194123

หัวข้อวิทยานิพนธ์	สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด Standard Contract for Condominium Sale
ชื่อผู้เขียน	นายจราวุฒิ อำนักมณี Mr. Jarawut Amnakmanee
แผนกวิชา/คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุรศักดิ์ มณีศร
ปีการศึกษา	2549

บทคัดย่อ

ในอดีตที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาอย่างมากเกี่ยวกับการที่ผู้ขายไม่ทำการส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ หรือผู้ขายส่งมอบแล้วแต่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง ปัญหาดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากขั้นตอนในการทำสัญญาเนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายที่กำหนดรายละเอียดในสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียวเพราะมีอำนาจต่อรองมากกว่า รัฐจึงเข้ามาแก้ปัญหา โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 เพื่อควบคุมการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด

แต่ประกาศฯดังกล่าวก็ยังมีข้อบกพร่องอยู่บางประการ โดยแบ่งปัญหาออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่หนึ่ง เป็นปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ โดยแบ่งออกเป็น 2 ปัญหาคือ

1. สัญญาที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่ามีข้อความถูกต้องตามประกาศแล้วหรือไม่ การที่ผู้ขายไม่ใช้ข้อสัญญาตามประกาศฯ มาตรา 35 ตรีแห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ก็ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาตามประกาศฯก็ตาม ซึ่งผู้ซื้ออาจไม่ทราบถึงบทบัญญัติดังกล่าวและอาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวจึงเสนอให้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาก่อนผู้ขายนำไปใช้ โดยให้เป็นหน้าที่ผู้ขายที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา และกำหนดโทษปรับสำหรับการฝ่าฝืนไว้ด้วย

2. ผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งการแยกสัญญาจะก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ซื้อในด้านการคุ้มครอง เช่น

ในเรื่องความชำรุดบกพร่องหากมีการแยกสัญญาในส่วนของสัญญาจ้างจะใช้บทบัญญัติเรื่องการจ้างทำของซึ่งมีระยะเวลาในการคุ้มครองเรื่องความชำรุดบกพร่องในสิ่งปลูกสร้างในระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขาย จึงเสนอให้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด

นอกจากปัญหาในการบังคับใช้แล้ว จากการศึกษาพบว่ารายละเอียดของประกาศฯ ก็มีข้อบกพร่องอยู่หลายประการคือ

1. สัญญามาตรฐานรับประกันความชำรุดบกพร่องไว้คือ ไม่น้อยกว่า 5 ปีในโครงสร้างหลัก และ 2 ปีในส่วนควบ ซึ่งการจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องดังกล่าวอาจทำให้สิทธิของผู้ซื้อที่ควรจะได้รับความคุ้มครองในเรื่องชำรุดบกพร่องมีระยะเวลาอันจำกัด ซึ่งไม่เหมาะสมกับลักษณะของอาคารชุดและห้องชุด และเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 เห็นได้ว่าข้อตกลงจำกัดความรับผิดดังกล่าวถือว่าเป็นโมฆะ จึงเสนอให้ใช้บทบัญญัติมาตรา 474 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคือ ให้ผู้ซื้อสามารถฟ้องคดีได้ใน 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง

2. สัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ขายต้องระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย แต่มิได้กำหนดว่าหากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นมากจนเกินกว่าที่ผู้ซื้อจะรับไว้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิอย่างไรบ้าง ประกอบกับหลักเรื่องจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ขายจึงได้กำหนดในสัญญาให้ผู้ซื้อต้องรับเอาห้องชุดไม่ว่าพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใด ซึ่งเป็นการแตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมายได้ ทำให้ผู้ซื้อเสียหาย จึงเห็นควรให้นำหลักการในมาตรา 466 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มากำหนดในสัญญามาตรฐาน ซึ่งทำให้ผู้ขายไม่อาจใช้ข้อสัญญาที่ต่างจากสัญญามาตรฐานได้

