

บทคัดย่อ

ในอดีตที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาอย่างมากเกี่ยวกับการที่ผู้ขายไม่ทำการส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ หรือผู้ขายส่งมอบแล้วแต่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง ปัญหาดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากขั้นตอนในการทำสัญญาเนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายที่กำหนดรายละเอียดในสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียวเพราะมีอำนาจต่อรองมากกว่า รัฐจึงเข้ามาแก้ปัญหา โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 เพื่อควบคุมการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด

แต่ประกาศดังกล่าวก็ยังมีข้อบกพร่องอยู่บางประการ โดยแบ่งปัญหออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่หนึ่ง เป็นปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ โดยแบ่งออกเป็น 2 ปัญหาคือ

1. สัญญาที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่ามีข้อความถูกต้องตามประกาศแล้วหรือไม่ การที่ผู้ขายไม่ใช้ข้อสัญญาตามประกาศฯ มาตรา 35 ตรี แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ก็ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาตามประกาศฯ ก็ตาม ซึ่งผู้ซื้ออาจไม่ทราบถึงบทบัญญัติดังกล่าวและอาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวจึงเสนอให้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาก่อนผู้ขายนำไปใช้ โดยให้เป็นหน้าที่ผู้ขายที่ต้องนำเสนอแบบสัญญาที่ได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา และกำหนดโทษปรับสำหรับการฝ่าฝืนไว้ด้วย

2. ผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งการแยกสัญญาจะก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ซื้อในด้านการคุ้มครอง เช่น ในเรื่องความชำรุดบกพร่องหากมีการแยกสัญญาในส่วนของสัญญาจ้างจะใช้บทบัญญัติเรื่องการจ้างทำของซึ่งมีระยะเวลาในการคุ้มครองเรื่องความชำรุดบกพร่องในสิ่งปลูกสร้างในระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขาย จึงเสนอให้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด

นอกจากปัญหาในการบังคับใช้แล้ว จากการศึกษาพบว่ารายละเอียดของประกาศฯ ก็มีข้อบกพร่องอยู่หลายประการคือ

1. สัญญามาตรฐานรับประกันความชำรุดบกพร่องไว้คือ ไม่น้อยกว่า 5 ปีในโครงสร้างหลัก และ 2 ปีในส่วนควบ ซึ่งการจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องดังกล่าวอาจทำให้สิทธิของผู้ซื้อที่จะได้รับความคุ้มครองในเรื่องชำรุดบกพร่องมีระยะเวลาอันจำกัด ซึ่งไม่เหมาะสมกับ

ลักษณะของอาคารชุดและห้องชุด และเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 เห็นได้ว่าข้อตกลงจำกัดความรับผิดชอบดังกล่าวถือเป็นโมฆะ จึงเสนอให้ใช้บทบัญญัติมาตรา 474 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคือ ให้ผู้ซื้อสามารถฟ้องคดีได้ใน 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง

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

3. สัญญามาตรฐานกำหนดให้ต้องระบุรายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก แต่ไม่มีข้อสัญญาที่กำหนดว่าผู้ขายต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จเมื่อใด และผู้ขายมักจะไม่นับปฏิบัติตามโฆษณาทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยอ้างว่ามีได้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา จึงเห็นควรให้สัญญามาตรฐานกำหนดถึงระยะเวลาแล้วเสร็จของการก่อสร้างและกำหนดให้ผู้ขายต้องจัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นหน้าที่ของผู้ขายซึ่งได้โฆษณาไว้ไม่ว่าในรูปแบบหรือลักษณะใด

4. สัญญามาตรฐานกำหนดว่าถ้าผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยแก่ผู้ซื้อ แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ขายหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้ เมื่อผู้ขายไม่สามารถชำระหนี้แก่ผู้ซื้อได้ การที่ให้สิทธิผู้ขายหักเงินดังกล่าวไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ จึงเสนอให้ตัดข้อความในส่วนนี้ออก

5. แม้การเลิกสัญญาอาจไม่ใช่ทางออกที่ดีที่สุดของคู่สัญญา แต่การเลิกสัญญาก็เป็นทางออกที่จำเป็นสำหรับคู่สัญญาที่ไม่อาจบังคับทางอื่นได้แล้ว แต่รายละเอียดในเรื่องการเลิกสัญญาของผู้ซื้อตามสัญญามาตรฐานนั้นกำหนดไว้เพียงเหตุเดียวคือ กรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา จึงเสนอให้สัญญามาตรฐานมีข้อกำหนดในเรื่องการเลิกสัญญาที่กำหนดขึ้นมาเป็นเฉพาะเรื่อง โดยเฉพาะในเรื่องที่มีความสำคัญ เช่น ห้องชุดชำรุดบกพร่องถึง

ขนาดไม่อาจแก้ไขให้ได้ หรือมีการรอนสิทธิเกิดขึ้นกับห้องชุด ซึ่งผู้ซื้อต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้ก่อนใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

จากการศึกษาพบว่าแบบสัญญาสำหรับการขายห้องชุดของประเทศอังกฤษ กำหนดระยะเวลาในขั้นตอนต่างๆ สำหรับการทำสัญญาซื้อขายไว้อย่างชัดเจนและให้ผู้ขายมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบในทุกขั้นตอน และแบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ผู้ขายจัดให้มีการประกันภัยและติดตั้งเครื่องดับเพลิงในอาคารชุด และการทำสัญญาอาคารชุดต้องให้สิทธิมีความปลอดภัยต่อผู้อยู่อาศัย จึงควรนำข้อสัญญามาตรฐานของต่างประเทศดังกล่าวมากำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานของประเทศไทยต่อไป