

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(4)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
3. ขอบเขตของการศึกษา.....	4
4. วิธีการในการศึกษา.....	4
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
2. หน้าที่ของผู้ขาย.....	6
1. หน้าที่ของผู้ขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	6
2. ความรับผิดของผู้ขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	7
3. หน้าที่และความรับผิดของผู้ขายตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา.....	18
3.1 ลักษณะทั่วไปของสัญญาจะซื้อจะขาย.....	18
3.2 สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด.....	27
3.2.1 หน้าที่ของผู้ขายตามประกาศฯ.....	35
ก. หน้าที่หลัก.....	35
(1) ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด.....	35

(2) ก่อสร้างอาคารชุด.....	40
ข. หน้าที่อื่นๆ.....	59
(1) คำรับรองของผู้ขาย.....	59
(2) ราคาจะซื้อจะขาย.....	61
(3) การชำระหนี้ต่อผู้ซื้อที่เป็น คนต่างด้าว.....	64
(4) ทรัพย์สินกลางและสิ่ง อำนวยความสะดวก.....	67
(5) การออกค่าใช้จ่ายในการ โอนกรรมสิทธิ์.....	74
(6) การติดตั้ง.....	76
(7) การส่งคำบอกกล่าว.....	79
(8) การไม่ใช้ข้อสัญญาที่ไม่ เป็นธรรม.....	81
3.2.2 ความรับผิดชอบของผู้ขายตามประกาศ.....	84
ก. การผิดนัดไม่ชำระหนี้.....	84
ข. ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุด บกพร่อง.....	87
ค. ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ์.....	91
ง. การกำหนดเบี้ยปรับ.....	92
3. หน้าที่ของผู้ซื้อ.....	96
1. หน้าที่ของผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	96
2. ความรับผิดชอบของผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	97
3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อตามประกาศ.....	99
3.1 หน้าที่ของผู้ซื้อตามประกาศ.....	99
ก. หน้าที่หลัก.....	99
(1) หน้าที่ในการชำระราคา.....	99

(2) หน้าที่รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อ.....	103
ข. หน้าที่อื่น.....	104
(1) การจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์.....	104
(2) ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์.....	104
(3) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง.....	105
3.2 ความรับผิดชอบของผู้ซื้อตามประกาศ.....	106
4. ความสิ้นสุดของสัญญา.....	107
1. สาเหตุที่ทำให้สัญญาสิ้นสุด.....	107
1.1.1 การบอกล้างความเป็นโมฆียะของสัญญา.....	107
1.1.2 การบอกเลิกสัญญา.....	108
2. การเลิกสัญญาทั่วไป.....	108
2.1 การเลิกสัญญาตามกฎหมาย.....	109
2.1.1 สิทธิของการเลิกสัญญา.....	109
ก. เลิกสัญญาโดยข้อสัญญา.....	109
ข. เลิกสัญญาโดยบทบัญญัติของ กฎหมาย.....	110
2.1.2 ผลของการเลิกสัญญา.....	113
ก. ผลของการเลิกสัญญาโดยทั่วไป	113
ข. ผลของการเลิกสัญญาฝ่ายเดียว	113
3. การเลิกสัญญาของประกาศ.....	114
3.1 สิทธิเลิกสัญญาของผู้ขายของประกาศ.....	114
3.2 สิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อของประกาศ.....	119
3.3 ผลของการเลิกสัญญาของประกาศ.....	122
5. กฎหมายต่างประเทศและบทวิเคราะห์เชิงกฎหมายเปรียบเทียบ.....	123

1. สัญญาซื้อขายของประเทศอังกฤษ.....	123
2. การซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	141
2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด ค.ศ.1977.....	141
2.2 แบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของ ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	143
3. วิเคราะห์ปัญหาของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา.....	154
3.1 ปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ....	154
3.1.1 ปัญหาการไม่ปฏิบัติตามสัญญา มาตรฐาน.....	155
3.1.2 ปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตาม ประกาศฯ.....	164
3.2 ปัญหาที่เกิดจากรายละเอียดในประกาศ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเกี่ยวกับสัญญามาตรฐาน สำหรับการขายห้องชุด.....	166
3.2.1 ปัญหาในความรับผิดชอบเพื่อความชำรุด บกพร่อง	166
3.2.2 ปัญหากรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะ ซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลง.....	173
3.2.3 ปัญหาทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกและการโฆษณา.....	181
3.2.4 ปัญหาการก่อสร้างอาคารชุด.....	184
3.2.5 ปัญหาของการเลิกสัญญา.....	185
6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	195
ภาคผนวก	
ก. ข้อเสนอร่างใหม่.....	216

ข. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายหัตถ์เป็น	
ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2543.....	224
ค. ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายหัตถ์ที่ใช้ในทางปฏิบัติ.....	228
ง. ตัวอย่างการโฆษณาโครงการอาคารชุด.....	247
จ. แบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายหัตถ์ของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	250
บรรณานุกรม.....	254

