

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในอดีตที่ผ่านมาปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดต่าง ๆ คือการที่ผู้ขายไม่ทำการส่งมอบ หรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ หรือผู้ขายส่งมอบแล้วแต่ทรัพย์สินที่ส่งมอบมีความชำรุดบกพร่อง ปัญหาดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากขั้นตอนในการทำสัญญาเนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายที่กำหนดรายละเอียดในสัญญาแต่ฝ่ายเดียว ซึ่งหากผู้ซื้อไม่เข้าทำสัญญา ผู้ซื้อก็ต้องไปซื้อห้องชุดในโครงการอื่น ซึ่งผู้ซื้อก็จะประสบกับปัญหาเช่นเดียวกัน ผู้ซื้อจึงต้องยอมปฏิบัติตามสัญญานั้น และต้องผูกพันตามข้อตกลงในสัญญาเพราะเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งเป็นหลักพื้นฐานของสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม เสรีภาพในการทำสัญญาควรจะรวมถึงความเสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญาด้วย แต่ความเป็นจริงผู้ซื้อไม่อาจต่อรองกับผู้ขายได้ รัฐจึงเข้ามาแก้ปัญหาโดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543¹ ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งประกาศ² นี้มีหลักการสำคัญเพื่อควบคุมการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด

แต่ประกาศฯ ก็ยังมีข้อบกพร่องอยู่บางประการ โดยอาจแบ่งปัญหาออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่หนึ่ง เป็นปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ โดยแบ่งออกเป็น 2 ปัญหาด้วยกัน คือ

1. ในการบังคับใช้ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ กฎหมายไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ยกวางเพื่อนำมาใช้กับผู้ซื้อ มาให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตรวจสอบหรือเห็นชอบเสียก่อน หากแต่เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่จะไปตรวจสอบเมื่อได้รับการร้องเรียนจากผู้ซื้อ ดังนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นคือ สัญญาที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อนั้นในทางปฏิบัติจะขึ้นอยู่กับ

¹ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 117 ตอนพิเศษ 74 ง วันที่ 28 กรกฎาคม 2543

² ต่อไปนี้ คำว่า “ประกาศฯ” หมายถึง ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

การพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่าสัญญานั้น ๆ มีข้อความถูกต้องตามประกาศแล้วหรือไม่ และการที่ผู้ขายไม่ใช้ข้อสัญญาตามประกาศฯ มาตรา 35 ตร. ก็ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวและในกรณีที่ผู้ขายใช้ข้อสัญญาที่ประกาศกำหนดไม่ให้แล้ว ก็ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้น ตามมาตรา 35 จัตวา ก็ตาม ซึ่งผู้ซื้ออาจไม่ทราบถึงบัญญัติดังกล่าวและอาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว จึงเป็นปัญหาว่าจะมีมาตรการใดที่จะป้องกันปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ

2. ผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาที่ใช้กับผู้ซื้อออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งการแยกสัญญาดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ซื้อในด้านการคุ้มครอง เช่น ในเรื่องความชำรุดบกพร่องหากมีการแยกสัญญาผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองด้านระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขาย สมควรที่จะกำหนดให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดหรือไม่ แต่อย่างไรก็ตามการแยกสัญญาดังกล่าวไม่รวมถึงสัญญาจ้างทำของในรูปแบบอื่น เช่น สัญญาตกแต่งภายใน หรือสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

นอกจากสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ จะพบปัญหาในการบังคับใช้แล้ว รายละเอียดของสัญญามาตรฐานดังกล่าวก็มีข้อบกพร่องดังนี้ คือ

1. สัญญามาตรฐานรับประกันความชำรุดบกพร่องไว้คือ ไม่น้อยกว่า 5 ปีในโครงสร้างหลัก และ 2 ปีในส่วนควบ จึงเป็นปัญหาว่าการจำกัดความรับผิดของผู้ขายดังกล่าวอาจทำให้สิทธิของผู้ซื้อที่ควรจะได้รับได้รับความคุ้มครองในเรื่องชำรุดบกพร่องมีระยะเวลาอันจำกัด ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวอาจไม่เหมาะสมกับลักษณะของอาคารชุดและห้องชุดที่ซื้อขายและข้อตกลงจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องจะตกเป็นโมฆะตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 หรือไม่

2. สัญญามาตรฐานได้กำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อสัญญาระบุราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย แต่ไม่ได้กำหนดว่าหากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นมากจนเกินกว่าที่ผู้ซื้อจะรับได้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิอย่างไรบ้าง

