

ในอดีตที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาอย่างมากเกี่ยวกับการที่ผู้ขายไม่ทำการส่งมอบ หรือโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ หรือผู้ขายส่งมอบแล้วแต่ทรัพย์สินที่ส่งมอบมีความชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อจึงไม่สามารถเข้าอาศัยในบ้านได้ตรงกับความประสงค์ในการเข้าทำสัญญา ปัญหาดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากขั้นตอนในการทำสัญญาเนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายที่กำหนดรายละเอียดในสัญญาทั้งหมด ซึ่งหากผู้ซื้อไม่เข้าทำสัญญาผู้ซื้อก็ต้องไปซื้อบ้านในโครงการอื่นๆ ซึ่งผู้ซื้อก็จะประสบกับปัญหาเช่นเดียวกันผู้ซื้อจึงต้องยอมปฏิบัติตามสัญญานั้น ซึ่งไม่ผิดกฎหมายแต่อย่างใดเพราะเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งเป็นหลักพื้นฐานของสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม เสรีภาพในการทำสัญญาควรจะรวมถึงความเสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญาด้วย เมื่อตามความเป็นจริงผู้ซื้อไม่อาจต่อรองกับผู้ขายได้ รัฐจึงเข้ามาแก้ปัญหาโดยประกาศใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยประกาศให้ผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินเข้าตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัตินี้จะต้องใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพื่อให้ผู้ซื้อที่ไม่มีอำนาจต่อรองได้รับความเป็นธรรมมากขึ้น โดยใช้สัญญาที่ถูกกำหนดขึ้นจากหน่วยงานของรัฐ

แต่จากการศึกษาพบว่า แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรแม้จะถูกกำหนดมาจากหน่วยงานของรัฐนั้นยังมีข้อบกพร่องอยู่บางประการ โดยอาจแบ่งปัญหออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่หนึ่ง เป็นปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร โดยแบ่งออกเป็น 2 ปัญหาด้วยกัน คือ

1. แม้จะได้มีการประกาศใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพื่อให้มีผลบังคับใช้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยหากฝ่าฝืนมีบทกำหนดโทษอยู่ตามมาตรา 63 จากการศึกษาพบว่า ในทางปฏิบัติบางโครงการผู้ขายจะใช้แบบมาตรฐานของสัญญาเฉพาะในขั้นตอนการยื่นขออนุญาตเพื่อขอจัดสรรที่ดินเท่านั้น แต่ในขั้นตอนการเข้าทำสัญญากับผู้ซื้อ ผู้ขายได้นำสัญญาซึ่งผู้ขายได้ร่างขึ้นมาใช้กับผู้ซื้อ ซึ่งหากข้อความในสัญญาไม่เป็นคุณก็เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่จะต้องดำเนินการทางศาลเพื่อให้ข้อความนั้นไม่มีผลบังคับใช้ จากปัญหาที่เกิดขึ้นจึงเสนอแนวทางในการแก้ปัญหา คือ ให้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ขายใช้สัญญาประเภทเดียวกันกับที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยหากผู้ขายต้อง การให้สัญญาของผู้ขายเองก็บังคับให้ต้องยื่นแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

พิจารณาเพื่ออนุญาตก่อน โดยหากผู้ขายฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหากสัญญาที่ผู้ขายใช้มีข้อความใดที่ไม่เป็นคุณกับผู้ซื้อสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลบังคับใช้และให้ถือเสมือนว่าใช้ข้อสัญญาตามที่แบบมาตรฐานของสัญญากำหนดขึ้นและเพิ่มบทกำหนดโทษในส่วนคำปรับให้หนักขึ้นในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืน

2. ในทางปฏิบัติผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาที่เอาไว้ทำกับผู้ซื้อออกเป็นหลายฉบับ โดยอาจทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับหนึ่ง สัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านอีกฉบับหนึ่ง โดยผู้ขายมักให้เหตุผลเรื่องค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทางภาษี แต่อย่างไรก็ตามการแยกสัญญาดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ซื้อในด้านการคุ้มครองเช่นในเรื่องความชำรุดบกพร่องหากมีการแยกสัญญาผู้ซื้อจะได้ความคุ้มครองด้านระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขาย ดังนั้นจึงเห็นควรให้ผู้ขายไม่สามารถที่จะแยกสัญญาได้โดยหากมีการแยกสัญญาเกิดขึ้นให้ถือว่ารายละเอียดจะต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐานของสัญญา และให้มีบทกำหนดโทษที่หนักขึ้น แต่อย่างไรก็ตามการแยกสัญญาดังกล่าวไม่รวมถึงสัญญาจ้างทำของในรูปแบบอื่น เช่นสัญญาตกแต่งภายใน, สัญญาตกแต่งภายนอกหรือสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

นอกจากแบบมาตรฐานของสัญญาจะพบปัญหาในการบังคับใช้แล้ว จากการศึกษาพบว่ารายละเอียดของแบบมาตรฐานสัญญาก็มีข้อบกพร่องซึ่งอาจเกิดปัญหาได้เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายนำไปบังคับใช้ระหว่างกัน โดยพบว่ามีปัญหาดังนี้ คือ

1. ปัญหาในความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่อง คือแม้แบบมาตรฐานของสัญญาจะรับประกันความชำรุดบกพร่องไว้คือ 5 ปีในโครงสร้างหลักและ 1 ปี ในส่วนควบ แต่การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวทำให้ผู้ซื้อได้รับความคุ้มครองที่ลดน้อยลงเพราะหากผู้ขายไม่ได้กำหนดระยะเวลาเอาไว้ผู้ซื้อสามารถใช้บทบัญญัติประมวลแพ่งและพาณิชย์มาตรา 474 ได้คือ 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง ซึ่งไม่มีระยะเวลามาจำกัดดังเช่นแบบมาตรฐานของสัญญาจึงเห็นควรให้ตัดระยะเวลาในการประกันความชำรุดบกพร่องออกเสียเฉพาะในส่วนที่เป็นโครงสร้างหลักของบ้านแต่ในส่วนควบให้ผู้ขายมีหน้าที่ประกันความชำรุดบกพร่อง 5 ปี นอกจากนี้ยังเห็นควรแบ่งระยะเวลาความรับผิดเป็น 2 ระยะ คือ 1. ระยะก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีที่มีความชำรุดบกพร่องทั่วไปให้ผู้ซื้อแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น และทำการซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดี แต่หากความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นนั้นเป็นชนิดที่ไม่อาจแก้ไขให้คืนดีได้ตามสภาพควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการไม่รับโอนกรรมสิทธิ์นั้น และใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญากับผู้ขาย 2. หลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ สิทธิแก่ผู้ซื้อในการไม่รับโอนกรรมสิทธิ์นั้น และใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาหากความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นนั้นเป็นชนิดที่ไม่อาจแก้ไขให้คืนดีได้ตามสภาพ

2. ในแบบมาตรฐานของสัญญาจะได้กำหนดให้ผู้ซื้อชำระค่าวงในแต่ละงวดผู้ขายจะต้องก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามระยะที่แบบมาตรฐานของสัญญากำหนดไว้ แต่ไม่ได้กำหนดว่าในแต่ละระยะนั้นจะต้องก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดบ้างเพื่อให้ผู้ซื้อทราบถึงความคืบหน้าของการก่อสร้าง จึงเห็นควรให้ในแบบมาตรฐานของสัญญากำหนดถึงรายละเอียดของระยะการก่อสร้างในแต่ละระยะโดยชัดเจนรวมถึงให้ผู้ซื้อทำการตรวจสอบว่าได้ก่อสร้างเสร็จจริงหรือไม่ในแต่ละระยะก่อนที่ผู้ซื้อจะชำระเงินต่อไป

