# บทที่ 5

## กฎหมายต่างประเทศและบทวิเคราะห์เชิงกฎหมายเปรียบเทียบ

### 1. สัญญาซื้อขายของประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษ มีบทบัญญัติเรื่องซื้อขายอยู่ใน The Sale of Goods Act 1979 ได้กล่าวถึงความหมายของสัญญาซื้อขายไว้ใน Section 2 (1) ดังนี้ คือ

"A contract of sale of goods is a contract by which the seller transfers or agrees to transfer the property in goods to the buyer for a money consideration, called the price."

สัญญาซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ หรือตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อได้รับการตอบแทนเป็นเงิน ซึ่งเรียกว่า ราคา

การทำสัญญาซื้อขายสิ่งของในประเทศอังกฤษ ระบบสัญญาที่ใช้คือ ระบบสัญญาเดียว โดยระบบนี้ กรรมสิทธิ์ในสิ่งของย่อมโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อด้วยอำนาจแห่งสัญญา กล่าวคือ กรรมสิทธิ์จะโอนทันทีในขณะทำสัญญากัน แต่ตัวทรัพย์ดังกล่าวจะต้องเป็นทรัพย์เฉพาะสิ่ง และปราศจากเงื่อนไขใดๆ ในการโอนทรัพย์ หรือตามที่ผู้ซื้อกับผู้ขาย ได้แสดงเจตนาตกลงกันให้โอนในเวลาหนึ่งเวลาใด

ในการซื้อขายสิ่งของตามกฎหมายอังกฤษนั้น นอกเหนือจากผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์หรือตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งของที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้ว สิ่งที่ถือเป็นความสำคัญของการทำสัญญาซื้อขายอีกอย่างหนึ่ง คือ การส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อตอบแทนการได้รับเงินจากผู้ซื้อ ทำให้เห็นได้ว่า คำว่า ซื้อขาย นั้น มีความหมายรวมถึงการส่งมอบด้วย[1] ทั้งนี้ เพราะสัญญาซื้อขายนั้นนอกจากก่อตั้งบุคคลสิทธิแล้วยังทำให้ทรัพย์สินโอนไปด้วย ซึ่งตามมาตรา 61 (1) ของ The Sale of Goods Act 1979 ได้กล่าวถึงความหมายของการส่งมอบเอาไว้ว่า การส่ง

---

[1] Sir M.D.Chalmers, The Sale of Goods Act 1893., 10th edition, (London : Butterworths, 1924), p.2.

มอบ หมายความว่า การโอนไปซึ่งความครอบครองโดยสมัครใจ จากบุคคลหนึ่งไปยังอีกบุคคลหนึ่ง[2]

ตามบทบัญญัติใน Sale of Goods Act 1979 มาตรา 1 (4) ซึ่งมีข้อความว่า

"สัญญาจะซื้อขายจะกลายเป็นสัญญาซื้อขายต่อเมื่อกำหนดเวลาได้ล่วงพ้นไปแล้ว หรือเงื่อนไขสำเร็จแล้ว และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์จะโอนไป" [3]

จะเห็นได้ว่าตามบทบัญญัติกฎหมายของอังกฤษ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ขายจะโอนไปยังผู้ซื้อในภายหน้าต่อเมื่อเงื่อนไขบางอย่างได้สำเร็จลง เรียกว่า สัญญาจะซื้อขาย (agreement to sell) ได้มีการให้คำนิยามของ "agreement to sell" ว่า หมายถึง การทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งมิได้มุ่งโดยตรงต่อการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อทันที หรือที่กฎหมายไทย เรียกว่า สัญญาจะซื้อจะขาย

การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคารชุดนั้น นอกจากซื้อขายห้องชุดแล้ว ยังมีอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องชุดแต่ละห้องที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยของผู้ซื้อ หากอุปกรณ์เครื่องใช้ที่ติดตั้งไว้ภายในห้องชุดเกิดความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องขึ้น ผู้ซื้อก็จะได้รับความเดือดร้อน เมื่อพิจารณาตาม The Sale of Goods Act 1979 นั้นมีบทบัญญัติกฎหมายที่คุ้มครองผู้ซื้อทั้งในเรื่องของความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยบัญญัติถึงความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิไว้ด้วย

The Sale of Goods Act 1979 ได้กล่าวถึงความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย ไว้ในบทบัญญัติมาตรา 14 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า "ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น ถือว่ามีคำรับรอง (warranty) หรือ เงื่อนไข (condition)โดยปริยายเกี่ยวกับคุณภาพและความเหมาะสมสำหรับเจตนาเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งขายนั้น เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(1) กรณีที่ผู้ซื้อทำให้ผู้ขายทราบโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายถึงเจตนาในการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน หรือผู้ซื้ออาศัยความชำนาญหรือความไว้วางใจของผู้ขาย หรือการซื้อขายที่กระทำในเชิงธุรกิจของผู้ขาย (ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นผู้ผลิตด้วยหรือไม่ก็ตาม) ถือว่ามีเงื่อนไข (condition) โดยปริยายว่า ทรัพย์สินนั้นจะมีความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งใช้เป็นปกติ เว้นแต่การซื้อขายที่อยู่ภายใต้บังคับของสิทธิบัตร หรือเครื่องหมายการค้า ถือว่าไม่มีเงื่อนไขดังกล่าว

---

[2] Section 61 (1) Voluntary transfer of possession from one person to another

(2) ในกรณีการซื้อทรัพย์สินโดยคำพรรณนา(ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นผู้ผลิตด้วยหรือไม่ก็ตาม) ถือว่ามีเงื่อนไข (condition)โดยปริยายว่าทรัพย์สินนั้นมีคุณภาพสามารถใช้สอยประโยชน์ได้ตามวิสัยของบุคคลที่ใช้ทั่วๆไป เว้นแต่ถ้าผู้ซื้อได้ตรวจสอบทรัพย์สินนั้นแล้วควรจะพบเห็นความชำรุดบกพร่องนั้น

(3) คำรับรอง (warranty) หรือ เงื่อนไข (condition)โดยปริยายเกี่ยวกับคุณภาพหรือความเหมาะสมตามเจตนาโดยเฉพาะเจาะจงอาจเกิดขึ้นโดยประเพณีการค้าก็ได้

(4) คำรับรอง (warranty) หรือ เงื่อนไข (condition)โดยแจ้งชัดไม่ปฏิเสธคำรับรองหรือเงื่อนไขโดยปริยายตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่ไม่ได้รับความยินยอม[3]

The Sale of Goods Act 1979 ของประเทศอังกฤษบัญญัติให้ผู้ขายต้องรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่อง แต่ก็ไม่ได้บัญญัติให้ความหมายไว้โดยตรง แต่จากหลักที่บัญญัติในเรื่องความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องในมาตราดังกล่าวเน้นถึงกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายเสื่อมคุณค่า เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ ประโยชน์มุ่งหมายโดยสัญญา โดยไม่ได้พิจารณาว่าการเสื่อมคุณค่าหรือความเหมาะสมนั้นจะต้องเกิดจากทรัพย์มีความเสื่อมเสียในเนื้อหาแต่อย่างใด

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ซึ่งผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขจากบุคคลภายนอกซึ่งมีสิทธิดีกว่า โดยมูลเหตุอาจมาจากการที่ผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ใน The Sale of Goods Act 1979 ก็ได้กำหนดเงื่อนไข(condition) และการรับประกัน (warranty) ให้ผู้ขายต้องปฏิบัติตามเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยบัญญัติไว้ใน Section 12 ดังนี้

"(1) ในสัญญาซื้อขาย กรณีอื่น ๆ นอกจาก (3) ที่จะกล่าวต่อไป มีเงื่อนไขโดยปริยายในส่วนของผู้ขาย คือในกรณีของสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีสิทธิที่จะขายทรัพย์ และในกรณีของสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายจะมีสิทธิเช่นนั้นเมื่อกรรมสิทธิ์ต้องโอน

(2) ในสัญญาซื้อขาย กรณีอื่น ๆ นอกจาก (3) ที่จะกล่าวต่อไป มีประกันโดยปริยายว่า

(a) ทรัพย์สินนั้นเป็นอิสระ และยังคงเป็นอิสระอยู่จนกระทั่งเวลาที่ทรัพย์สินต้องโอนโดยเป็นอิสระจากภาระติดพันใด ๆ ซึ่งไม่ถูกเปิดเผย หรือรู้โดยผู้ซื้อก่อนการทำสัญญา

---

[3] อมรรัตน์ ลัคนทิน, "การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์," (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2526), น. 7.

(b) ผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์โดยสงบ เว้นแต่ว่าการถูกรบกวนโดยเจ้าของที่แท้จริงหรือบุคคลอื่น ๆ ผู้มีสิทธิในภาระติดพันใด ๆ นั้น ได้เปิดเผย หรือรู้อยู่ก่อนแล้ว

(3) อนุมาตรานี้ใช้ในสัญญาซื้อขาย กรณีที่ปรากฏจากสัญญา หรือสรุปจากเจตนาตามพฤติการณ์ของสัญญาได้ว่า ผู้ขายจะโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์เช่นที่ผู้ขายหรือบุคคลภายนอกจะมีเท่านั้น

(4) ในสัญญาตามอนุมาตรา (3) ข้างต้น มีประกันโดยปริยายว่าภาระติดพันทั้งหมดที่ผู้ขายรู้และผู้ซื้อไม่รู้จะได้รับการเปิดเผยก่อนการทำสัญญา

(5) ในสัญญาตามอนุมาตรา (3) ข้างต้น มีการประกันโดยปริยายด้วยว่าต่อไปจะไม่มีการรบกวนการครอบครองโดยสงบสุขของผู้ซื้อจาก

(a) ผู้ขาย

(b)ในกรณีที่คู่สัญญาตามสัญญามีเจตนาว่าผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่บุคคลภายนอกมีซึ่งก็คือ บุคคลภายนอกนั้น

(c) ผู้หนึ่งผู้ใดซึ่งเรียกร้องผ่านผู้ขาย หรือบุคคลภายนอก ถึงการมีภาระติดพันใด ๆ ที่ได้เปิดเผย หรือที่ผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วก่อนทำสัญญา[4]"

บทบัญญัติ Section 12 (1) ถือเป็นเงื่อนไขโดยปริยาย (Implied Condition) ของผู้ขายว่า ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย (Sale) ซึ่งเป็นเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอน ผู้ขายจะต้องมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น และในขณะทำสัญญาจะซื้อจะขาย (Agreement to sell) ผู้ขายจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในเวลาที่ทรัพย์สินต้องโอน กล่าวคือ ในขณะมีการตกลงขายทรัพย์สินกันนั้น ผู้ขายอาจยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย แต่ในเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอนไปยังผู้ซื้อ ผู้ขายจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งความรับผิดในการรอนสิทธิตามกฎหมายอังกฤษนี้ ถือแป็นความรับผิดเด็ดขาด (Strict liability) จึงไม่ขึ้นอยู่กับความผิดหรือความรู้ของผู้ขายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ทำสัญญาซื้อขายกัน และเมื่อเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไข (Condition) ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที

ในส่วนความรับผิดของผู้ขายใน Section 12 (2) ได้กำหนดให้ผู้ขายรับประกันโดยปริยาย (Implied Warranty)ว่าทรัพย์สินนั้นเป็นอิสระจากภาระติดพันใด ๆ เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิยึดหน่วง ซึ่งความรับผิดของผู้ขายใน Section 12 (2) นี้เป็นความรับผิดเด็ดขาด

---

[4] พาณิภัค ธนกิจไพบูลย์,"ความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,2549),น.116-117.

(Strict liability) เช่นเดียวกับ Section 12 (1) อย่างไรก็ตาม Section 12 (2) เป็นการฝ่าฝืนการรับประกัน (Warranty) ซึ่งผู้ซื้อมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่านั้น

สำหรับ Section 12 (3) – (5) เป็นกรณีที่ระบุในสัญญาโดยชัดแจ้งหรือสรุปจากเจตนาตามสัญญาได้ว่าคู่สัญญารู้กันอยู่ว่า ผู้ขายมีกรรมสิทธิ์อย่างจำกัดและจะโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์เช่นที่ผู้ขายหรือบุคคลภายนอกมีเท่านั้น ซึ่ง Section 12 (3) – (5) ก็ได้บัญญัติให้ผู้ขายรับประกันโดยปริยายว่า

1) ภาระผูกพันทั้งหมดที่ผู้ขายรู้จะถูกเปิดเผยไปยังผู้ซื้อก่อนทำสัญญา (Section 12 (4))

2) ผู้ขายจะไม่รบกวนการครอบครองโดยสงบของผู้ซื้อ (Section 12 (5) (a))

3) ไม่มีการรบกวนการครอบครองโดยสงบของผู้ซื้อจากบุคคลภายนอก(Section 12 (5) (b))

4) ไม่มีการรบกวนการครอบครองจากผู้มีสิทธิในภาระติดพันใด (Section 12 (5) (c))

ตามกฎหมายอังกฤษ สัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือโดยได้มีการบัญญัติไว้ใน The Law of Property Act ซึ่งใน The Law of Property Act 1952 มาตรา 40 บัญญัติว่า

(1) No action may be brought upon any contract for the sale or other disposition of any interest in land,unless the agreement upon which such action is brought, or some memorandum or note thereof is in writing , and signed by the party to be charged or by some other person thereunto by him lawfully authorized.

(2) This section applies to contracts whether made before or after the commencement of this act and does not affect the law relateing to part performance, or sale by the court.