3. แม้สัญญามาตรฐานได้กำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อสัญญาระบุรายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก แต่สัญญามาตรฐานไม่มีข้อสัญญาที่กำหนดว่าผู้ขายจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จเมื่อใดและสิ่งใดที่ควรสร้างก่อนหลังตามความจำเป็นของผู้ซื้อ นอกจากนี้เรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกและเรื่องข้อเสนอสเปซสำหรับผู้ซื้อ มักเกิดปัญหาว่าผู้ขายไม่ปฏิบัติตามโดยอ้างว่าการโฆษณา นั้นมิได้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นควรมีแนวทางแก้ไขอย่างไร

4. สัญญามาตรฐานกำหนดว่าถ้าผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องคืนได้ จึงเป็นปัญหาว่า การที่ให้สิทธิผู้ขายหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องคืนได้ ซึ่งไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ ข้อความในส่วนนี้ควรที่จะกำหนดไว้หรือไม่

5. แม้การเลิกสัญญาอาจไม่ใช่ทางออกที่ดีที่สุดของผู้สัญญา แต่การเลิกสัญญาก็เป็นทางออกที่จำเป็นสำหรับผู้สัญญาที่ไม่อาจบังคับทางอื่นได้แล้ว แต่รายละเอียดในเรื่องการเลิกสัญญาของผู้ซื้อตามสัญญามาตรฐานนั้นกำหนดไว้เพียงเหตุเดียวคือ กรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญาได้ ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าว แต่เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระค่างวด ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 จึงไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายและมีปัญหาว่าผู้ซื้อยังมีสิทธิเลิกสัญญาในกรณีอื่น ๆ นอกจากนี้หรือไม่และการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาควรปฏิบัติอย่างไร วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาถึงรายละเอียดของข้อตกลงที่กำหนดในประกาศฯ ว่าในเรื่องต่างๆ มีข้อดีหรือข้อเสียอย่างไร จะให้มีผลในทางบังคับใช้อย่างไร และจะมีวิธีการในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างไรบ้าง เพื่อเสนอให้ไปปรับปรุงสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดต่อไป

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดในด้านสัญญาและผลบังคับใช้ ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. เพื่อศึกษาขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดในด้านสัญญาและผลบังคับใช้ในต่างประเทศ

3. วิเคราะห์และเปรียบเทียบกฎเกณฑ์ทางกฎหมายในเรื่องของสัญญามาตรฐานตามประกาศเพื่อค้นหาทศรูปในแนวทางที่เหมาะสมเพื่อนำมาประยุกต์ใช้แก้ปัญหาข้อขัดข้องที่เกี่ยวกับข้อตกลงในสัญญาซื้อขายห้องชุดและเพื่อให้เกิดความชัดเจนและเกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อให้มากที่สุด

3. ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาถึงข้อบกพร่องของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ที่ออกตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ว่ามีข้อบกพร่องหรือปัญหาในด้านใดบ้างโดยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศทั้งทางด้านหลักกฎหมายและสัญญามาตรฐานที่ใช้

4. วิธีการในการศึกษา

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ใช้วิธีการค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลเป็นลักษณะของการวิจัยเอกสาร (documentary research) ซึ่งจะศึกษาทฤษฎี แนวความคิดเห็นจากประมวลกฎหมาย คำรากฎหมาย บทความทางกฎหมาย และคำพิพากษาศาลฎีกาของประเทศไทย

ส่วนการศึกษาใช้วิธีการพรรณนา (descriptive and analytical method) โดยเมื่อรวบรวมข้อมูลต่างๆ แล้ว ก็จะทำให้การเปรียบเทียบให้เห็นหลักเกณฑ์และแนวทางที่เหมือนกันและต่างกันในแต่ละประเทศ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ วิจัยหาข้อสรุป ข้อเสนอแนะ และแนวทางของกฎหมายในเรื่องนี้ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบหลักเกณฑ์ รายละเอียด เจตนารมณ์ ข้อบกพร่องของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 เพื่อเป็นการวางแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงประกาศฯ ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น

2. ทำให้ทั้งฝ่ายผู้ซื้อและผู้ขายเกิดความชัดเจนในการทำข้อตกลงในสัญญาซื้อขายห้องชุด ไปในทิศทางเดียวกัน

3. ทำให้ทั้งฝ่ายผู้ซื้อและผู้ขาย ตามสัญญาซื้อขายห้องชุดได้รับความเป็นธรรมโดย
เสมอภาคกันทั้งสองฝ่าย



สำนักหอสมุด