3. สัญญามาตรฐานกำหนดให้ต้องระบุรายการและขนาดของทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก แต่ไม่มีข้อสัญญาที่กำหนดว่าผู้ขายต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จเมื่อใด และผู้ขายมักจะไม่ปฏิบัติตามโฆษณาทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยอ้างว่ามิได้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา จึงเห็นควรให้สัญญามาตรฐานกำหนดถึงระยะเวลาแล้วเสร็จของการก่อสร้างและกำหนดให้ผู้ขายต้องจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นหน้าที่ของผู้ขายซึ่งได้โฆษณาไว้ไม่ว่าในรูปแบบหรือลักษณะใด

4. สัญญามาตรฐานกำหนดว่าถ้าผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยแก่ผู้ซื้อ แต่ถ้า

ผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ขายหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้ เมื่อผู้ขายไม่สามารถชำระหนี้แก่ผู้ซื้อได้ การที่ให้สิทธิผู้ขายหักเงินดังกล่าวไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ จึงเสนอให้ตัดข้อความในส่วนนี้ออก

5. แม้การเลิกสัญญาอาจไม่ใช่ทางออกที่ดีที่สุดของคู่สัญญา แต่การเลิกสัญญาก็เป็นทางออกที่จำเป็นสำหรับคู่สัญญาที่ไม่อาจบังคับทางอื่นได้แล้ว แต่รายละเอียดในเรื่องการเลิกสัญญาของผู้ซื้อตามสัญญามาตรฐานนั้นกำหนดไว้เพียงเหตุเดียวคือ กรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา จึงเสนอให้สัญญามาตรฐานมีข้อกำหนดในเรื่องการเลิกสัญญาที่กำหนดขึ้นมาเป็นเฉพาะเรื่อง โดยเฉพาะในเรื่องที่มีความสำคัญ เช่น ห้องชุดชำรุดบกพร่องถึงขนาดไม่อาจแก้ไขให้ดีได้ หรือมีการรอนสิทธิเกิดขึ้นกับห้องชุด ซึ่งผู้ซื้อต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้ก่อนใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

จากการศึกษาพบว่าแบบสัญญาสำหรับการขายห้องชุดของประเทศอังกฤษกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนต่างๆ สำหรับการทำสัญญาซื้อขายไว้อย่างชัดเจนและให้ผู้ขายมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบในทุกขั้นตอน และแบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ผู้ขายจัดให้มีการประกันภัยและติดตั้งเครื่องดับเพลิงในอาคารชุด และการทาสีอาคารชุดต้องใช้สีที่มีความปลอดภัยต่อผู้อยู่อาศัย จึงควรนำข้อสัญญามาตรฐานของต่างประเทศดังกล่าวมากำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานของประเทศไทยต่อไป

194123

หัวข้อวิทยานิพนธ์	สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด Standard contract for condominium sale
ชื่อผู้เขียน	นายจราวุฒิ อำนักมณี Mr. Jarawut Amnakmanee
แผนกวิชา/คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุรศักดิ์ มณีศร
ปีการศึกษา	2549

Abstract

Until now, the real estate business has faced many problems pertaining to the fact that the seller has not delivered or transfer the ownership of the condominium to the buyer or that the seller has already delivered the condominium to the buyer, but with defects. Those problems partly occurred due to the process of entering the contract. That is to say, only the seller, himself, designs and specifies all the details in the contract as he/she has more bargaining power. As a result, the government comes to play some part in solving the problems. The Board on Contract, empowered by the Consumer Protection Act 1997 has issued the Declaration to Consider Condominium Sale Business to Be a Contract-Controlled Business B.E.2543 to regulate the conclusion of the contract for the sale of condominium.

However, the Declaration still has some defectives, which may result in two natures of problems, namely the problem about the enforcement of the standard contract according to the Declaration and other related problems.

The problem about the enforcement of the standard contract according to the Declaration can be divided into two problems as follows:

1. The contract in which the seller shall deliver the property to the buyer will depend on the consideration and discretion of the seller whether it complies with the Declaration or not. In case of the non-use or incorrect use of mandatory terms according the Declaration, Section 35 *tertio* of the Consumer Protection Act B.E.2522 states that the contract in question shall be deemed to have included the terms or conditions required by the Declaration. However, the buyer might not realize or be informed of that provision, which can cause some damage resulted from the incorrect use of mandatory terms. In order to solve this problem, it is proposed to enact the provision so as to empower the Board on Contract to have authority in considering and approving the contract form before the seller will use it, designating the seller to have a duty to submit the drafted contract to the Board on Contract and imposing a fine on those who violate the law.

2. The seller normally splits the transaction into two contracts: one is agreement to purchase and sale and another is construction contract. The very act can bring about disadvantages to the buyer, especially the problem regarding the protection of law; for example, the defects of the property. If the transaction is divided into two contracts, the construction contract will be under the provision of the hire of work contract. Therefore, the duration of the legal protection pertaining to the building's defects will last less than that of the sale contract. Hence, it is recommended to enact the provision stating that all the details in the construction of condominium contract shall comply with the adhesion contract or the standard contract for the sale of condominium.

Besides the problem regarding the enforcement of the contract, it can be summarized from the study that in detail, the Declaration has several weak points as follows:

1. The adhesion contract for the sale of condominium has a defect warranty for a period of no-less-than five years in case of the main structure and two years in case of the component part. This limited liability of the seller for the building's defects may restrict the right that the buyer should have as he/she will have limited period of legal protection in case of defects, which is not suitable for the nature of condominium and condominium units. Considering the Unfair Contract Terms Act B.E. 2540, it can be seen that the contract terms that limit any party's liability shall be deemed as void. Therefore, it is proposed to use Section 474 of Civil and Commercial Code to be a criterion for consideration, which means the buyer can sue the seller for damages within one year after the discovery of the defect.

2. The standard contract for the sale of condominium states that the seller shall specify the total area sold but does not state which option the buyer will have if the total area has been delivered more or less than the buyer can accept it. Also, the question about the increasing or decreasing of total area sold according to the Civil and Commercial Code, Section 466 is not deemed to be the law relating to public order or good morals. Consequently, the seller practically states in the sale contract that the buyer shall accept the delivery of the condominium unit regardless of the increasing or decreasing or the total area sold. This condition, in fact, differs from the provision of law. It is, thus, proposed to apply the principle of Section 466 of the Civil and Commercial Code to the standard contract, making the seller unable to use the term differing from the standard contract.

3. The standard contract provides that items and size of all the common elements and facilities must be clearly specified but does not provide when the seller has to complete its construction. Additionally, the seller often does not follow his/her advertisement of common elements and facilities, claiming that the advertisement is not regarded as a part of the sale contract. It is, therefore, recommended that the standard contract should prescribe when the construction will be

completed and should state that the seller shall provide common elements and other facilities, which is the seller's obligation stated in whichever form or type of the advertisement.

4. The standard contract prescribes that if the seller cannot continue to operate the condominium project due to force majeure, the seller shall refund all the money paid to him/her including interest to the buyer. However, if the seller has used some money, it can be specified as a term in the sale contract that the seller can deduct that amount of money from the interest to be returned when the seller fails to perform his/her obligation. It is suggested this term be cut out as the seller's right to deduct such amount of money is not given in favour of the buyer.

5. Although termination of the contract is not the best way for both parties, the termination of the contract, sometimes, becomes the necessary resolution for the parties who cannot enforce any other legal performances. In details, the standard contract specifies the only reason for the termination of the sale contract, namely in the case when the seller cannot complete the condominium project within the period of time fixed by the contract. Therefore, it is proposed to add more specific reasons for the termination of the contract into the adhesion contract, especially several significant reasons. The condominium unit has too many defects to repair or the condominium is in eviction, in other words, in any disturbance caused to the peaceful possession of the buyer by any person having over the property sold, which the buyer shall inform the seller of the fixed period of time for the performance tendered to him/her before the seller will exercise his/her right to terminate the contract.

The study shows that the standard form of the contract for the sale of condominium units in England clearly specifies the period of time for each process of entering into the sale contract. Also, it is stated to be the seller's obligation to inform the buyer of every process. As for the contract for the sale of condominium in the United States of America, it prescribes that the seller shall have the contract of insurance done and shall install the fire extinguisher in the condominium. Also, the colour painted on the condominium must be safe for inhabitants. It is, therefore, suggested the afore-mentioned standard contract used in foreign countries be applied to the standard contract for the sale of condominium used in Thailand.