The Law of Property Act 1952 มาตรา 40 บัญญัติไว้ว่า

(1) ไม่มีการกระทำที่อาจขึ้นกับสัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งประโยชน์ใด ๆ ในที่ดิน เว้นแต่มีข้อตกลงว่าการกระทำดังกล่าวได้ถูกนำ หรือบันทึกความจำ หรือเป็นหนังสือ และลงนามโดยคู่สัญญาที่ถูกต้องหรือโดยบุคคลอื่นผู้มีอำนาจตามกฎหมาย

(2) มาตรานี้นำมาใช้กับสัญญาไม่ว่าจะได้ทำก่อนหรือหลังวันเริ่มต้นของพระราชบัญญัตินี้และไม่มีผลกระทบต่อกฎหมายที่เกี่ยวกับการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญา หรือการขายโดยศาล

ผลของข้อกำหนดนี้ คือ สัญญาต้องทำเป็นหลักฐานโดยบันทึกความจำ (Memorandum) ต้องมีข้อกำหนดของคู่สัญญารวมทั้งสิ่งที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาอย่างเพียงพอด้วย ยิ่งไปกว่านี้ต้องกล่าวถึงค่าตอบแทน รวมถึงข้อตกลงอื่นใดที่ถือว่าเป็นสาระสำคัญของคู่สัญญา บันทึกนี้ต้องลงนามโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบนั้นคือ คู่สัญญาผู้ต้องถูกบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญา

ซึ่งเป็นไปได้สำหรับบันทึกที่ถูกทำขึ้นจากเอกสารเพียง 2 หรือมากกว่า 2 แผ่น ทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขว่าเอกสารที่ได้ลงนามโดยโจทก์ ซึ่งมีการอ้างอิงในเอกสารที่สองอย่างเพียงพอ และในเอกสารที่สองเมื่ออ่านประกอบด้วยกันจะเป็นบันทึกที่สมบูรณ์

ตามมาตรา 40 ดังกล่าวนี้ไม่ได้กล่าวว่าสัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งประโยชน์อื่นใดในที่ดินไม่สามารถทำด้วยวาจา แต่เพียงสัญญาดังกล่าวไม่สามารถบังคับให้กระทำได้ เว้นแต่มีบันทึกที่มีข้อมูลตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 40 (1) วิธีเดียวที่จะป้องกันสัญญาไม่ให้มีหลักฐานเป็นหนังสือเป็นสัญญาภายในหลักการปฏิบัติตามสัญญาบางส่วนที่ระบุในมาตรา 40 (2) และสิ่งนี้ไม่ใช่เรื่องง่ายที่จะทำได้

แต่ในปัจจุบันพระราชบัญญัติที่มีผลใช้บังคับการซื้อขายที่ดินของประเทศอังกฤษคือ The Law of Property Act 1989 ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 2 (1) ที่บัญญัติว่า

A contract for the sale or other disposition of an interest in land can only be made in writing and only by incorporating all the terms which the paries have expressly agreed in one document or, where contracts are exchanged, in each.

"สัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินสามารถทำขึ้นเป็นหนังสือและประกอบไปด้วยข้อตกลงซึ่งคู่สัญญาได้ตกลงอย่างชัดแจ้งในเอกสารหนึ่งฉบับหรือกรณีที่สัญญาถูกแลกเปลี่ยนให้แต่ละฝ่าย"

ดังนั้น สัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือ โดยสัญญานั้นต้องลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ถ้าไม่ปฏิบัติตาม สัญญานั้นจะตกเป็นโมฆะ[5] การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ด้วยวาจาจะไม่สมบูรณ์และไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย

เมื่อพิจารณาประเด็นโครงสร้างของ The Law of Property Act 1952 มาตรา 40 เปรียบเทียบกับ The Law of Property Act 1989 มาตรา 2(1) ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันจะเห็น

---

[5] J.C.Smith, The Law of Contract, 2 nd.ed.(London : Sweet & Maxwell,2002), p.247.

ได้อย่างชัดเจนว่ามีความแตกต่างกันในรายละเอียดที่สำคัญอย่างชัดเจนคือ ตาม The Law of Property Act 1952 มาตรา 40 เพียงต้องการให้สัญญาถูกลงนามโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิด แต่ตาม The Law of Property Act 1989 มาตรา 2(1) ต้องการให้สัญญาถูกลงนามโดยคู่สัญญาทุกฝ่าย

การซื้อขายที่ดินตาม The Law of Property Act 1989 นี้มีความหมายรวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินด้วย ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ เช่น บ้าน อาคารชุด ที่ได้ก่อสร้างบนที่ดินด้วย

การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายอังกฤษนั้น ที่ดินจะโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการทำสัญญาเสร็จสิ้นแล้วแม้ยังไม่ส่งมอบแต่ถ้าสัญญาซื้อขายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายตกลงกันว่ากรรมสิทธิ์จะโอนเมื่อส่งมอบการครอบครองแล้ว กรรมสิทธิ์ก็จะโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการส่งมอบแล้ว การส่งมอบในที่นี้ รวมถึง การส่งมอบโดยปริยายด้วย ในกรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์จะโอนเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้ว ดังนั้น ในกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น กรรมสิทธิ์จึงโอนเมื่อทำสัญญาเสร็จ แต่ถ้ากฎหมายกำหนดให้มีแบบหรือคู่กรณีตกลงกันเป็นพิเศษอย่างอื่น กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนจนกว่าจะทำตามแบบ หรือเมื่อคู่กรณีปฏิบัติครบถ้วนตามที่ตกลงแล้ว[6]

ลักษณะที่สำคัญของการซื้อและการขายที่ดินรวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินตามกฎหมายของประเทศอังกฤษ เมื่อมีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินนั้นย่อมมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับกฎและข้อบังคับเกี่ยวกับการบังคับใช้สัญญาและกฎเกณฑ์เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน กล่าวคือ กฎและข้อบังคับดังกล่าวมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการซื้อขายที่ดินเพราะว่า ถ้าการทำสัญญาไม่ปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับดังกล่าวแล้วย่อมส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินรวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดิน จะไม่สามารถบังคับใช้สัญญาที่ตนได้ทำไว้ได้ รวมทั้งผู้ซื้อก็ไม่สามารถได้รับผลประโยชน์ตามกฎหมายเช่นกัน ซึ่งคำว่า ผู้ซื้อ ในที่นี้

ตาม The Law of Property Act 1989 มาตรา 205 ได้ให้คำนิยามไว้ว่า "....purchaser means a purchaser in good faith for valuable consideration and includes a lessee, mortgage or other person who for valuable consideration acquires an interest in property"

---

[6] ต่อลาภ ไชยเชาวน์, "ปัญหาสัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543", (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549) น.77.

"ผู้ซื้อ" หมายถึง ผู้ซื้อในสิ่งที่พิจารณาแล้วว่ามีคุณค่านั้นคือ ที่ดิน อีกทั้งยังหมายรวมถึง ผู้เช่า ผู้จำนอง และบุคคลอื่นซึ่งได้พิจารณาถึงคุณค่าของผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการครอบครองที่ดิน[7] ดังนั้น เมื่อพิจารณาผู้ซื้อที่จะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายฉบับนี้ต้องเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์คือ ที่ดินและรวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินด้วย เช่น สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้ออันเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการครอบครองที่ดิน และนอกจากนี้เมื่อคำว่า ผู้ซื้อ หมายความรวมถึง ผู้เช่าและผู้จำนองด้วยแล้ว ดังนั้น กฎและระเบียบที่กล่าวถึงข้างต้นนั้นจะควบคุมเกี่ยวกับการเช่าและการจำนองด้วย

ตามกฎหมายอังกฤษนั้น เมื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขายผิดสัญญาซื้อขาย คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิสำคัญ 2 ประการ คือ สิทธิในการเลิกสัญญา และสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

การเลิกสัญญาของประเทศอังกฤษ

1. การเกิดสิทธิเลิกสัญญา

ตามกฎหมายอังกฤษนั้น การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาได้ต่อเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ทำผิดสัญญาซึ่งมีสาเหตุ 2 ประการด้วยกัน คือ

ประการที่หนึ่ง คือ การชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสัญญา

ตามกฎหมายอังกฤษ ถือว่าหน้าที่ตามสัญญาเป็นสิ่งที่ต้องมีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยคู่สัญญาจะต้องประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ในขณะที่ทำสัญญากัน ซึ่งหากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่สามารถชำระหนี้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายตามที่ได้ให้คำมั่นไว้โดยไม่มีเหตุจะอ้างได้แล้วนั้น กฎหมายถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดสัญญา ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้

การชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสัญญา แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่[8] การไม่ชำระหนี้เลย (non – performance) การชำระหนี้ล่าช้า (late performance) และการชำระหนี้ชำรุดบกพร่อง (defective performance) ดังนั้น เมื่อมีการชำระหนี้ไม่ถูกต้อง คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ แต่หากการชำระหนี้ไม่ถูกต้องดังกล่าวเป็นการไม่ชำระหนี้ในเรื่องที่เป็น

---

[7] ต่อลาภ ไชยเชาวน์ ,*อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 7*,น. 78.

[8] ปราณี ตั้งเสรี," ปัญหาการเลิกสัญญา : ศึกษากรณีการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,2545) , น.6.

สาระสำคัญแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเพื่อให้ตนไม่ต้องผูกพันที่จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่อไปตามสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้

ประการที่สอง คือ การแสดงเจตนาที่จะไม่ชำระหนี้ก่อนหนี้ถึงกำหนด

ระบบกฎหมายของอังกฤษมีหลักการว่า คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งสามารถฟ้องร้องคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เฉพาะกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ตามคำมั่นที่ให้ไว้ในสัญญา แต่หากก่อนถึงกำหนดการชำระหนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นได้แสดงอย่างชัดเจนโดยการประกาศอย่างชัดแจ้งหรือโดยการกระทำที่จงใจว่าเขาไม่ต้องการปฏิบัติหน้าที่หรือชำระหนี้ตามสัญญาอีกต่อไป คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถถือการประกาศหรือการกระทำนั้นว่าเป็นการผิดสัญญา และถือว่าสัญญาได้สิ้นสุดลง พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายสำหรับการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาไม่จำเป็นต้องผูกพันที่จะต้องบอกเลิกสัญญา เขาอาจถือว่าสัญญายังคงมีอยู่ และรอจนกว่าจะถึงเวลาที่มีการชำระหนี้ และเรียกค่าเสียหายก็ได้

เมื่อพิจารณาหลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษแล้ว จะเห็นได้ว่า เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิสำคัญ 2 ประการ ได้แก่[9]

1) สิทธิในการบอกเลิกสัญญา (rescission)

2) สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย (damages)

(1) สิทธิในการบอกเลิกสัญญา (rescission)

สิทธิในการบอกเลิกสัญญานั้น หลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษ ได้มีการแบ่งแยกความสำคัญของข้อสัญญาว่า หากเป็นข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญแห่งสัญญา (Condition) หากผิดสัญญาข้อนี้ อีกฝ่ายหนึ่งสามารถเลิกสัญญาได้ทันที แต่หากเป็นข้อสัญญาที่ไม่ถือว่าเป็นสาระสำคัญแห่งสัญญา (Warranty) หากไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญานี้ไม่ทำให้อีกฝ่ายหนึ่งสามารถเลิกสัญญาได้ทันที แต่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเรียกค่าเสียหายได้เท่านั้น

(2) สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย (damages)

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดผิดสัญญา ฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาอาจเรียกค่าเสียหายได้ทั้งเพื่อเยียวยาความเสียหายจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์จากสิ่งที่พึงได้รับตามสัญญาอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาที่เรียกว่า ความเสียหายจากการขาดประโยชน์ที่ได้รับจากสัญญา (expectation) ได้

---

[9] พินัย ณ นคร, "หลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษ," ในอนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพ อาจารย์นุกูล ณ นคร, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท เพรส มีเดีย จำกัด, 2542), น.256-262.

นอกจากนี้ยังสามารถเรียกค่าเสียหายสำหรับค่าใช้จ่ายที่ได้ออกไปเพื่อเตรียมการเนื่องจากเชื่อว่าจะได้มีการปฏิบัติตามสัญญา ที่เรียกว่า ความเสียหายจากการเชื่อว่าจะมีการปฏิบัติตามสัญญา (reliance loss) อีกด้วย โดยสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายนั้น กฎหมายอังกฤษถือว่าเป็นสิทธิโดยแท้ของคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญา ดังนั้น แม้ว่าจะไม่ปรากฏความเสียหายที่ชัดเจน หากมีการเรียกร้องค่าเสียหาย ศาลก็จะให้ค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินเพียงเล็กน้อยพอเป็นพิธี เรียกว่า Nominal Damages แต่หากเป็นความเสียหายที่ห่างไกลเกินไป (Too Remote) แม้คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาจะมีความเสียหายจริง ก็เรียกร้องเอาจากฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ได้ โดยเกณฑ์การพิเคราะห์ว่าความเสียหายใดห่างไกลเกินไปหรือไม่ ต้องใช้หลักในการพิจารณาว่าเป็นความเสียหายที่คู่สัญญาคาดหมายได้หรือไม่ ถ้าเป็นความเสียหายที่เห็นได้ชัดว่าโดยปกติจะต้องเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาอย่างแน่นอน ก็เป็นสิ่งที่คู่สัญญาคาดหมายได้แล้ว ซึ่งเรียกว่า ความเสียหายตามปกติ (Normal Damage) หรือ(Natural Damage) แต่หากกรณีที่เป็นความเสียหายที่ไม่ปกติ (abnormal damage) หรือความเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษ (special damage) ต้องได้มีการแจ้งให้ทราบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเป็นพิเศษ จึงจะเรียกได้ว่าไม่เป็นความเสียหายที่ไกลเกินไป และสามารถเรียกค่าเสียหายจากความเสียหายประเภทนี้ได้

2. การดำเนินการก่อนใช้สิทธิเลิกสัญญา[10]

การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดสัญญาตามหลักทั่วไปของกฎหมายอังกฤษอาจทำได้เพียงแค่การส่งคำบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญา การบอกกล่าวในระบบกฎหมายอังกฤษไม่มีรูปแบบในการบอกกล่าวว่าจะต้องทำเป็นหนังสือ หรือต้องทำในลักษณะใดไว้โดยเฉพาะ หลักทั่วไปของการบอกกล่าวก็คือ คำบอกกล่าวไม่จำเป็นต้องระบุสาเหตุของการเลิกสัญญา หากมีการระบุสาเหตุในคำบอกกล่าวซึ่งดูไม่สมเหตุผลแล้ว คำบอกกล่าวนั้นก็ยังใช้ได้ตราบเท่าที่สาเหตุการบอกเลิกสัญญาเกิดขึ้นจริง ๆ ทำให้เห็นได้ว่ากฎหมายอังกฤษเน้นที่เหตุของการบอกเลิกสัญญาเป็นสำคัญ มิได้เน้นรูปแบบในการบอกกล่าว

3.ข้อจำกัดการบอกเลิกสัญญา

แม้ว่ากฎหมายอังกฤษจะได้กำหนดถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาไว้ แต่อย่างไรก็ตามสิทธิในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวอาจเสียไปด้วยสาเหตุ ดังนี้

---

[10] G.H.Treitel, Remedies for Breach of Contract : Comparative Account, (Oxford : Clarendon Press,1988), pp.334-337.

ก.การสละสิทธิการบอกเลิกสัญญาและการยอมรับการชำระหนี้ที่บกพร่อง

ในกฎหมายของประเทศอังกฤษนั้น กล่าวได้ว่าสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา เมื่อได้เกิดขึ้นแล้ว ก็อาจสูญเสียไปได้โดยการสละสิทธิ ซึ่งเป็นกรณีที่คู่สัญญาซึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้แสดงว่าเขาไม่ได้มีเจตนาที่จะใช้สิทธินั้น โดยอาจกระทำได้หลายวิธี เช่น การแสดงด้วยวาจาหรือด้วยการกระทำก็ได้ ตัวอย่างเช่น การยินยอมให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติหน้าที่ที่แตกต่างจากสัญญา การไม่คัดค้านการชำระหนี้ที่บกพร่อง ซึ่งตามกฎหมายแล้วจะถือว่าเป็นการให้สัตยาบันหรือการยอมรับการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ หลักการนี้จะรวมถึงกรณีที่เจ้าหนี้ยอมรับสินค้าที่ชำรุดบกพร่องว่าเป็นการสละสิทธิข้อเรียกร้องเกี่ยวกับการประกัน โดยหากเจ้าหนี้ไม่ประสงค์จะให้มีการสละสิทธิการบอกเลิกสัญญาแล้ว ก็ต้องมีการสงวนสิทธิขณะที่รับมอบสินค้าที่บกพร่องจากลูกหนี้

ด้วยเหตุที่การสละสิทธิดังกล่าวเท่ากับว่าเป็นการยืนยันที่จะให้สัญญามีอยู่ต่อไป กฎหมายของอังกฤษจึงมีการวางหลักเกณฑ์ไว้ว่าต้องมีการทราบสิทธิดังกล่าว แต่หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาได้กระทำการบางสิ่งบางอย่างแม้เขาจะไม่ทราบถึงสิทธินั้น แต่การกระทำนั้นทำให้คู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญามีความเชื่อว่าคู่สัญญาฝ่ายแรกได้ยืนยันที่จะไม่เลิกสัญญาและได้กระทำการบางอย่างบนความเชื่อนั้น อาจส่งผลให้คู่สัญญาฝ่ายแรกถูกหลักกฎหมายปิดปาก ซึ่งทำให้เขาไม่สามารถปฏิเสธการยืนยันสัญญาของเขา

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าตามหลักทั่วไปของกฎหมายอังกฤษ การที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาสละสิทธิการบอกเลิกสัญญาหรือไม่นั้นจะต้องพิจารณาจากองค์ประกอบว่าคู่สัญญาฝ่ายที่สละสิทธิจะต้องทราบถึงสิทธินั้นหรือสถานการณ์ที่ทำให้เกิดสิทธินั้น และต้องมีการแสดงออกด้วยคำพูดหรือการกระทำที่ตรงไปตรงมาอีกด้วย

ข.หลักกฎหมายปิดปาก

หลักกฎหมายปิดปากตามกฎหมายของประเทศอังกฤษนี้เป็นข้อจำกัดที่สำคัญของการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ทำให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาไม่สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้

หลักกฎหมายปิดปากมีองค์ประกอบที่สำคัญ ได้แก่

(1) คู่สัญญาฝ่ายแรกที่ไม่ได้ทำผิดสัญญานั้นได้ให้คำรับรองอย่างตรงไปตรงมา ไม่ว่าจะด้วยคำพูดหรือการกระทำต่อคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาว่าเขาจะไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ทั้งนี้คำรับรองดังกล่าวอาจมีได้หลายอย่าง โดยอาจเป็นการรับรองอย่างเปิดเผยหรือโดยปริยายก็ได้

(2) คู่สัญญาฝ่ายที่สองมีความเชื่อในการรับรองดังกล่าว

(3) คู่สัญญาฝ่ายที่สองต้องประสบความเสียหายจากความเชื่อดังกล่าว หรือจากสถานการณ์ ณ เวลาที่คู่สัญญาฝ่ายแรกเลือกที่จะใช้สิทธิเลิกสัญญา จึงเป็นการไม่เป็นธรรมที่จะยินยอมให้คู่สัญญาฝ่ายแรกใช้สิทธิเลิกสัญญาหรือเพิกถอนคำรับรองนั้น

มีข้อสังเกตเกี่ยวกับหลักกฎหมายปิดปาก ดังนี้

(1) หลักกฎหมายปิดปากไม่ได้บังคับว่าต้องมีองค์ประกอบของการทราบสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายแรก ฉะนั้น คู่สัญญาฝ่ายแรกอาจถูกหลักกฎหมายปิดปากที่ทำให้เขาไม่สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ ไม่ว่าเขาจะทราบสิทธิในการเลิกสัญญาหรือไม่ก็ตาม

(2) หลักกฎหมายปิดปากอาจปรับใช้กับกรณีของการบอกเลิกสัญญาช้าเกินสมควร ซึ่งอาจทำให้ฝ่ายผิดสัญญาเข้าใจว่าอีกฝ่ายหนึ่งไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาอีกต่อไปด้วย

จากการที่ The Law of Property Act 1989 มาตรา 2 บัญญัติไว้ว่า สัญญาสำหรับการจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือโดยสัญญานั้นต้องลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ จากบทบัญญัติดังกล่าวย่อมเป็นการแสดงให้เห็นว่า สัญญามีความสำคัญในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก จากการศึกษาเกี่ยวกับสัญญาของประเทศอังกฤษ พบว่า แม้หลักโดยพื้นฐานในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายจะมีลักษณะคล้ายกับของประเทศไทย แต่ในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จำพวกห้องชุดแล้ว ประเทศอังกฤษไม่ได้มีการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาซึ่งออกมาโดยหน่วยงานของรัฐ เช่นเดียวกับที่ประเทศไทยมีการกำหนดสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ซึ่งรัฐประกาศออกมาเพื่อบังคับใช้กับผู้ขายห้องชุดให้ต้องใช้ข้อสัญญามาตรฐานในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย

แต่อย่างไรก็ตามในการซื้อขายทั่วไปในประเทศอังกฤษมีแบบฟอร์มต่างๆ ให้ผู้บริโภคทั่วไปที่จะเข้าทำสัญญาเลือกใช้อยู่หลากหลายประเภท ซึ่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะขอนำเสนอแบบสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในประเทศอังกฤษ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานมีสาระสำคัญที่น่าศึกษาและนำมาประยุกต์ใช้กับการกำหนดข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายห้องชุดของประเทศไทยได้ โดยจะขอนำเสนอ standard conditions of sale[11] ซึ่งเป็นเงื่อนไขข้อกำหนดหลักๆ ที่จะต้องมีเมื่อทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกัน มาวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบกับ

---

[11] Goo, SH., Source Book On Land Law, Znd.ed. (London : Cavendish Publishing, 1995), p. 151.

สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาของประเทศไทย ว่ามีส่วนที่แตกต่างกันอย่างไรบ้าง แต่เนื่องจาก standard conditions of sale มีรายละเอียดที่ค่อนข้างมากซึ่งแน่นอนว่ารายละเอียดบางส่วนจะแตกต่างกับของประเทศไทยค่อนข้างมาก เนื่องจากความแตกต่างกันของกฎหมายในแต่ละประเทศ ซึ่งอาจจะไม่มีประโยชน์ที่จะกล่าวถึงในรายละเอียดในปลีกย่อยที่มิใช่สาระสำคัญในอันที่จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ ฉะนั้น จึงขอนำเสนอถึงรายละเอียดเฉพาะส่วนที่สามารถวิเคราะห์กับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาของประเทศไทยเท่านั้น

1. ในเรื่องทั่วไป

ในข้อ 1.1 จะเป็นการกล่าวถึงคำจำกัดความเกี่ยวกับรายละเอียดที่จะปรากฏตามสัญญาที่จะพบเห็นต่อไป โดยคำจำกัดความที่สำคัญ มีดังนี้

"ข้อตกลง" (agreement) หมายถึง เอกสารสัญญาที่รวมเงื่อนไขต่างๆ เข้าด้วยกัน ซึ่งอาจจะมีหรือไม่มีการแก้ไขก็ได้

"วันที่ครบกำหนด" (completion date) ถ้าไม่มีการให้กำหนดไว้ในข้อตกลงให้นำความหมายตามเงื่อนไขที่ 6.1.1 มาใช้ซึ่งจะได้กล่าวถึงต่อไป

"สัญญา" (contract) หมายถึง การตกลงกันระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อเกี่ยวกับเงื่อนไขเหล่านี้ ซึ่งอาจจะมีหรือไม่มีการแก้ไขรูปแบบบางส่วนก็ได้

"อัตราสัญญา" (contract rate) หมายถึง ถ้าไม่มีการให้กำหนดไว้ในข้อตกลง ให้หมายถึง อัตราดอกเบี้ยจากระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

"การแจ้งครบกำหนด" (notice to complete) หมายถึง การแจ้งความต้องการที่จะให้งานเสร็จเรียบร้อยตามที่ได้ตกลงในสัญญาตามเงื่อนไขที่ 6

"ข้อกำหนดสาธารณะ" (public requirement) หมายถึง ประกาศ คำสั่ง หรือข้อเสนอต่างๆ (ทั้งก่อนหรือหลังวันที่ในสัญญา) ที่ถูกให้มาหรือถูกทำขึ้นให้ปฏิบัติตาม

"การโอน" (transfer) หมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและการโอนสิทธิต่างๆ

หัวข้อดังกล่าวจะเป็นรายละเอียดเกี่ยวกับคำจำกัดความต่างๆ ที่พบเห็นในสัญญาซึ่งต่างจากข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่ไม่ได้มีคำจำกัดความใด ๆ เลย

ในหัวข้อ 1.3 จะเป็นหัวข้อเกี่ยวกับการบอกกล่าวให้ทราบล่วงหน้า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้คือ

การแจ้งให้ทราบล่วงหน้าถูกเรียกร้องโดยสัญญาว่าจะต้องมีอยู่ในสัญญา

การให้การแจ้งให้ทราบล่วงหน้าหรือการส่งมอบเอกสารต่อทนายความของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง มีผลเหมือนกับการส่งมอบเอกสารนั้นให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรง

การส่งโดยเครื่อง Fax สามารถใช้ได้ในการให้การแจ้งล่วงหน้าหรือการส่งเอกสารในที่ซึ่งการส่งเอกสารตัวจริงนั้นไม่ใช่สิ่งที่จำเป็น

ถ้าการแจ้งให้ทราบหรือเอกสารถูกรับภายหลัง 4 โมงเย็นในวันทำการ หรือในวันที่ไม่ใช่วันทำการ จะถือว่ามีการรับเอกสารในวันทำการถัดไป

ถ้าไม่ทราบเวลาที่แน่นอนของการรับเอกสารที่พิสูจน์ได้ การแจ้งให้ทราบหรือเอกสารที่ถูกส่งตามความหมายนี้ จะถูกปฏิบัติเสมือนว่ามีการรับเอกสารก่อน 4 โมงเย็น ในวันที่แสดงให้เห็น

จากข้อกำหนดดังกล่าวข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาก็มีกำหนดอยู่ในเรื่องการบอกกล่าวเช่นเดียวกันแต่เป็นเรื่องการบอกกล่าวเท่านั้นไม่ใช่เรื่องการแจ้งล่วงหน้าอย่างเช่นที่กำหนดใน standard conditions of sale ซึ่งให้ความสำคัญที่จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบถึงสิ่งที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะต้องปฏิบัติ

2. การทำสัญญา

2.1 วันที่ทำสัญญา

(1) ถ้าผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตกลงว่าจะทำสัญญาโดยการแลกเปลี่ยนสำเนาสัญญาสองฉบับ โดยการส่งจดหมายหรือการส่งผ่านตู้รับ-ส่งเอกสาร สัญญาจะมีผลต่อเมื่อสำเนาฉบับสุดท้ายถูกส่งจดหมายออกไปหรือถูกฝากไว้ในตู้รับ-ส่งเอกสาร

(2) ถ้าทนายความของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตกลงที่จะดำเนินการแลกเปลี่ยนกัน ณ สถานที่ที่ทำการตกลงกันก่อนที่สำเนาสัญญาสองฉบับจะถูกแลกเปลี่ยนกันจริงๆ ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวได้รับการตกลงแล้วเช่นกัน

ตามกฎหมายของประเทศอังกฤษบังคับให้คู่สัญญาแลกเปลี่ยนสัญญาซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ทนายความยังมีบทบาทสำคัญในการทำสัญญาอีกด้วย ซึ่งต่างจากสัญญามาตรฐานที่ผู้ขายห้องชุดของประเทศไทยทำกันที่เพียงกำหนดวันทำสัญญาเท่านั้น

2.2 การวางมัดจำ

(1) ผู้ซื้อต้องจ่ายหรือส่งเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย ไม่เกินกว่าวันที่ระบุในสัญญา ยกเว้นการขายโดยการประมูล การชำระเงินจะต้องกระทำโดยตั๋วแลกเงินของธนาคารหรือโดยเช็คที่ตัดชำระบัญชีของทนายความ

(2) ถ้าเช็คที่ได้รับในการชำระเงินมัดจำทั้งหมดหรือบางส่วนไม่สามารถขึ้นเงินได้ทันที ผู้ขายอาจจะส่งเอกสารแจ้งให้ผู้ซื้อทราบภายใน 7 วันทำการ ว่าเช็คไม่สามารถขึ้นเงินได้ และสัญญาจะถูกทำให้เป็นโมฆะโดยการฝ่าฝืนของผู้ซื้อ

เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดของมัดจำซึ่งข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทย ไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดส่วนนี้

3. เนื้อหาที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน

3.1 ภาระผูกพัน

(1) ผู้ขายจะขายทรัพย์สินที่ปราศจากภาระผูกพัน

(2)เนื้อหาของภาระผูกพันที่มีต่อทรัพย์สินที่จะถูกขายคือ สิทธิครอบครอง สิทธิการเช่า และภาระผูกพันอื่น ๆ

(3) ผู้ซื้อยอมรับทรัพย์สินในลักษณะตามวันที่ที่ระบุในสัญญา ถ้าหากว่าผู้ขายไม่ได้ทำการสร้างหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขตามที่ได้ระบุเอาไว้

(4) หลังจากสัญญาถูกทำขึ้น ผู้ขายต้องให้ผู้ซื้อเขียนรายละเอียดโดยทันทีเกี่ยวกับข้อเรียกร้อง สาธารณะใหม่ใดๆ และเกี่ยวกับสิ่งอื่นใดในการเขียนที่เขาได้รับที่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาพันธะอื่นใด ที่มีต่อทรัพย์สินที่ถูกขาย

(5) ผู้ซื้อต้องยินยอมตามข้อเรียกร้องสาธารณะใดๆ ที่ยังคงค้างอยู่ และต้องชดใช้ค่าเสียหายที่ผู้ขายฝ่าฝืนที่ส่งผลที่เป็นพันธะผูกพันอื่นใดจากข้อเรียกร้องสาธารณะโดยทันที

จากข้อกำหนดดังกล่าวเป็นกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นมีภาระติดพันเกี่ยวกับทรัพย์ติดมาด้วย ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ก็มีรายละเอียดในส่วนนี้เช่นเดียวกัน โดยกำหนดว่าผู้ขายต้องระบุในสัญญาว่าอาคารชุดและห้องชุดมีหรือไม่มีภาระผูกพันใดๆ นอกจากนี้ standard conditions of sale ยังได้กล่าวถึงกรณีที่สัญญาเช่าที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินอีกด้วย

4. กรรมสิทธิ์และการโอน

ขั้นตอนต่อไปนี้เป็นขั้นตอนสำหรับการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่มีต่อทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการภายในกำหนดเวลา

| ขั้นตอน | กำหนดเวลา |
|---|---|
| 1. ผู้ขายต้องส่งหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องให้กับผู้ซื้อ | ทันทีหลังจากทำสัญญา |
| 2. ผู้ซื้ออาจจะระบุข้อเรียกร้องเพิ่มขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร | ภายใน 6 วันทำการ หลังจากวันใดก็ตามที่ระบุในสัญญา หรือวันใดก็ตามที่หลักฐานกรรมสิทธิ์ของผู้ขายถูกส่งมาข้อเรียกร้องที่เกิดขึ้นหลังจากนี้ไม่ว่ากรณีใดจะถือว่าล่าช้าเกินไป |
| 3. ผู้ขายต้องให้คำตอบเป็นลายลักษณ์อักษรต่อข้อเรียกร้องที่เพิ่มขึ้น | ภายใน 4 วันทำการ หลังจากได้รับข้อเรียกร้อง |
| 4. ผู้ซื้ออาจจะออกความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรในการให้คำตอบของผู้ขาย | ภายใน 3 วันทำการ หลังจากได้รับคำตอบ |

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามขั้นตอนดังต่อไปนี้ เพื่อเตรียมการและยอมรับการโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาดังนี้

| ขั้นตอน | กำหนดเวลา |
|---|---|
| A. ผู้ซื้อต้องส่งร่างการโอนให้กับผู้ขาย | อย่างน้อย 12 วันทำการ ก่อนวันครบกำหนด |
| B. ผู้ขายต้องรับรองหรือแก้ไขร่างดังกล่าวและส่งคืนหรือเก็บร่างนั้นไว้ใช้ในการโอนจริง | 4 วันทำการ หลังจากส่งร่างการโอน |
| C. ถ้าร่างดังกล่าวถูกส่งกลับมา ผู้ซื้อต้องส่งร่างทั้งหมดไปยังผู้ขาย | อย่างน้อย 5 วันทำการ ก่อนวันครบกำหนด |

จะเห็นได้ว่า standard conditions of sale กำหนดระยะเวลาในแต่ละขั้นตอนไว้โดยละเอียด เพื่อที่ผู้ซื้อและผู้ขายจะได้ทราบถึงหน้าที่ของตนเองในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ แม้ขั้นตอนในการโอนกรรมสิทธิ์ในประเทศไทยอาจจะไม่เหมือนในประเทศอังกฤษ แต่การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวไว้ในสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เช่น ในเรื่องระยะเวลาการก่อสร้างอาคารชุดและห้องชุด หรือก่อสร้างสาธารณูปโภค

โดยกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาที่ชัดเจนไว้หรือขั้นตอนอื่นใดที่มีระยะเวลาเข้ามาเกี่ยวข้องก็จะเป็นการดีที่ใส่รายละเอียดได้ชัดเจนเพราะการใส่รายละเอียดที่คู่สัญญาจะต้องกระทำโดยละเอียดย่อมเป็นผลดีกว่าการให้ต่างฝ่ายต่างมีหน้าที่ที่จะต้องจัดการเอาเอง

5. ความรับผิดชอบในทรัพย์สิน

ผู้ขายจะโอนทรัพย์สินในทางกายภาพตามวันที่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาซึ่งหมายความว่าผู้ขายยังคงมีความเสี่ยงอยู่จนกว่าการโอนจะเสร็จสมบูรณ์ ถ้าในเวลาใดก็ตามภายหลังการโอนทางกายภาพของทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ แล้วผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ ณ วันที่ที่ระบุในสัญญา

1. ผู้ซื้ออาจจะบอกเลิกสัญญา

2. ผู้ขายอาจจะบอกเลิกสัญญาได้เมื่อทรัพย์สินได้กลายเป็นสิ่งที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้ขายไม่สามารถรับประกันได้ตามสมควร หรือสิ่งซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถูกกฎหมายสำหรับผู้ขายที่รักษาทรัพย์สินให้

จากข้อกำหนดดังกล่าวจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ทางกายภาพ น่าจะหมายถึงกรณีที่ผู้ซื้อสามารถเข้าไปครอบครองที่ดินนั้นแม้การโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งในกฎหมายอังกฤษให้สิทธิที่จะทำได้

6. การกระทำการให้เสร็จสมบูรณ์

6.1 วันที่

วันครบกำหนดคือ 20 วันทำการ หลังวันที่ที่ระบุในสัญญา แต่เวลาไม่ใช่สาระสำคัญในสัญญาถ้าปราศจากการแจ้งวันครบกำหนดล่วงหน้าที่ได้รับ

6.2 จำนวนเงินที่ต้องชำระ

จำนวนเงินที่ต้องชำระโดยผู้ซื้อในการครบกำหนดคือราคาซื้อ (ไม่รวมเงินมัดจำที่จ่ายให้กับผู้ขายหรือตัวแทน)

6.3 ข้อตกลงตามโอกาส

ผู้ขายไม่ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ภายหลังที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินที่ต้องชำระแล้ว

7.การแก้ไข

7.1 ข้อผิดพลาดและข้อยกเว้น

(1) ถ้ารายการค่าใช้จ่ายในสัญญา หรือในการเจรจาต่อรองเพื่อทำสัญญา มีข้อผิดพลาดหรือไม่ตรงกับความเป็นจริง เนื่องจากข้อผิดพลาดหรือข้อยกเว้น การแก้ไขที่สามารถทำได้ดังต่อไปนี้

- ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่ได้รับความเสียหายจะถูกเรียกว่าเป็นผู้เสียหาย
- ข้อยกเว้นต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสำหรับความเสียหายต่อการถูกยกเลิกสัญญาเมื่อเป็นผลมาจากการโกงหรือความประมาทเลินเล่อ หรือ เมื่อเขาจะได้รับการช่วยเหลือต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น เพื่อเปลี่ยนหรือยอมรับทรัพย์สินที่ผิดไปในเรื่องของเนื้อหาสาระของสัญญา (คุณภาพ ปริมาณ หรือการครอบครอง)

7.2 การบอกเลิกสัญญา

ถ้าผู้มีส่วนเกี่ยวข้องคนใดก็ตามบอกเลิกสัญญา

(1) เว้นแต่การบอกเลิกสัญญาเป็นผลของการตัดความสัมพันธ์เกี่ยวกับสัญญาของผู้ซื้อเงินมัดจำต้องถูกจ่ายกับผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น

(2) ผู้ซื้อต้องส่งคืนเอกสารใดก็ตามที่เขาได้รับจากผู้ขาย และต้องยกเลิกการจดทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับสัญญาดังกล่าว

จากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศอังกฤษในเรื่องสัญญาสำหรับการขายห้องชุด พบว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เช่น อาคารชุดของประเทศอังกฤษ ไม่ได้กำหนดให้ใช้แบบสัญญามาตรฐานอย่างของประเทศไทยที่รัฐประกาศกำหนดให้ผู้ขายใช้ แต่จากการศึกษาจากเงื่อนไขที่กำหนดให้ต้องมีหากผู้ซื้อผู้ขายจะเข้าทำสัญญาซื้อขายกัน แต่ไม่ได้บังคับว่าหากไม่ปฏิบัติตามแล้วจะต้องมีความรับผิดใด ๆ แต่ประเทศอังกฤษก็มีแบบสัญญาที่ใช้ในการซื้อขายอาคารชุด ได้แก่ standard conditions of sale พบว่า แม้ระบบกฎหมายของทั้งสองประเทศจะต่างกัน แต่ประเทศอังกฤษก็เป็นประเทศที่ประเทศไทยรับอิทธิพลทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายมา แม้เนื้อหาสาระในstandard conditions of sale และสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาของประเทศไทย จะมีความแตกต่างกัน ซึ่งสาเหตุหลักๆ น่าจะมาจากกฎหมายที่บังคับใช้ไม่เหมือนกันทำให้เนื้อหาสาระของสัญญาย่อมแตกต่างกัน แต่เมื่อพิเคราะห์ถึงเนื้อหาสาระใน standard conditions of sale ของประเทศอังกฤษแล้ว จะพบว่าใน standard conditions of sale นั้นมีข้อดีอยู่หลายประการที่สมควรจะนำมาปรับใช้กับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทย เช่น ในเรื่องการกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนต่าง ๆ สำหรับการทำสัญญาซื้อขายที่ใส่รายละเอียดในแต่ละขั้นตอนไว้อย่างชัดเจน เช่น ในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำหนดถึงขั้นตอนที่ผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องปฏิบัติและระยะเวลาที่จะต้องกระทำให้เสร็จไว้โดยละเอียด และมีการแจ้งคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ได้รับรู้อยู่ในทุกขั้นตอนของการทำสัญญาว่าผู้ซื้อและผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติเช่นไรต่อไป ซึ่งจะเป็นการป้องกันการโต้แย้งหรือปฏิเสธของคู่สัญญาว่าตนไม่ทราบว่ามีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในแต่ละ

ขั้นตอนอย่างไรบ้าง และได้กำหนดเหตุบอกเลิกสัญญาไว้ด้วยสำหรับกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายเพิกเฉยในการทำตามสิ่งที่แจ้งให้กระทำ คู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญาได้ นอกจากนี้ standard conditions of sale ยังมีข้อสัญญาที่กล่าวถึงรายละเอียดของมัดจำซึ่งสัญญามาตฐานของประเทศไทยไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดในส่วนนี้ไว้

## 2.การซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา

### 2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด ค.ศ. 1977

ในประเทศสหรัฐอเมริกานั้น โดยเหตุที่กฎหมายของมลรัฐต่าง ๆ ได้มีบทวิเคราะห์ศัพท์และบทบัญญัติในรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารชุดที่แตกต่างกันทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ ใน ค.ศ.1977 จึงได้มีการตรา Uniform Condominium Act ขึ้นใช้บังคับเพื่อความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันสำหรับการซื้อขายอาคารชุด ซึ่งคำว่าอาคารชุดนี้ ในมาตรา 1-103 (7) ของกฎหมายดังกล่าวได้นิยามคำว่า "อาคารชุด" ว่าหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่งได้ถูกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์แยกและส่วนที่เหลือถูกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมโดยเฉพาะของเจ้าของส่วนทั้งหลาย ดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์มิใช่อาคารชุดเว้นเสียแต่ว่าผลประโยชน์ที่แบ่งแยกมิได้ในส่วนร่วมกันนั้นได้มอบไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุด

เนื่องจาก Uniform Condominium Act มีรายละเอียดที่ค่อนข้างมาก ซึ่งแน่นอนว่ารายละเอียดบางส่วนจะแตกต่างกับกฎหมายของประเทศไทยค่อนข้างมาก เนื่องจากความแตกต่างกันของกฎหมายในแต่ละประเทศ ซึ่งอาจจะไม่มีประโยชน์ที่จะกล่าวถึง จึงขอกล่าวถึงรายละเอียดเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดซึ่งมีเนื้อหาที่ไม่มาก แต่ก็สามารถนำมาวิเคราะห์เพื่อเป็นแนวทางที่จะนำมาปรับใช้กับประเทศไทยได้

ใน Article 4 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุด ใน 4-103 กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายเกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อก่อนที่จะมีการลงนามในสัญญา ซึ่งจะต้องเปิดเผยอย่างสมบูรณ์และถูกต้อง ได้แก่

(1) ชื่อและที่อยู่ของผู้ขายและของอาคารชุด

(2) ลักษณะของอาคารชุด รวมถึงขอบเขต ประเภทของห้องชุด และระยะเวลาการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มต้นจนสิ้นสุด และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะจัดให้มีขึ้นอาคารชุด

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าซื้อขาย

(5) จำนวนของห้องชุด

(6) ภาระผูกพันในอาคาร ตลอดจนเงื่อนไข ข้อจำกัด และการสงวนสิทธิ์ที่มีผลต่ออาคารชุด

(7) ค่าธรรมเนียมเริ่มต้น หรือค่าธรรมเนียมพิเศษใด ๆ ที่ผู้ซื้อต้องชำระและการอธิบายถึงวัตถุประสงค์ และวิธีการคำนวณอัตราค่าธรรมเนียม

(8) การอธิบายถึงการเสนอหรือการจัดการเกี่ยวกับการเงินโดยผู้ขาย

(9) เงื่อนไขและข้อจำกัดที่สำคัญเกี่ยวกับการรับประกันใด ๆ ที่กำหนดโดยผู้ขาย รวมไปถึงข้อจำกัดของการบังคับใช้และความเสียหาย

และในข้อ 4-113 เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับคำรับรองเรื่องคุณภาพ

คำรับรองที่ชัดเจนซึ่งจัดทำโดยผู้ขาย จะต้องจัดทำโดยถูกต้องเป็นที่มั่นใจแก่ผู้ซื้อ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การรับรองใด ๆ เกี่ยวกับสัญญาซึ่งเกี่ยวข้องกับห้องชุด การใช้งานของห้องชุด และสิทธิในการใช้หรือได้รับประโยชน์จากเครื่องอำนวยความสะดวก

(2) แบบหรือรายละเอียดใด ๆ ของคุณลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด รวมไปถึงแผนผังและรายละเอียดข้อกำหนดของอาคารชุด

(3) รายละเอียดใด ๆ ของจำนวนหรือการขยายอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบด้วยอาคารชุดรวมไปถึงโฉนดที่ดิน หรือการสำรวจ การจัดทำคำรับรองที่ชัดเจนของอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามรายละเอียดนี้

ในข้อ 4-114 เป็นเรื่องที่ว่าด้วยคำรับรองคุณภาพของอาคารชุดที่ปรากฏอยู่ใน (1) และ (2) มีรายละเอียดว่า

ต้องมีคำรับรองที่ว่า องค์ประกอบพื้นฐานในอาคารชุดมีความเหมาะสมสำหรับการใช้โดยปกติของอสังหาริมทรัพย์ตามประเภท และการปรับปรุงใด ๆ ที่จัดทำจะต้อง ปราศจากความบกพร่องของวัสดุก่อสร้าง และมีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานเป็นไปตามที่กฎหมายบังคับไว้ และเป็นไปตามหลักวิศวกรรมด้วย

จะเห็นได้ว่า Uniform Condominium Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา จะมีบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้ออยู่ด้วย แต่มีรายละเอียดไม่มาก ซึ่งกฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายที่ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายมากมายในหลายรายการ เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ลักษณะและรายละเอียดของอาคาร

และทรัพย์สินต่าง ๆ ระยะเวลาการก่อสร้าง การชำระเงินค่าซื้อขาย เป็นต้น อันเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อในขั้นตอนก่อนทำสัญญาได้เป็นอย่างมาก แตกต่างจากประเทศไทยซึ่งไม่มีกฎหมายในการควบคุมการเสนอขายอาคารชุดเหมือนอย่างของประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้เขียนเห็นว่าเนื้อหาและรายละเอียดของUniform Condominium Act นี้ เป็นสิ่งที่สามารถนำมาปรับใช้กับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ โดยอาจนำเนื้อหาและรายละเอียดที่เป็นประโยชน์ต่อการคุ้มครองผู้ซื้อมากำหนดเป็นข้อสัญญาในสัญญามาตรฐานของประเทศไทยได้ อันจะทำให้ผู้ซื้อห้องชุดได้รับความคุ้มครองด้านสัญญามากขึ้น