3. แบบมาตรฐานของสัญญาได้กำหนดให้ในกรณีที่มีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ให้ผู้ซื้อนำราคาที่คำนวณได้สำหรับค่าที่ดินไปเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากราคาที่ดินที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา แต่อย่างไรก็ตามแบบมาตรฐานของสัญญาไม่ได้กำหนดว่าหากจำนวนที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้น มากจนเกินกว่าที่ผู้ซื้อจะรับไว้ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะบอกปิดหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคา จึงเห็นว่าควรจะนำเสนอหลักการในมาตรา 466 ประมวลแพ่งและพาณิชย์ ให้ปรากฏในสัญญาตั้งแต่ในขั้นตอนการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อที่จะให้ผู้ซื้อรู้ถึงสิทธิและหน้าที่ของตนเองก่อนที่จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดต่อไป

4. แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดหลักการที่สำคัญเกี่ยวกับการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยให้ผู้ขายจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันสำหรับผู้ขายที่ไม่ยอมจัดให้มีหรือจัดทำแล้วแต่ไม่แล้วเสร็จ แต่อย่างไรก็ตามไม่มีบทบัญญัติมาตราใดรวมถึงในแบบมาตรฐานของสัญญาที่จะกำหนดถึงว่าผู้ขายจะต้องดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า หรือประปาให้เสร็จก่อน จึงเห็นควรกำหนดให้ผู้ขายจะสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะใดบ้างและสิ่งใดที่ควรสร้างก่อนหลังตามความจำเป็นของผู้ซื้อที่จะเข้าไปอยู่ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มา นอกจากนี้เรื่องการโฆษณาไม่ว่าโฆษณานั้นผู้ขายจะได้นำมาเป็นเอกสารแนบท้ายหรือไม่ หรือโฆษณานั้นจะไม่ได้เกี่ยวกับสาธารณูปโภคก็ตาม เช่น โฆษณาเรื่องข้อเสนอสเปซสำหรับผู้ซื้อ เช่น ฟรีค่าธรรมเนียมการโอนหรือแถมรถยนต์ เป็นต้น โดยให้โฆษณาทั้งหมดที่ผู้ขายได้จัดทำขึ้น ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาทั้งหมดเพื่อให้ผู้ขายมีหน้าที่ปฏิบัติตาม

5. แม้การเลิกสัญญาอาจไม่ใช่ทางออกที่ดีที่สุดของคู่สัญญา แต่การเลิกสัญญาก็เป็นทางออกที่จำเป็นสำหรับคู่สัญญาที่ไม่อาจบังคับทางอื่นได้แล้ว จากการศึกษาพบว่ารายละเอียดในเรื่องการเลิกสัญญาตามแบบมาตรฐานของสัญญานั้นไม่มีความชัดเจนที่เพียงพอ เช่น ในข้อ

กำหนดการเลิกสัญญาของผู้ซื้อนั้น กำหนดว่าในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งนั้น ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญา จากข้อความดังกล่าวจะเห็นได้ว่าเป็นการกำหนดเหตุเลิกสัญญาที่กว้างจนเกินไป ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าแท้จริงแล้วการกำหนดเหตุที่คู่สัญญาอาจใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้นั้นควรกำหนดเป็นเฉพาะเรื่องไป โดยเฉพาะในเรื่องหลักๆดังนี้คือ

ก. กรณีเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา ในกรณีที่ที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างมากจนผิดไปจากที่ประมวลแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 กำหนดไว้ ควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้อปฏิเสธไม่รับชำระหนี้และบอกเลิกสัญญา

ข. กรณีที่ผู้ขายไม่สร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา อาจจะเป็นกรณีไม่สร้างตามที่ได้โฆษณาเอาไว้และกรณีสร้างไม่เสร็จตามระยะเวลา

ค. กรณีผู้ขายไม่ชำระหนี้เลยและกรณีส่งมอบล่าช้า

ง. การเลิกสัญญากรณีที่ทรัพย์สินมีความชำรุดบกพร่อง โดยให้รวมถึงกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นชำรุดบกพร่องถึงขนาดที่ไม่อาจแก้ไขให้ดีขึ้นได้ซึ่งควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญาทั้งในขณะก่อนหรือหลังจากรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแล้ว

จ. ผู้ขายผิดนัดโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบ

ฉ. ผู้ขายละเลยหรือฝ่าฝืนไม่ทำตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในคำโฆษณา