั้นกฎหมายจะกำหนด ว่าต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือและไม่ปรากฏข้อตกลงนั้นในหนังสือที่ได้ทำขึ้นก็ ตาม”

หรืออาจแก้ไขโดยเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 29 กำหนดให้โฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาและกำหนดข้อยกเว้นไว้ในกรณีคู่สัญญามี เจตนาเป็นอย่างอื่นโดยอาศัยหลักการของมาตรา 639 ดังนี้

“มาตรา 29 วรรคสอง การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่นอกเหนือจากรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ไม่ว่าจะเป็นการโฆษณาในลักษณะใดก็ตาม ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้และเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าการโฆษณาดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ทำไว้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วย คำโฆษณาส່วนหนึ่งส่วนใดที่ไม่เป็นคุณหรือไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คำโฆษณาดังกล่าวไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาและไม่มีผลใช้บังคับ เว้นแต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้แสดงเจตนาตกลงด้วยอย่างชัดแจ้งให้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา”

6. ปัญหาการเปลี่ยนแปลงข้อสัญญา

ปัญหาความสมบูรณ์ของการเปลี่ยนแปลงข้อสัญญา ซึ่งหากมีการตกลงกันเพื่อเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาเดิมหรือการทำสัญญาเพิ่มเติมในภายหลังระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ เช่น การต่อเติมบ้าน เช่นนี้ก็อาจมีผลเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 32 โดยอาจมีผลเป็นการแก้ไขวิธีการดำเนินการจัดสรรที่ดินซึ่งไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้แต่แรกหรือไม่

ในส่วนของการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่ผู้ซื้อบางรายต้องการนั้นเห็นว่าเป็นเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยซึ่งมิใช่เรื่องที่เป็นสาระสำคัญในการจัดทำโครงการจัดสรรและมิใช่เรื่องที่สำคัญอันจะมีผลกระทบต่อผู้ซื้อรายอื่นๆเป็นส่วนรวมเหมือนกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสิ่งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแต่อย่างใด แต่กลับเป็นสิ่งที่เป็นไปตามเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญาตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและเจตนารมณ์ของกฎหมายเนื่องจากกฎหมายฉบับนี้มีความมุ่งหมายเพื่อจัดระเบียบการดำเนินการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและตรวจสอบได้และที่สำคัญก็มุ่งให้ความดูแลและคุ้มครองผู้ซื้อให้ได้รับความเป็นธรรมในการซื้อที่ดินจัดสรรหรือซื้อที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างอีกทางหนึ่ง ดังนั้นจึงเห็นว่าการแก้ไขในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงแบบบ้าน เฟอร์นิเจอร์ หรืออาจมีการตกลงกันให้สร้างห้องน้ำเพิ่มเติมต่อเติมบ้านให้กว้างขึ้น เป็นต้น เช่นนี้ควรจะเป็นสิ่งที่สามารถทำความตกลงกันเพื่อแก้ไขสัญญากันเองได้อันจะเป็นการให้ความดูแลและเกิดประโยชน์กับผู้ซื้อมากยิ่งขึ้นไม่ขัดต่อมาตรา 32 ดังกล่าว ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรที่จะตีความบทบัญญัติในมาตรา 32 มิให้ครอบคลุมไปถึงในกรณีที่คู่สัญญาได้ทำการตกลงกันเพื่อให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในเรื่องเล็กน้อยดังกล่าวเหล่านี้ คู่สัญญาสมควรที่จะสามารถตกลงกันเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงได้โดยอาศัยหลักของสัญญา

ทั่วไปและมีผลบังคับได้สมบูรณ์ตามกฎหมายโดยไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่อย่างใด

เพื่อให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้นในการดำเนินการเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวซึ่งจะเกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อมากยิ่งขึ้นจึงขอเสนอแนะว่าควรที่จะบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวให้มีความชัดเจนในมาตรา 32 เป็นดังนี้

“มาตรา 32 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่งให้นำมาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น เป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการเฉพาะรายอันเป็นเรื่องเล็กน้อยซึ่งมิใช่เรื่องที่มีผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ เป็นส่วนรวม เช่น ข้อตกลงซึ่งมีลักษณะเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับตัวอสังหาริมทรัพย์ เช่นการเปลี่ยนแปลงแบบบ้าน การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือการต่อเติมบ้านให้กว้างขึ้น เป็นต้น หรือข้อตกลงที่มีลักษณะเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตัวทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการตกแต่งภายนอกและภายในของบ้าน เป็นต้น หรือข้อตกลงในเรื่องอื่นใดในทำนองเดียวกัน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยอาศัยความตกลงของคู่สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีต้องยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด แต่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องแจ้งถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ให้ทางคณะกรรมการทราบถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนั้นด้วย ทั้งนี้หากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนั้นก่อให้เกิดความเดือดร้อนและเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่นรายใด ให้คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ระงับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นและมีอำนาจสั่งลงโทษปรับคู่สัญญาอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืน”

7. ปัญหาการขายทรัพย์สินในโครงการก่อนได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

การที่ผู้ซื้อจะซื้อบ้านนั้นไม่อาจทราบได้ว่าผู้จัดสรรรายใดได้ขออนุญาตจัดสรรหรือยัง ทำให้เกิดการหลอกลวงข้อโกงกันได้ ส่วนผู้จัดสรรบางรายจัดสรรที่ดินโดยยังไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าผู้จัดสรรรายนั้นเป็นบริษัทที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจหรือเป็น มิจฉาซีพ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงได้กำหนดการห้ามทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับ อนุญาตไว้ในมาตรา 21 แต่อาจมีปัญหาว่าจะรวมถึงการห้ามขายที่ดินจัดสรรก่อนได้รับอนุญาต (หลัก Pre sale) หรือไม่ โดยหลักทั่วไปนั้น เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีอำนาจ ขาย จำนายหรือใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินของตนได้ตามมาตรา 1336 ซึ่งเป็นหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ แต่เนื่องจากการจัดสรร ที่ดินเป็นเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีความสำคัญในทางเศรษฐกิจ เกี่ยวกับผลประโยชน์ของประชาชน จำนวนมาก พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 21 จึงกำหนดห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรร ที่ดินก่อนได้รับอนุญาต และเมื่อพิจารณาถึงคำนิยามของ “มาตรา 4 “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดิน...” ผู้เขียนเห็นว่า หมายความว่าถึงการขายที่ดินจัดสรรดังกล่าวนั้น ด้วยซึ่งจะนำไปขายก่อนขออนุญาตไม่ได้เพราะถูกจำกัดสิทธิไว้ชั่วคราวด้วยอำนาจของมาตรา 21 และมาตรา 4 ดังกล่าว ดังนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะขายที่ดินจัดสรรก่อนได้รับอนุญาตไม่ได้ อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายจะได้กำหนดห้ามไว้แล้ว แต่ก็ยังคงพบว่าผู้ซื้อบางรายยังได้รับความเดือดร้อน เกี่ยวกับการขายก่อนได้รับอนุญาตดังกล่าวอยู่ ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะดังนี้

ผู้เขียนเห็นว่าอาจแก้ไขได้โดยการสร้างหลักเกณฑ์ทางกฎหมายขึ้นมา ดังนี้

ถ้าผู้ขายขายทรัพย์สินในโครงการก่อนได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ให้สิทธิผู้ซื้อสามารถบอก เลิกสัญญาได้ ถ้าผู้ซื้อประสงค์จะเลิกสัญญาผู้ขายต้องคืนเงินพร้อมดอกเบี้ยแก่ผู้ซื้อในอัตราที่สูง เมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามหลักของ ป.พ.พ.มาตรา 391 วรรค สอง โดยผู้ขายต้องคืนเงินและดอกเบี้ยในอัตราสูงให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งโดยหลักอัตราดอกเบี้ยถ้ามิได้ กำหนดไว้ในสัญญากฎหมายให้ใช้ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีตามมาตรา 7 ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะ ว่าให้กำหนดอัตราดอกเบี้ยในการคืนกรณีบอกเลิกสัญญานี้ในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีโดยเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อลงโทษผู้จัดสรร ที่ดินที่กระทำฝ่าฝืนดังกล่าวอีกชั้นหนึ่ง ดังนี้

“มาตรา 33/1 ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินขายทรัพย์สินในโครงการก่อนได้รับอนุญาตให้ทำ การจัดสรรที่ดิน หากมีการขายทรัพย์สินนั้นก่อนได้รับอนุญาตดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเลิก สัญญาเมื่อใดก็ได้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้สิทธิเลิกสัญญาดังกล่าว ให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิม

และให้ผู้จัดสรรที่ดินคืนเงินพร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนับแต่เวลาออกเลิกสัญญา

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยอมสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวนับแต่นั้น

หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินคืนเงินทั้งหมดพร้อมทั้งดอกเบี้ยอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี และรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นับแต่เวลาที่มีคำสั่งปฏิเสธการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน”

ตารางข้อเสนอแก้ไขกฎหมาย

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข
มาตรา 23 (4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย	มาตรา 23 (4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร <u>โครงการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินที่ขอจัดสรร</u> การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำและกำหนดเวลาการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย
มาตรา 23 (6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน	(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน <u>รวมทั้งกำหนดเวลาส่งมอบที่ดินจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร</u>

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข
ไม่มีในกฎหมายปัจจุบัน	<p>มาตรา 34/1 ในกรณีที่ผู้จัดสรรได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรได้จัดให้ทำการแยกสัญญาซื้อขายที่ดินออกจากสัญญาจ้างก่อสร้าง หรือดำเนินการ ติดต่อกับให้มีการทำสัญญาจ้างก่อสร้างบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆลงในที่ดินนั้นด้วย คู่สัญญาตามสัญญาซื้อขายและสัญญาจ้างก่อสร้างนั้นจะต้องเป็นคู่สัญญารายเดิม หากมีการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาทั้งสองฉบับดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องร่วมรับผิดชอบตามสัญญาจ้างก่อสร้างนั้นด้วย เว้นแต่ผู้จัดสรรจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้รับผลประโยชน์ใดๆจากการทำสัญญาจ้างก่อสร้างดังกล่าว และผู้ซื้อยินยอมทำสัญญาจ้างก่อสร้างดังกล่าวด้วยความสมัครใจ</p>
<p>มาตรา 29 การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย</p>	<p>มาตรา 29 วรรคสอง การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่นอกเหนือจากรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ไม่ว่าจะเป็นการโฆษณาในลักษณะใดก็ตาม ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ และเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าการโฆษณาดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ทำไว้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วย คำโฆษณาส่วนหนึ่งส่วนใดที่ไม่เป็นคุณหรือไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คำโฆษณาดังกล่าวไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา และไม่มีผลใช้บังคับ เว้นแต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะ</p>

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข
	ได้แสดงเจตนาตกลงด้วยอย่างชัดแจ้งให้เป็น <u>ส่วนหนึ่งของสัญญา</u>
	<p>มาตรา 29/1 ในกรณีทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบความดังกล่าวให้ใช้บังคับทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่</p> <p>ให้นำข้อความที่ผู้ขาย ผู้ผลิต ผู้นำเข้า หรือบุคคลอื่นที่แสดงตนว่าเป็นผู้ประกอบการธุรกิจขายสินค้านั้นได้แสดงต่อบุคคลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะ คุณสมบัติหรือคุณภาพของทรัพย์สิน โดยเฉพาะข้อความที่ปรากฏในการโฆษณา มาใช้ในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความชำรุดบกพร่องตามความในวรรคหนึ่งหรือไม่ เว้นแต่ผู้ขายไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ถึงข้อความเช่นนั้น หรือข้อความดังกล่าวได้ถูกยกเลิกหรือแก้ไขในเวลาทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งการยกเลิกหรือแก้ไขนั้นได้กระทำต่อบุคคลเป็นการทั่วไปแล้ว หรือการตกลงใจซื้อทรัพย์สินของผู้ซื้อมิได้รับอิทธิพลจากข้อความเช่นนั้น</p>
	มาตรา 29/2 ประกาศ โฆษณา คำรับรอง หรือการกระทำด้วยประการใดๆ ของผู้จัดสรรที่ดินซึ่งทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าใจได้ในขณะทำสัญญาว่าผู้จัดสรรที่ดินตกลงจะมอบให้ หรือ

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข
	<p>จัดหาให้ซึ่งสิ่งของ บริการ หรือสาธารณูปโภคอื่นใด หรือจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าทำสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพิ่มเติมขึ้นจากที่ได้ทำสัญญาไว้ ให้ถือว่าข้อความ การกระทำหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำสืบพยานบุคคล หรือพยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อตกลงดังกล่าวได้ ถึงแม้ว่าการทำสัญญาเช่นนั้นกฎหมายจะกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือและไม่ปรากฏข้อตกลงนั้นในหนังสือที่ได้ทำขึ้นก็ตาม</p>
<p>มาตรา 32 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา</p> <p>ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>	<p>มาตรา 32 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา</p> <p>ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข
	<p>ในกรณีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น เป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการเฉพาะรายอันเป็นเรื่องเล็กน้อยซึ่งมิใช่เรื่องที่มีผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ เป็นส่วนรวม เช่น ข้อตกลงซึ่งมีลักษณะเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับตัวอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงแบบบ้าน การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือการต่อเติมบ้านให้กว้างขึ้น เป็นต้น หรือข้อตกลงที่มีลักษณะเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตัวทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน การเปลี่ยนรูปแบบการตกแต่งภายนอกและภายในของบ้าน เป็นต้น หรือข้อตกลงในเรื่องอื่นใดในทำนองเดียวกัน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยอาศัยความตกลงของคู่สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีต้องยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด แต่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องแจ้งถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ทางคณะกรรมการทราบถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ด้วย ทั้งนี้หากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ก่อให้เกิดความเดือดร้อนและเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่นรายใด ให้คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ระงับ</p>

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข
	<p><u>การแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นและมีอำนาจสั่ง ลงโทษปรับคู่สัญญาอีกวันละหนึ่งพันบาท ตลอดเวลายังมีการฝ่าฝืน</u></p>
<p>มาตรา 34 สัญญาจะซื้อขายที่ดิน จัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางกำหนด</p> <p>สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่ง ส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ</p>	<p>มาตรา 34 สัญญาจะซื้อขายที่ดิน จัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางกำหนด</p> <p>สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่ง ส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ</p> <p><u>พนักงานขายหรือบุคคลผู้มีหน้าที่ขาย ทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งลงลายมือ ชื่อแทนผู้จัดสรรที่ดินในสำนักงานขายของผู้ จัดสรรที่ดิน ถือว่าเป็นตัวแทนของผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเกี่ยวกับการขาย ทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดิน สัญญา ดังกล่าวย่อมผูกพันผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ว่าพนักงาน ขายหรือบุคคลผู้มีหน้าที่ขายทรัพย์สินดังกล่าว นั้นจะมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนหรือไม่ก็ตาม</u></p>
ไม่มีในกฎหมายปัจจุบัน	<p>มาตรา 33/1 ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินขาย ทรัพย์สินในโครงการก่อนได้รับอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดิน หากมีการขายทรัพย์สินนั้นก่อนได้รับ อนุญาตดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเลิก สัญญาเมื่อใดก็ได้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้สิทธิ เลิกสัญญาดังกล่าว ให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะ</p>

กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไข
	<p>เดิมและให้ผู้จัดสรรที่ดินคืนเงินพร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนับแต่เวลาบอกเลิกสัญญา</p> <p>เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยอมสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวนับแต่นั้น</p> <p>หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินคืนเงินทั้งหมดพร้อมทั้งดอกเบี้ยอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี และรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นับแต่เวลาที่มีคำสั่งปฏิเสธการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน</p>