2.2 <u>แบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา</u>

(STANDARD FORM CONDOMINIUM PURCHASE AND SALE AGREEMENT)

การซื้อขายทั่วไปในประเทศสหรัฐอเมริกาจะมีแบบฟอร์มต่างๆ ให้ประชาชนทั่วไปที่จะเข้ามาทำสัญญาเลือกใช้อยู่หลายประเภท ซึ่งแบบฟอร์มของสัญญาซื้อขายนั้นจะแตกต่างกันออกไป มีทั้งการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบบฟอร์มมาตรฐานจะเป็นการลดภาระคู่สัญญาในการที่ต้องร่างสัญญาขึ้นเอง ทำให้ประหยัดเวลาไปได้มาก แบบฟอร์มมาตรฐานสำหรับการซื้อขาย มักจะระบุสิทธิหน้าที่ทั้งของผู้ซื้อและผู้ขายว่ามีอย่างไรบ้าง เพื่อให้คู่สัญญาสามารถปฏิบัติได้ถูกต้อง ซึ่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ในส่วนของประเทศสหรัฐอเมริกาจะขอนำ standard form condominium purchase and sale agreement ซึ่งเป็นเงื่อนไขข้อกำหนดหลักๆ ที่จะต้องมีเมื่อทำสัญญาซื้อขายที่เกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุด มาวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบถึงส่วนที่แตกต่างกับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาของประเทศไทย ว่ามีส่วนที่ดีที่สามารถนำมาปรับใช้กับการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศไทยได้อย่างไรบ้าง

แบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา ในสัญญาจะต้องระบุวัน เดือน ปีที่ทำสัญญา และต้องมีข้อสัญญาการซื้อขาย ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. ในเรื่องทั่วไป

ในสัญญาซื้อขายห้องชุดจะต้องระบุชื่อคู่สัญญาทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย สถานที่ทำสัญญาและวันที่ทำสัญญาซื้อขาย เลขที่ห้องชุด จำนวนห้องชุดที่ตกลงซื้อขาย ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน และชื่อโครงการอาคารชุด

หัวข้อดังกล่าวจะเป็นรายละเอียดในเรื่องทั่วไปที่ต้องระบุไว้ในสัญญา เพื่อให้ทราบถึงรายละเอียดเกี่ยวกับคู่สัญญา วันที่ทำสัญญา และลักษณะของห้องชุดที่ทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยก็มีข้อสัญญากำหนดในเรื่องดังกล่าวไว้ในหัวข้อที่ 3 (1) เช่นเดียวกัน

2. สัญญาซื้อขายห้องชุดที่ทำขึ้นนี้ อยู่ภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยสัญญาซื้อขายต้องระบุข้อความในสัญญาในเรื่องดังต่อไปนี้ไว้

(1) เงินปันผลคิดดอกเบี้ยร้อยละเท่าไร มีเครื่องอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง การดำเนินการและการวางระเบียบต่างๆ ของโครงการอาคารชุด

(2) ข้อตกลงเรื่องการจอดรถ ที่เก็บของ ที่ทิ้งขยะ และการโอนกรรมสิทธิ์

(3) รวมทั้งสิทธิอื่นๆ และสิทธิในภาระจำยอม อาคารชุดไม่มีหรือมีภาระผูกพันและส่วนประกอบอื่นๆ ในเอกสารราชการในการดำเนินการซื้อขายห้องชุด

ซึ่งเป็นการบรรยายข้อสัญญาและอ้างอิงกฎหมาย และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อลงวันที่.... และบันทึกไว้กับพยาน

standard form condominium purchase and sale agreement ของประเทศสหรัฐอเมริกา มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้ขายระบุถึงเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดและห้องชุด ทั้งในเรื่องที่จอดรถ ที่เก็บของ ที่ทิ้งขยะและอื่น ๆ ที่จะจัดให้มี ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทย ก็มีกำหนดไว้เช่นเดียวกัน โดยปรากฏอยู่ในหัวข้อ 3 (5) ที่ให้ผู้ขายระบุถึงรายการและขนาดของทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะจัดให้มีในโครงการอาคารชุด และสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกายังได้กำหนดให้ผู้ขายระบุในสัญญาว่าอาคารชุดนั้นมีภาระผูกพันใด ๆ หรือไม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทยก็กำหนดไว้เช่นเดียวกันในหัวข้อ 3 (2) ว่าให้ผู้ขายกำหนดให้มีข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดินอาคารและห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน หรือบุคคลใดด้วย

นอกจากนี้สัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา ยังมีข้อสัญญาที่กำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ สามารถเทียบเคียงกับ สัญญามาตรฐานของประเทศไทย ในหัวข้อ 3 (8) (8.4) ที่ระบุให้ผู้ขายต้องกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ และในข้อ 3 (9) ที่ระบุว่า เมื่อผู้ขายจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขายต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 30 วัน

3. ส่วนประกอบที่ติดตรึงอยู่กับอาคารชุด หมายถึง อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ ซึ่งเป็นข้อสัญญาพิเศษระบุกฎของอาคารชุดที่ผู้ซื้อจะเป็นเจ้าของห้องชุดว่าต้องทำอย่างไรบ้างกับอุปกรณ์ที่ติดตั้งแล้ว ตามเอกสารหลักฐานของการซื้อขายห้องชุดที่ทำขึ้น

4. สัญญาการโอนกรรมสิทธิ์

สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อความในสัญญาที่มีรายละเอียดรวมเรื่องต่างๆ ที่จะต้องอ้างถึงตัวสัญญาตามกฎหมายเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดในเรื่องข้อจำกัด ภาระจำยอม หนี้สินข้อผูกพัน รวมทั้งการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิและหนี้สินอื่นๆ และทำข้อกำหนดบทบัญญัติป้องกันผู้ขายจากผู้ซื้อที่ผิดสัญญาของกฎกติกาข้อตกลงของผู้ขาย และสิ่งที่จำเป็นต่างๆ ตามข้อตกลง

ตามข้อสัญญากล่าวว่าการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งที่ต้องทำผู้ซื้อหรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจะต้องเซ็นชื่อลงในสัญญาไว้กับผู้ขายล่วงหน้า 7 วัน ก่อนที่จะทำสัญญา เป็นการป้องกันผู้ซื้อที่ไม่สามารถจ่ายเงินได้ และต้องระบุสิ่งเหล่านี้ในสัญญา

(1) บทบัญญัติหรือข้อกำหนดของกฎหมายการก่อสร้างและกฎหมายการจัดพื้นที่ควบคุมการสร้าง (Zoning laws)

(2) ปีที่ซื้อ (ต้องจ่ายภาษี) ถ้าซื้อในปีนี้ไม่ต้องจ่ายจนกว่าจะสิ้นปีหน้า

(3) สิทธิอื่นๆ หลังจากการทำสัญญาขึ้นอยู่กับสิทธิเกี่ยวกับรัฐ คือ กฎของรัฐมีความสำคัญกว่า

(4) ข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

(5) ข้อกำหนด ข้อจำกัด ภาระจำยอม และภาระหนี้สินต่างๆ ตามเอกสารอาคารชุด

(6) สิทธิจำยอม ข้อจำกัด และข้อสงวนสิทธิ์ ข้อห้ามที่สำคัญตามข้อความในสัญญาได้จดทะเบียนบันทึกไว้

ข้อสัญญามาตรฐานข้อนี้เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดที่ผู้ขายสามารถกำหนดข้อสัญญาที่จะป้องกันผู้ซื้อที่ผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาและกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยในเรื่องต่าง ๆ เช่น ข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ข้อห้ามที่สำคัญตามสัญญา เป็นต้น ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ก็ได้กล่าวถึงรายละเอียดของข้อสัญญาที่จะป้องกันและดำเนินการกับผู้ซื้อที่ผิดสัญญา ไว้ในหัวข้อ 3 (7) ที่กำหนดว่าหากผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาค่างวด ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และสามารถเรียกเบี้ยปรับจากผู้ซื้อที่ผิดสัญญาได้ตาม หัวข้อ 3 (8) (8.6) เช่นเดียวกัน

เพียงแต่ไม่มีรายละเอียดที่ต้องระบุในสัญญาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมือนสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา

5. แปลนก่อสร้าง

แบบแปลนที่จะสร้างเป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐ โดยมีการบันทึกหรือลงทะเบียนไว้ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่สามารถป้องกันอันตรายจากการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

จากข้อกำหนดดังกล่าวเป็นกรณีที่ผู้ขายต้องระบุในสัญญาว่าแบบแปลนที่จะก่อสร้างอาคารชุดเป็นไปตามรูปแบบรายการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐ และมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่สามารถป้องกันอันตรายจากการก่อสร้างได้ ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยก็มีรายละเอียดในส่วนนี้เช่นเดียวกัน โดยกำหนดไว้ในหัวข้อ 3 (8) (8.2) ว่าผู้ขายจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

6. ข้อกฎหมายการจดทะเบียน

ข้อเพิ่มเติมในการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ข้อสัญญาบอกว่าสิทธิของผู้ซื้อและสิทธิของผู้ขายตามสัญญาที่ตกลงกันและจดทะเบียนข้อตกลงนั้น โดยผู้ซื้อก็จะได้รับเงื่อนไขตามที่ตกลงกัน

7. ราคาซื้อขาย (เติมข้อความลงไปในช่องว่างตามจำนวนที่ต้องการซื้อขายกัน)

ตามข้อตกลงซื้อห้องชุด จำนวนเงิน.....ดอลล่า และเงื่อนไขที่วางมัดจำไว้วันนี้เป็นจำนวนเงิน.....ดอลล่า ทั้งนี้ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาโดยอาจใช้เงินสดหรือเช็คก็ได้ โดยต้องระบุเลขที่เช็คและชื่อธนาคารที่เช็คนั้นออก โดยตอนท้ายของข้อสัญญาจะต้องระบุถึงจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไว้ในสัญญาด้วย

เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดของจำนวนเงินที่ซื้อขายและมัดจำ ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการวางมัดจำในส่วนนี้ไว้ด้วย

8. เวลาที่กำหนดไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ของข้อสัญญา โดยให้เติมข้อมูลลงไปเกี่ยวกับว่าข้อตกลงทำกันในเวลา.....ของวันที่ เดือน ปี และทำขึ้น ณ สถานที่ใด และการลงทะเบียนข้อสัญญาที่เขียนขึ้นตามข้อตกลงในเวลาที่ทำกันไว้ในสาระสำคัญ

9. การครอบครองและเงื่อนไขตามข้อกำหนด

การมีสิทธิครอบครองเต็มรูปแบบ ตามข้อกำหนดบอกว่า ผู้เช่าและผู้ครอบครองจะต้องทำตามสัญญา ตามเวลาที่กำหนดตกลงกันไว้ในแต่ละเรื่อง

(1) ทำตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน

(2) การละเมิดเรื่องการปลูกสร้างและกฎหมาย Zoning laws

(3) บทบัญญัติการใช้เครื่องมือ

10. การขยายระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างสมบูรณ์ หรือ

การทำข้อปฏิบัติตามกฎหมายในการเปลี่ยนแปลงเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ สามารถกระทำได้ ถ้าผู้ขายไม่สามารถที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามที่ตกลงไว้ในสัญญา ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 30 วัน ทั้งนี้การจ่ายเงิน หรือภาระหนี้สิน หรือหน้าที่ความรับผิด ต้องทำตามข้อสัญญาที่ทำขึ้นใหม่ โดยผู้ซื้อจะต้องรอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกไปอีก 30 วัน

จะเห็นได้ว่า standard form condominium purchase and sale agreement ของประเทศสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อตามเวลาที่ระบุในสัญญา แต่หากผู้ขายไม่สามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่ตกลงไว้ในสัญญา ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 30 วัน โดยเมื่อมีการขยายเวลาออกไปแล้ว การจ่ายเงิน หน้าที่ความรับผิดของคู่สัญญา ต้องทำตามข้อสัญญาที่ทำขึ้นใหม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกานี้ไม่ได้ระบุถึงสาเหตุที่ทำให้ผู้ขายสามารถขยายระยะเวลาออกไปได้ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในเรื่องนี้ไม่มีปรากฏในสัญญามาตรฐานของประเทศไทย คงมีเพียงเหตุที่ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปเท่านั้นที่ได้ระบุไว้ในสัญญามาตรฐานของประเทศไทย ในหัวข้อ 3 (8) (8.5) ว่าในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักโดยมิใช่ความผิดของผู้ขาย ผู้ขายอาจขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้ แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้ขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบภายใน 7 วัน นับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง แต่การขยายดังกล่าวจะขยายเกิน 1 ปี ไม่ได้

11. ความล้มเหลวของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และข้อปฏิบัติใหม่ ซึ่งคู่สัญญาได้เขียนขึ้นใหม่นั้น หากปรากฏว่า ได้มีการขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาออกไป 30 วัน ผู้ขายไม่ได้ทำตามสัญญา หรือบกพร่องในการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติที่ได้ตกลงกันไว้ การที่ผู้ขายไม่รักษาสัญญา หรือการจำนองห้องชุดถูกปฏิเสธผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินที่ได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ขายได้

เป็นการกล่าวถึงสิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อ ซึ่งสัญญามาตรฐานของประเทศไทยไม่มีการกล่าวถึงสิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อในเรื่องนี้ไว้ ในสัญญามาตรฐานได้ระบุเหตุเลิกสัญญาไว้เพียงกรณีเดียว คือ ใน

กรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด

12. การเลือกของผู้ซื้อและการยอมรับในกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อจะเลือกการชำระหนี้ในกรณีที่ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขในการซื้อขายห้องชุด หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับห้องชุดที่ซื้อขาย ตามเงื่อนไขในการจ่ายเงิน ผู้ซื้อจะต้องหักส่วนที่เสียหายออก เช่น หากในระยะเวลา 30 วัน ก่อนผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากเกิดเหตุการณ์ใดที่ก่อให้เกิดความเสียหายกับห้องชุดที่ซื้อขาย ผู้ซื้อสามารถหักเงินหรือเรียกเงินค่าเสียหายหักออกจากจำนวนเงินที่ซื้อขายห้องชุดได้ แต่ถ้าทุกอย่างเรียบร้อยดี ผู้ซื้อไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เลย

จากข้อกำหนดดังกล่าวจะมีการคุ้มครองผู้ซื้อกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับห้องชุดที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อสามารถหักเงินหรือเรียกเงินค่าเสียหายหักออกจากจำนวนเงินที่ซื้อขายห้องชุดได้ ซึ่งกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาให้สิทธิที่จะทำได้

13. การยอมรับสัญญา

การยอมรับในเงื่อนไขของสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญา ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับการแต่งตั้งยอมรับในสัญญาซื้อขายห้องชุด ก็สามารถเข้าครอบครองในกรรมสิทธิ์ได้

14. การชำระเงินบางส่วนในการโอนกรรมสิทธิ์

การให้อำนาจผู้ขายทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามเวลาของการส่งมอบในสัญญา เงินที่ได้มีการชำระบางส่วนแล้ว ผู้ขายไม่สามารถนำไปใช้ได้ จนกว่าการดำเนินการทุกอย่างในการซื้อขายจะเสร็จสิ้นและเรียบร้อย

จากข้อสัญญาดังกล่าวเป็นกรณีที่กำหนดให้ผู้ขายไม่สามารถนำเงินที่ผู้ซื้อได้มีการชำระบางส่วนแล้ว เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา เงินค่างวดไปใช้ได้จนกว่าการดำเนินการทุกอย่างในการซื้อขายเสร็จสิ้น ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยไม่มีข้อสัญญาข้อใดกล่าวถึงเรื่องนี้เอาไว้

15. การประกันภัย

ข้อสัญญาจะต้องมีการระบุประเภทของการประกันภัยลงไป เช่น ไฟไหม้ และให้ระบุจำนวนเงินที่เอาประกันภัยไว้ โดยผู้ขายสามารถเอาประกันภัยผลกระทบที่จะเกิดกับทรัพย์สินที่ติดตรึงอยู่กับตัวอาคารได้อีกด้วย

16. พยานหลักฐานของการประกันภัย

ผู้ขายต้องส่งมอบสัญญาซื้อขายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับใบประกันภัยเกี่ยวกับอาคารชุดที่อ้างถึงผลบังคับ ผลประโยชน์ที่ได้มาของการประกันภัย จะเป็นทางเลือกเกี่ยวกับความเสียหายที่ผู้ซื้อจะได้รับ

เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดของการประกันภัยอาคารชุด โดยกำหนดให้ข้อสัญญาต้องมีการระบุถึงประเภทและจำนวนเงินในการประกันภัยเอาไว้ และกำหนดให้ผู้ขายต้องส่งมอบสัญญาซื้อขายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับใบประกันภัยอาคารชุดที่ระบุถึงผลประโยชน์ที่ได้มาของการประกันภัยจากความเสียหายที่ผู้ซื้อจะได้รับ ซึ่งไม่มีปรากฏในสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทย

17. การปรับเปลี่ยน

ค่าเช่า ดอกเบี้ยจำนอง ภาษีประจำปี การทำสัญญาตอนซื้อตามราคาซื้อขายต้องระบุชัดเจนในสัญญา ในแต่ละปีผู้ซื้ออาจจะต้องจ่ายภาษีที่ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับปัญหาเศรษฐกิจ ซึ่งต้องยอมรับตามที่เปลี่ยนไป

18. การปรับเปลี่ยนภาษีประเมินและการลดหย่อนภาษี

19. ค่าธรรมเนียมของนายหน้า (Broker) ให้กรอกจำนวนเงินเป็นดอลล่าร์หรือคิดเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ ที่จะต้องจ่ายให้กับนายหน้า ซึ่งผู้ขายจะต้องจ่ายให้กับ broker เอง การเลือกนายหน้าผู้ขายจะต้องหาเงินและหานายหน้าที่มีความชำนาญ

20. นายหน้าประกัน ให้เติมชื่อของนายหน้าลงไปในสัญญา พร้อมทั้งบอกชื่อบริษัทที่เขาหรือพวกเขาได้รับการันตีมา

21. เงินประกัน

เงินประกันเป็นเงินวางประกันซึ่งถูกเขียนไว้ในเอกสารที่มอบให้คนกลางถือไว้ คือ (ชื่อของคนถือเงินซึ่งอาจจะเป็นทนายความก็ได้) ซึ่งทำหน้าที่เป็นคนกลาง ซึ่งผู้ขายไม่สามารถเรียกเอาได้ จนกว่าจะทำข้อสัญญากันเสร็จสิ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

22. ความเสียหายเกี่ยวกับหนี้สินของผู้ซื้อ

หากผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือทำให้เกิดความเสียหาย ก่อนที่จะทำสัญญาเสร็จสิ้นภายใน 30 วัน ผู้ขายสามารถแจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรได้

เป็นการกล่าวถึงข้อสัญญาที่ให้ผู้ขายสามารถแจ้งผู้ซื้อเป็นลายลักษณ์อักษรให้หยุดกระทำการ หากปรากฏว่าผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือทำให้เกิดความเสียหาย ก่อนที่จะทำ

สัญญาเสร็จสิ้น ซึ่งกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ให้สิทธิผู้ขายที่จะทำได้ แต่ในเรื่องนี้ไม่ปรากฏในสัญญามาตรฐานของประเทศไทย

23. อนุญาตให้สามีหรือภรรยาดำเนินการได้

คู่สมรสของผู้ขายที่ตกลงกันไว้ในสัญญา หากไม่สามารถมาทำเกี่ยวกับการลงลายมือชื่อในสัญญาได้ คู่สมรสคนใดคนหนึ่งสามารถลงลายมือชื่อได้เพียงคนเดียว

ใน standard form condominium purchase and sale agreement คู่สมรสมีบทบาทสำคัญในการทำสัญญาอีกด้วย โดยคู่สมรสของผู้ขายที่ตกลงกันไว้ในสัญญา หากไม่สามารถมาลงลายมือชื่อในสัญญาได้ คู่สมรสคนใดคนหนึ่งสามารถลงลายมือชื่อได้เพียงคนเดียว โดยไม่จำเป็นต้องมีใบมอบอำนาจจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งในกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาให้สิทธิผู้ขายที่จะทำได้

24. นายหน้า (Broker) ทำหน้าที่เสมือนเป็นคู่สัญญา นายหน้าสามารถทำหน้าที่เสมือนเป็นคู่สัญญา สามารถจะเซ็นชื่อทำหน้าที่เสมือนเป็นพยานได้

25. สิทธิของผู้ดูแลทรัพย์สิน ผู้ถือหุ้น ผู้รับผลประโยชน์

ผู้ซื้อและผู้ขายตามสัญญาข้อตกลงเป็นเสมือนตัวแทนของผู้รับผลประโยชน์และไม่เพียงแต่ผู้ซื้อและผู้ขายจะทำหน้าที่ควบคุมดูแลเรื่องสิทธิเท่านั้น แต่ยังเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของผู้รับผลประโยชน์ด้วย

26. การประกันและรับรองการทำหน้าที่เป็นผู้แทน

ผู้ซื้อมีความต้องการที่จะซื้อจริง ไม่มีใครมาครอบงำ หรือบังคับในการทำธุรกรรมหรือไม่ถูกบังคับให้เซ็นสัญญา

27. เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในเรื่องการทำจำนอง

ให้เติมจำนวนเงิน .....เป็นดอลล่าร์ ที่นำทรัพย์สินไปทำจำนองและกำหนดวันเวลาและปีที่จะจำนอง หากผู้ขายหรือตัวแทนอาจจะเป็น broker ไม่ทำตามสัญญา มีปัญหา ผู้ซื้อสามารถบอกทนายความ และขอยุติการซื้อขายได้

28. ข้อตกลงในเรื่องการก่อสร้าง

การก่อสร้างต้องทำตามที่ทำสัญญาของกฎหมายของรัฐนั้นๆ หากต้องการให้ผู้ที่รับผลประโยชน์ ทายาทสามารถรับมรดกและดำเนินการเป็นคู่สัญญาได้

29. กฎหมายเกี่ยวกับการทาสี

คู่สัญญาตามกฎหมายนี้ การที่จะทาสีหรือตกแต่งต่างๆ ต้องทำตามสัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งสีที่ทาจะต้องปลอดภัยกับเด็กที่อายุต่ำกว่า 6 ปีด้วย

ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาบังคับให้คู่สัญญาที่ซื้อขายห้องชุดนั้น ให้มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการตกแต่งและการทาสีห้องชุด โดยกล่าวถึงรายละเอียดของการทาสีว่า สีที่ทาจะต้องปลอดภัยต่อผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องปลอดภัยกับเด็กที่อายุต่ำกว่า 6 ปีด้วย เห็นได้ว่าสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกามีข้อสัญญาที่มุ่งคุ้มครองความปลอดภัยในสุขภาพอนามัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดจากการทาสีของผู้ขาย ซึ่งต่างจากสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทย ที่ไม่มีการระบุในเรื่องนี้ไว้ในข้อสัญญา ซึ่งหากเด็กหรือผู้อยู่อาศัยในห้องชุดได้รับอันตรายจากสีที่ผู้ขายใช้ทาห้องชุดคงต้องไปดำเนินการฟ้องร้องทางแพ่งเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเป็นคดีความต่อไป

30. อุปกรณ์ที่ต้องตรวจสอบเกี่ยวกับควัน

ขณะที่ทำสัญญาผู้ขายจะต้องดำเนินภารติดตั้งเครื่องดับเพลิงป้องกันควันไฟที่เห็นได้อย่างชัดเจน และทำประกันภัยให้เรียบร้อยและจะต้องได้รับการตรวจและรับใบประกาศนียบัตรเกี่ยวกับเรื่องนี้ก่อนเซ็นสัญญา

จากข้อกำหนดดังกล่าว เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดของการติดตั้งเครื่องดับเพลิงป้องกันควันไฟและระบุในข้อสัญญาให้ทำประกันภัยไว้ด้วย โดยอุปกรณ์ดังกล่าวต้องมีมาตรฐานและผ่านการตรวจรับด้วย ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดในส่วนนี้ไว้

31. ข้อกำหนดเพิ่มเติมในข้อกฎหมาย (สัญญา) หมายถึง ข้อสัญญาที่จะทำขึ้นเพิ่มเติมจากข้อกฎหมาย เช่น ประกันภัย หรือสัญญาเกี่ยวกับการก่อสร้าง

จากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศสหรัฐอเมริกา ในเรื่องการซื้อขายห้องชุดพบว่าโดยเหตุที่อาคารชุดนี้มีลักษณะแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้สิทธิ์ที่จะซับซ้อนและแตกต่างไปจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รัฐจึงจำเป็นที่จะต้องเข้ามาควบคุมถึงการก่อตั้งและการเสนอขายต่อประชาชน เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคให้ได้มากที่สุด ในประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการตรา Uniform Condominium Act 1977 ขึ้นโดยกฎหมายนี้จะคุ้มครองผู้ซื้อในการที่จะต้องเข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารชุดกับผู้ขาย โดยในกฎหมายดังกล่าวได้มีบทบัญญัติให้เจ้าของโครงการอาคารชุดจะต้องมีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายเกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการในหลายรายการแก่ผู้ซื้อก่อนที่จะมีการลงนามในสัญญา ซึ่งใน Article 4 ซึ่งเป็นบทที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดได้กำหนดรายละเอียดที่ผู้ขายต้องเปิดเผยแก่ผู้ซื้อ เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด, ลักษณะและรายละเอียดของ

อาคารและห้องชุด สาธารณูปโภค ตลอดจนทรัพย์สินต่าง ๆ ในโครงการอาคารชุด , ระยะเวลาการก่อสร้างอาคารชุด ห้องชุด และสาธารณูปโภค และการชำระเงินค่าซื้อขาย เป็นต้น อันเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อ หากผู้ขายฝ่าฝืนไม่เปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายดังกล่าวแล้ว หน่วยงานของรัฐมีสิทธิที่จะเข้าดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนกฎหมายด้วย ซึ่งรายละเอียดในส่วนนี้เป็นข้อดีที่สมควรนำมาปรับใช้กับการซื้อขายห้องชุดของประเทศไทยด้วย

ในส่วนของสัญญาสำหรับการขายห้องชุดจากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า นอกจากประเทศสหรัฐอเมริกาจะมีกฎหมาย Uniform Condominium Act 1977 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ ซึ่งในกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดกำหนดไว้ด้วยแล้ว สำหรับการซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกายังมีแบบสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด คือ standard form condominium purchase and sale agreement พบว่า แม้ระบบกฎหมายของทั้งสองประเทศจะแตกต่างกัน แต่ทั้งประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกาต่างมุ่งคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุด โดยเห็นได้จากการมีบทบัญญัติของกฎหมายและการกำหนดให้มีสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดที่มีเนื้อหาให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในการทำสัญญา แม้ว่าเนื้อหาสาระใน standard form condominium purchase and sale agreement ของประเทศสหรัฐอเมริกา และสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทย จะมีความแตกต่างกัน แต่จากการศึกษาจะพบว่าใน standard form condominium purchase and sale agreement นั้นมีข้อดีอยู่หลายประการที่ควรจะนำมาปรับใช้กับสัญญามาตรฐานของประเทศไทย เช่น ในเรื่องการกำหนดระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ไว้อย่างชัดเจน และข้อสัญญายังระบุถึงสิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด มีการระบุถึงการทำประกันภัยอาคารชุดสำหรับผลกระทบที่จะเกิดกับอาคารชุดจากภัยต่าง ๆ ไว้ด้วยและกำหนดให้ผู้ขายต้องส่งมอบสัญญาซื้อขายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับใบประกันภัยอาคารชุดที่ระบุถึงผลประโยชน์ที่ได้มาของการประกันภัยจากความเสียหายที่ผู้ซื้อจะได้รับ และ standard form condominium purchase and sale agreement ยังกล่าวถึงรายละเอียดของการวางมัดจำไว้ด้วยซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดในส่วนนี้ไว้ นอกจากนี้ ยังมีข้อสัญญากำหนดให้ผู้ขายเก็บรักษาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปล่วงหน้า กล่าวคือ เงินที่ได้มีการชำระบางส่วนไปล่วงหน้าแล้ว เช่น เงินจอง เงินค่างวด ผู้ขายไม่สามารถนำไปใช้ได้จนกว่าการดำเนินการทุกอย่างในการซื้อขายห้องชุดจะเสร็จสิ้นและเรียบร้อย ผลดีก็คือ ข้อสัญญาเหล่านี้หากนำมาปรับใช้กับสัญญามาตรฐานของประเทศไทยแล้ว จะทำให้ผู้ซื้อได้รับประโยชน์อย่างมาก ทั้งในส่วนที่จะมีระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัยอาคารชุด ตลอดจนทำให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ซื้อว่าบรรดาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระบางส่วนไปแล้วล่วงหน้าผู้ขายจะต้องเก็บรักษาและไม่สามารถนำไปใช้ได้จนกว่าการซื้อขายจะเสร็จสิ้น ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานเหล่านี้จะทำให้ผู้ซื้อได้รับความคุ้มครองมากยิ่งขึ้น

จากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศอังกฤษและประเทศสหรัฐอเมริกาในเรื่องสัญญาสำหรับการขายห้องชุดแล้ว เมื่อพิเคราะห์ถึงสภาพปัญหาการซื้อขายห้องชุดที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในปัจจุบันนี้ จะเห็นได้ว่า มีโครงการอาคารชุดของผู้ประกอบธุรกิจที่เสนอขายต่อผู้ซื้ออยู่เป็นจำนวนมาก แต่โดยเหตุที่ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าการเสนอขายอาคารชุดจะกระทำได้ต่อเมื่อเจ้าของโครงการได้ทำการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดไว้โดยเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น จึงปรากฏว่าในบรรดาอาคารชุดที่เสนอขายในปัจจุบัน มีเพียงจำนวนน้อยที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะโอนให้แก่ผู้ซื้อได้ นอกจากนั้นก็ล้วนแต่ยังไม่มีสภาพเป็นอาคารชุดตามกฎหมายแต่อย่างใด การทำสัญญาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ยังมิได้จดทะเบียนเหล่านี้ก็สามารถทำได้เพียงในรูปของสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดเท่านั้น ยิ่งไปกว่านั้นถ้าหากสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวมิได้กำหนดว่า ผู้ขายจะต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในเวลาเท่าใด และดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้แล้วเสร็จไปภายในเวลาเท่าใด ตลอดจนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในกำหนดเวลาเท่าใดแล้วก็เป็นอันว่าผู้ขายปราศจากความผูกพันใด ๆ ที่จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จไปโดยไม่ชักช้า ในขณะที่ทางฝ่ายผู้ซื้อนั้นจะถูกกำหนดโดยสัญญาว่าจะต้องวางเงินจองและชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ขายไปก่อน ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุด

ความซับซ้อนของระบบอาคารชุดและความไม่รู้กฎหมายของผู้ซื้อย่อมเป็นหนทางที่ทำให้ถูกผู้ขายเอาเปรียบได้ การใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีอยู่เช่น การบอกล้างสัญญาเพราะเหตุที่ได้ทำไปโดยสำคัญผิด หรือการเลิกสัญญาหรือการปรับใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ย่อมจะเป็นการไม่เพียงพอและเป็นการแก้ไขปัญหาที่ปลายเหตุ และแม้จะมีสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา แต่สัญญามาตรฐานดังกล่าวยังมีข้อบกพร่องที่ทำให้ไม่สามารถคุ้มครองผู้ซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น การแสวงหามาตรการทางกฎหมายที่จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อเสียตั้งแต่ขณะที่ทำสัญญาโดยนำข้อดีของสัญญามาตรฐานของประเทศอังกฤษ และประเทศสหรัฐอเมริกามาปรับใช้กับสัญญามาตรฐานของประเทศไทย เช่น การกำหนดให้ผู้ขายอาคารชุดต้องทำการจดทะเบียนอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และการให้เก็บรักษาจำนวนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไป

ล่วงหน้า ตลอดจนข้อสัญญาข้ออื่นที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อดังที่ผู้เขียนได้นำเสนอไว้ตอนต้น การกำหนดข้อสัญญาเหล่านี้ไว้ในสัญญามาตรฐานของประเทศไทยย่อมเป็นมาตรการที่จะป้องกันมิให้มีการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดโดยไม่สุจริตต่อผู้ซื้อได้ และในขณะเดียวกันก็ต้องดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนที่เป็นข้อเสนอเพื่อแก้ไขปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาในเรื่องสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดควบคู่กันไปด้วย ซึ่งจะทำให้การบังคับใช้กฎหมายและสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีประสิทธิภาพในการคุ้มครองผู้ซื้อมากยิ่งขึ้น

## 3. วิเคราะห์ปัญหาของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

ก่อนที่จะทำการวิเคราะห์ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญานี้ จะขอแบ่งแยกลักษณะของปัญหาที่เกิดขึ้นออกเป็นสามส่วนคือ ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามประกาศฯ ปัญหาที่เกิดจากรายละเอียดในประกาศฯ และปัญหาทางปฏิบัติของผู้ซื้อและผู้ขายห้องชุด

### 3.1 ปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ

ปัญหาที่สำคัญอย่างยิ่งในการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้แก่ การที่ผู้ขายห้องชุดไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ หรือมีการปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานเพียงบางส่วนไม่ครบถ้วนตามข้อสัญญามาตรฐานในประกาศฯ ทำให้ผู้ซื้อถูกเอาเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรม ซึ่งปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญานี้จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับบทบัญญัติในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากบทบัญญัติในกฎหมายดังกล่าว ยังไม่สามารถใช้เป็นมาตรการบังคับแก่ผู้ขายที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้อย่างสมบูรณ์และมีประสิทธิภาพในปัจจุบัน โดยสามารถแยกปัญหาที่เกิดขึ้นได้ ดังนี้คือ

3.1.1 ปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ

การทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในปัจจุบันนั้น เป็นที่ยอมรับกันว่าผู้ขายมีอำนาจต่อรองมากกว่าผู้ซื้อ ซึ่งเป็นเพียงผู้บริโภครายย่อย โดยผู้ขายมักจะเป็นผู้กำหนดข้อสัญญาขึ้นฝ่ายเดียวล่วงหน้า โดยผู้ซื้อไม่สามารถเจรจาต่อรองเพื่อขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาได้ แม้ว่าปัจจุบันคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะได้มีการกำหนดให้ผู้ขายใช้ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด ซึ่งผู้ขายบางรายก็ยินยอมใช้ข้อสัญญามาตรฐานโดยดี ผู้ขายบางรายก็ใช้ข้อสัญญามาตรฐานเพียงบางส่วน และบางรายถึงกับยกร่างข้อสัญญาขึ้นใช้เอง โดยไม่ใช้ข้อสัญญามาตรฐานของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเลย

โดยประเด็นการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญานั้น สามารถที่จะนำบทบัญญัติ มาตรา 150 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาปรับใช้ได้หรือไม่ เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยโดยให้ตีความถึงว่าในกรณีที่ผู้ขายไม่ใช้สัญญามาตรฐาน โดยให้ถือว่าสัญญาที่ใช้ระหว่างคู่สัญญานั้นเป็นโมฆะ ซึ่งในประเด็นนี้เนื่องจากว่าไม่เคยเกิดกรณีดังกล่าวขึ้นสู่ศาลเพื่อตัดสินในประเด็นปัญหาดังกล่าว แต่อาจวิเคราะห์ได้ว่าในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ตรี ก็ได้บัญญัติว่าเมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้ข้อสัญญาใด ถ้าสัญญานั้นไม่ใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว และมาตรา 35 จัตวา ก็ได้บัญญัติว่าเมื่อคณะกรรมกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องไม่ใช้ข้อสัญญาใด ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้น แสดงให้เห็นว่า แม้สัญญาที่ผู้ขายร่างขึ้นโดยไม่ใช้ข้อสัญญามาตรฐาน กฎหมายก็ให้ถือว่ามีข้อสัญญาดังกล่าวอยู่โดยปริยาย ไม่จำต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานั้นอีก จึงทำให้หากผู้ขายใช้สัญญาที่ตนเองได้ร่างขึ้นเองโดยไม่ใช้ข้อสัญญามาตรฐานของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเลยก็ไม่สามารถที่จะใช้บทบัญญัติมาตรา 150 ทำให้สัญญาดังกล่าวตกเป็นโมฆะได้ และหากไปตีความว่าสัญญาดังกล่าวโมฆะแล้วนั้นผลกระทบที่ตามมาจะเกิดผลเสียขึ้นมากมายต่อคู่สัญญา เนื่องจากในปัจจุบันโครงการอาคารชุดในหลายๆ โครงการด้วยกันที่ใช้สัญญาที่ตนเองได้ร่างขึ้น หากสัญญาที่ใช้เป็นโมฆะจะเกิดผลกระทบอย่างมาก ซึ่งบทบัญญัติมาตรา 35 ตรี และมาตรา 35 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคเป็นบทบัญญัติที่มาอุดช่องว่างกรณีที่ในสัญญานั้นไม่ได้กำหนดรายละเอียดตามประกาศฯ ไว้ได้เป็นอย่างดี และเพื่อมิให้สัญญาที่ไม่ได้ทำตามสัญญามาตรฐาน

ของประกาศฯต้องเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อคู่สัญญาได้

นอกจากนี้ประเด็นที่ว่าคณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจหน้าที่ที่สำคัญคือ การออกประกาศให้การประกอบธุรกิจใดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและการกำหนดลักษณะข้อสัญญาและเงื่อนไขข้อสัญญาที่จะนำไปบังคับใช้แก่ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้เท่านั้น ตามมาตรา 35 ทวิ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แต่เมื่อเกิดกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ฝ่าฝืนใช้สัญญาที่ไม่มีข้อความตามที่กำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานกลับไม่มีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจหยุดใช้ข้อสัญญา ซึ่งแตกต่างจากอำนาจของคณะกรรมการว่าด้วยฉลากที่มีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจหยุดใช้ฉลากได้ หากเห็นว่ามีลักษณะไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย (มาตรา 33) หรือการที่กฎหมายได้ให้อำนาจแก่คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณามีอำนาจในการที่จะสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจหยุดการโฆษณาได้ หากเห็นว่าสินค้าเป็นอันตรายต่อผู้บริโภคและเป็นสินค้าควบคุมให้ปิดฉลาก (มาตรา 24(3) ) กรณีนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่า เหตุที่กฎหมายไม่ได้บัญญัติให้อำนาจคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาในการสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจหยุดใช้สัญญาซึ่งมีข้อสัญญาที่ไม่เป็นไปตามสัญญามาตรฐานของประกาศฯ ก็เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา35 ตรี ได้บัญญัติว่าเมื่อคณะกรรมกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้ข้อสัญญาใด ถ้าสัญญานั้นไม่ใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว และมาตรา 35 จัตวา ก็ได้บัญญัติว่าเมื่อคณะกรรมกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องไม่ใช้ข้อสัญญาใด ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้น ซึ่งบทบัญญัติในสองมาตรานี้ถือเป็นสภาพบังคับแก่ผู้ประกอบธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญามิให้ฝ่าฝืนใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นไปตามสัญญามาตรฐาน แม้มีการฝ่าฝืนก็ให้ถือว่ามีข้อสัญญามาตรฐานโดยปริยายโดยผลของกฎหมาย ซึ่งไม่จำต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานั้นอีก ด้วยเหตุผลดังกล่าวนี้จึงไม่มีความจำเป็นที่กฎหมายจะต้องให้อำนาจคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาในการสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจหยุดใช้ข้อสัญญาที่ไม่ถูกต้องเหมือนอย่างกรณีของคณะกรรมการว่าด้วยฉลากและคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา

ผู้เขียนมีข้อควรสังเกตว่า การขายห้องชุดซึ่งถูกกำหนดให้เป็นธุรกิจควบคุมสัญญานี้ควรจะใช้บังคับกับผู้ขายที่ไม่ใช่นักธุรกิจหรือผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดหรือไม่ เช่น ผู้ขายห้องชุดที่ตนใช้อยู่อาศัยให้แก่บุคคลอื่น ด้วยข้อสังเกตดังที่กล่าวมาข้างต้น การพิจารณาว่าการขายห้องชุดซึ่งถูกกำหนดให้เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาควรจะบังคับกับผู้ขายที่ไม่ใช่ผู้ประกอบธุรกิจขายห้อง

ชุดหรือไม่นั้น มีความสำคัญเพราะการประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาจะมีผลกระทบต่อผู้ขายห้องชุดซึ่งไม่ใช่ผู้ประกอบธุรกิจโดยตรง ให้ต้องจัดทำสัญญาซื้อขายตามแบบสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศกำหนด และมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาอีกด้วย

ต่อปัญหานี้ ผู้เขียนเห็นว่า เนื่องจากการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดไม่ว่าจะเป็นการทำสัญญาระหว่างผู้ขายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจกับผู้ซื้อ หรือระหว่างผู้ขายซึ่งไม่ใช่ผู้ประกอบธุรกิจกับผู้ซื้อก็ตาม พบว่า ผู้ซื้อที่ทำสัญญาไม่ว่าทั้งกับผู้ขายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจและมิใช่ผู้ประกอบธุรกิจ ผู้ซื้อมักจะไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา โดยสัญญาที่ผู้ขายทั้งสองประเภทดังกล่าวใช้นั้นล้วนได้จัดทำเป็นสัญญาสำเร็จรูปโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อหลายประการทำให้ผู้ซื้อถูกเอารัดเอาเปรียบ จากการศึกษาสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ขายนำมาใช้ในปัจจุบัน พบว่ามีข้อสัญญาหลายข้อที่ไม่เป็นไปตามข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

ยกตัวอย่างเช่น สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้ขายซึ่งไม่ใช่ผู้ประกอบธุรกิจกับผู้ซื้อ พบว่ามีการกำหนดข้อสัญญาในกรณีที่ผู้ซื้อกระทำผิดสัญญาว่า "ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินเกินกว่า 3 งวด หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 15 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระทั้งหมด และ/หรือมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่ได้รับชำระไว้แล้วจากผู้จะซื้อทั้งหมดได้รวมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการผิดสัญญานี้ได้ด้วย" หรือมีการกำหนดข้อสัญญาว่า "หากผู้จะซื้อปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อชำระให้แก่ผู้จะขายไว้แล้วได้ทั้งหมดทันที กับยอมให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกัน โดยผู้จะขายไม่จำต้องบอกเลิกสัญญาและผู้จะซื้อจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้จะขายทั้งสิ้น และหากเกิดความเสียหายแก่ผู้จะขายอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญา ผู้จะซื้อจะต้องรับผิดชอบบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งปวงแก่ผู้จะขายโดยสิ้นเชิง"[12] จะเห็นได้ว่าเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้วพบว่า ข้อสัญญาดังกล่าวไม่ได้ทำตามแบบสัญญามาตรฐาน ซึ่งได้กำหนดว่าผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ แต่ทั้งนี้

---

[12] โปรดดูตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดซึ่งเป็นการทำสัญญาระหว่างผู้ขายซึ่งมิใช่ผู้ประกอบธุรกิจกับผู้ซื้อในภาคผนวก ค.

ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้ซื้อให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือและผู้ซื้อละเลยไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น หรือกรณีที่ผู้ขายกำหนดข้อสัญญาว่า "จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ตกลงซื้อขายเป็นเนื้อที่โดยประมาณ หากภายหลังปรากฏว่าเนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งออกโดยสำนักงานที่ดิน มีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้น หรือลดลง ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงให้สัญญายังมีผลผูกพันกันทุกประการโดยคำนวณราคาที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงจากราคาต่อตารางเมตรตามสัญญานี้ โดยให้นำมาคำนวณและชำระกันในวันที่ชำระเงินงวดสุดท้ายในวันโอนกรรมสิทธิ์" จากข้อสัญญาที่ผู้ขายกำหนดขึ้น เห็นได้ว่า เป็นการกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ซื้อต้องรับเอาห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกันแม้ว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงมากน้อยเพียงใดก็ตาม โดยผู้ซื้อไม่อาจปฏิเสธได้แต่จำต้องชำระราคาที่เพิ่มขึ้นหรือได้ลดค่าห้องชุดลงเท่านั้น ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาเช่นนี้จะขัดต่อวัตถุประสงค์หรือความต้องการตั้งแต่แรกของผู้ซื้อ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อได้ ข้อสัญญาดังกล่าวจึงถือเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ และไม่เป็นไปตามข้อสัญญามาตรฐาน ซึ่งกำหนดให้คู่สัญญาตกลงซื้อขายห้องชุดตามจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ระบุไว้ในสัญญา

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันมิให้ผู้ซื้อถูกเอารัดเอาเปรียบในการทำสัญญากับผู้ขายห้องชุดไม่ว่าจะเป็นผู้ขายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจหรือไม่ได้เป็นผู้ประกอบธุรกิจก็ตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2 ) พ.ศ.2541 ได้กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาขึ้น โดยให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้น เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ ซึ่งการขายห้องชุดก็ถูกกำหนดให้เป็นธุรกิจควบคุมสัญญาด้วยเช่นกัน ทั้งนี้เพื่อแก้ไขปัญหาการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมโดยผู้ขายทั้งที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจและมิใช่ผู้ประกอบธุรกิจ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงได้บัญญัติไว้ในมาตรา 3 โดยชัดเจนว่า "ผู้ประกอบธุรกิจ" หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้สั่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขายหรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบกิจการโฆษณาด้วย ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากคำนิยามดังกล่าว จึงเห็นได้ว่า ผู้ขายที่ไม่ใช่ผู้ประกอบธุรกิจก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาด้วย ด้วยเหตุผลที่ว่าต้องควบคุมการขายห้องชุดเพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อห้องชุดไม่ว่าผู้ขายนั้นจะเป็นผู้ประกอบธุรกิจหรือไม่ก็ตาม หากใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมแล้ว ก็ย่อมจะส่งผลให้ผู้ซื้อได้รับความเดือดร้อนเสียหายทั้งสิ้น เมื่อมีการบัญญัตินิยามศัพท์ของคำว่าผู้ประกอบธุรกิจให้ครอบคลุมถึงผู้ขายซึ่งไม่ใช่ผู้ประกอบ

ธุรกิจด้วยแล้ว หากผู้ขายดังกล่าวใช้สัญญาซื้อขายที่ไม่เป็นไปตามสัญญามาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้ว ก็จะมีมาตรการดำเนินการกับผู้ขายเหล่านี้ตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคต่อไป นอกจากการซื้อขายห้องชุดที่เป็นธุรกิจควบคุมสัญญาแล้ว ธุรกิจควบคุมสัญญาอย่างอื่น เช่น ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาก็ยังบังคับใช้กับผู้ขายทั้งที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจและมิใช่ผู้ประกอบธุรกิจด้วย ผู้เขียนจึงเห็นด้วยที่การขายห้องชุดซึ่งเป็นธุรกิจควบคุมสัญญามีผลบังคับใช้กับผู้ขายที่มิใช่ผู้ประกอบธุรกิจด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น

อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 35 ตรี จะกำหนดไว้ว่า เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้ข้อสัญญาใด ถ้าสัญญานั้นไม่ใช้ข้อสัญญาดังกล่าวให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว และในกรณีที่ผู้ขายใช้ข้อสัญญาที่ประกาศฯกำหนดไม่ให้ใช้แล้ว ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้น ตามมาตรา 35 จัตวาก็ตาม ก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้สำหรับผู้ซื้อโดยทั่วไป ซึ่งไม่ทราบถึงหลักเกณฑ์ตามกฎหมายดังกล่าว ทำให้ผู้ซื้อบางรายยอมรับปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ผู้ขายจัดทำขึ้นโดยไม่เป็นไปตามข้อสัญญามาตรฐาน โดยไม่ได้ทักท้วงเนื่องจากไม่ทราบเหตุที่จะทักท้วง เมื่อผู้ซื้อจำต้องยอมรับและปฏิบัติตามสัญญา ผู้ซื้อก็จะได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำไว้โดยไม่ถูกต้องไปแล้ว ผู้เขียนจึงเห็นว่า ควรจะมีกลไกของรัฐที่จะเข้ามาควบคุมตรวจสอบสัญญาเพื่อแก้ไขปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯในทางปฏิบัติของผู้ขาย

จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏในปัจจุบันพบว่าสัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) ได้ใช้กันแพร่หลายในวงการธุรกิจทั่วไป โดยหลักแล้วสัญญามาตรฐานนั้น เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่คู่สัญญา คือ เป็นการลดปัญหาที่จะต้องเจรจาต่อรองทำสัญญาจำนวนมากที่เหมือนๆ กัน แต่อาจมีปัญหาที่เกิดโต้แย้งกันเกี่ยวกับเนื้อหาของสัญญามาตรฐานดังกล่าว เนื่องจากสัญญามาตรฐานนั้น ข้อสัญญาและเงื่อนไขต่างๆ ได้กำหนดขึ้นมาโดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองเพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น ส่วนผู้บริโภคเพียงแต่เป็นฝ่ายลงชื่อในสัญญายอมรับตามสัญญาที่ทำขึ้นเท่านั้น ฉะนั้น จึงเกิดข้อสัญญาและเงื่อนไขในสัญญาที่ไม่เป็นธรรมขึ้น

จะเห็นได้ว่าการตกลงทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในปัจจุบันส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบของสัญญามาตรฐานเช่นเดียวกัน การทำสัญญาจะมีการร่างข้อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนมากที่จะใช้กับผู้ซื้อที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลัง โดยลักษณะของสัญญามาตรฐานนี้ผู้ที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลังจะอยู่ในลักษณะจำยอมต้องรับเอาข้อสัญญานั้นๆ โดยไม่สามารถต่อรองแก้ไขได้ และข้อสัญญาที่ร่างขึ้นโดยผู้ขายเพียงฝ่ายเดียว มักจะ

ใช้ข้อสัญญาที่ให้ผลประโยชน์แก่ตน และกำหนดข้อสัญญาที่เอาเปรียบผู้ซื้อโดยไม่เป็นธรรม ทั้งๆ ที่ผู้ขายทราบดีว่าปัจจุบันได้มีข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดซึ่งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนดให้ผู้ขายห้องชุดต้องใช้ข้อสัญญาดังกล่าวในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ซื้อ แต่ผู้ขายก็ยังฝ่าฝืนจัดทำข้อสัญญาขึ้นเอง โดยไม่ใช้ข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวและผู้ซื้อที่เข้าทำสัญญาด้วยก็อาจเห็นว่าสัญญาที่ผู้ขายใช้เป็นสัญญาที่ถูกต้องและยอมปฏิบัติตามสัญญาซึ่งเป็นสาเหตุทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหายไปแล้ว จากการยอมรับปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวทั้งที่ในความเป็นจริงสัญญาดังกล่าวไม่ถูกต้องตามแบบสัญญามาตรฐาน ดังนั้น ปัญหาของรูปแบบการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดที่เกิดขึ้น จึงควรจะหาวิธีป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อ ซึ่งเป็นคู่สัญญาที่ต้องเสียเปรียบกับการต้องเข้ามารับเอารูปแบบของสัญญาที่ผู้ขายจัดทำขึ้นโดยไม่ใช้ข้อสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศกำหนดให้ใช้

อย่างไรก็ตามวิธีป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อ ที่ควรจะได้นำมาใช้คือ การให้อำนาจฝ่ายบริหารตรวจสัญญาสำหรับการซื้อขายห้องชุด ซึ่งวิธีการนี้ถือเป็นวิธีการควบคุมข้อสัญญามาตรฐานโดยฝ่ายบริหารที่เรียกว่า Administration Control ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้กลไกของฝ่ายบริหาร (Administrative machinery) มาแก้ปัญหาโดยวิธีการให้รัฐตั้งกรรมการคณะหนึ่ง ทำหน้าที่ตรวจสอบสัญญาและให้การเห็นชอบเกี่ยวกับข้อกำหนดสัญญามาตรฐาน[13] มาตรการดังกล่าวนี้ประเทศต่างๆเช่น ประเทศฝรั่งเศส ก็ได้นำมาใช้อย่างแพร่หลายเพื่อให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา ด้วยเหตุที่ว่าเป็นวิธีการป้องกันปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมมาตั้งแต่ตอนเริ่มทำสัญญา โดยไม่ต้องนำปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลอันเป็นการแก้ไขปัญหาที่ปลายเหตุเมื่อมีปัญหาข้อพิพาทเกิดขึ้นแล้ว

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 แม้จะได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการให้อำนาจคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและให้ทำหน้าที่พิจารณายกร่างประกาศที่จะมาบังคับใช้แก่ผู้ขายในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ก็ตาม แต่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาก็ไม่ได้มีอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบสัญญา และติดตามการปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศของผู้ขายแต่อย่างใด

นอกจากนี้ในการบังคับใช้ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา กฎหมายไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ผู้ขายยกร่างเพื่อนำมาใช้กับผู้

---

[13] อมรรัตน์ ลัคนทิน, *อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 3* , น.75.

ซื้อมาให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตรวจสอบให้ความเห็นชอบก่อนที่จะนำไปใช้ทำสัญญากับผู้ซื้อ หากแต่ในทางปฏิบัติเป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) จะต้องไปตรวจสอบเองตามโอกาสที่เหมาะสม ซึ่งส่วนมากจะเป็นการขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดที่มีขนาดใหญ่เท่านั้น เนื่องจากมีเจ้าหน้าที่ไม่มากหรือเมื่อได้รับคำร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือถูกเอาเปรียบจากสัญญาที่ผู้ขายนำมาใช้ กฎหมายเพียงบังคับเฉพาะการส่งมอบสัญญาที่ผู้ขายจะส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อว่าจะต้องมีข้อสัญญามาตรฐานตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเท่านั้น หากผู้ขายไม่มีการส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อก็จะถือเป็นความผิดตามมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค มีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ ซึ่งในความเป็นจริงคงไม่เพียงพอที่จะป้องกันและแก้ปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญาซื้อขายห้องชุดได้เท่าที่ควร ดังนั้นปัญหาที่เกิดขึ้น คือ สัญญาขายห้องชุดที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อนั้นในทางปฏิบัติจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่าสัญญาที่ได้จัดทำขึ้นนั้นมีข้อความถูกต้องตามข้อสัญญามาตรฐานในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้วหรือไม่ หากไม่ถูกต้องก็เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะต้องไปติดตามและคอยตรวจสอบในภายหน้าหลังจากสัญญาได้มีการใช้ไปแล้ว และการตรวจสอบดังกล่าวก็มักจะเกิดขึ้นเมื่อความเสียหายเกิดขึ้นกับผู้ซื้อและผู้ซื้อได้ร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว

ผู้เขียนมีความเห็นว่ามาตรการที่มีอยู่ดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะสามารถแก้ไขปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯได้ สมควรที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดให้แก่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้มีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ขายก่อนนำไปใช้ โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายจะต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ขายได้ยกร่างขึ้นเพื่อใช้กับผู้ซื้อให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาตรวจสอบเสียก่อน เพื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ความเห็นชอบให้ใช้ต่อไป เช่น เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ขายยกร่างขึ้น และเห็นชอบแล้วให้มีข้อความว่า แบบสัญญาของโครงการอาคารชุดดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบแล้วจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา และเพื่อให้ผู้ซื้อทราบว่าสัญญาที่ผู้ขายใช้นั้นเป็นสัญญาที่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้อง ก็อาจกำหนดไว้ในสัญญาว่าสัญญาดังกล่าวได้รับอนุญาตให้ใช้ได้เพราะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยอาจกำหนดข้อความย่อ พร้อมเลขที่ซึ่งอนุญาตเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถไปตรวจสอบกับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้ว่าสัญญาดังกล่าวได้รับอนุญาตจริงหรือไม่ และต้องระบุให้ชัดเจนว่าสัญญาดังกล่าวให้ใช้ใน

โครงการใดโครงการหนึ่งเท่านั้น เพราะผู้ขายอาจเป็นผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่ได้ขออนุญาตไว้แล้วหลายโครงการ ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าอาจนำสัญญาซึ่งได้รับอนุญาตในโครงการอาคารชุดหนึ่งมาใช้กับอีกโครงการอาคารชุดหนึ่งได้ และในกรณีผู้ขายมีความประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ตรวจพิจารณาให้ความเห็นชอบไว้แล้ว ก็จะต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตามวิธีการดังกล่าวเช่นเดียวกัน แม้ว่าการแก้ไขนั้นผู้ขายเล็งเห็นว่าเป็นคุณแก่ผู้ซื้อก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขายเป็นผู้พิจารณาเองว่าการแก้ไขข้อสัญญานั้นเป็นคุณแก่ผู้ซื้อแล้วหรือไม่ก่อนนำไปใช้ ไม่ได้เป็นการรับรองว่าข้อสัญญาที่แก้ไขจะเป็นคุณแก่ผู้ซื้อตามที่ผู้ขายกล่าวอ้างฉะนั้น เพื่อป้องกันปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมที่อาจเกิดขึ้น จึงจำเป็นที่จะต้องตรวจสอบข้อสัญญาที่ผู้ขายแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วย หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายที่จะเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคนี้ ก็ควรกำหนดให้ถือเป็นความผิด และจะต้องได้รับโทษ

การกำหนดให้มีการตรวจสัญญาขายห้องชุดที่ผู้ประกอบธุรกิจยกร่างขึ้นนั้นเป็นมาตรการหนึ่งที่จะสามารถป้องกันปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาฯ ซึ่งเป็นสาเหตุทำให้ผู้ซื้อที่เข้าทำสัญญาด้วยเกิดความเสียหาย จึงควรมีการออกบทบัญญัติมารองรับในการบัญญัติให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจก่อนนำไปใช้ แต่เนื่องจากธุรกิจที่ควบคุมสัญญาซึ่งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศกำหนดนั้นมีจำนวนมาก การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาทุกประเภทต้องนำส่งแบบสัญญาที่ได้ยกร่างให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจก่อนนำไปใช้นั้นไม่เหมาะสมเนื่องจากธุรกิจควบคุมสัญญาแต่ละประเภทมีลักษณะของการประกอบธุรกิจที่ต่างกัน ผู้เขียนจึงได้เสนอร่างบทบัญญัติกฎหมาย โดยเปิดโอกาสให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจในการประกาศให้ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาใดเป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณารับรองแบบสัญญาก่อนที่จะนำไปใช้ได้ ซึ่งมาตรการนี้ยังสามารถนำไปใช้กับธุรกิจที่ควบคุมสัญญาอื่น ๆ ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะประกาศเพิ่มเติมในภายหลังได้ ผู้เขียนจึงขอเสนอเพิ่มเติมบทบัญญัติใหม่ ในกรณีดังกล่าวดังนี้

“มาตรา...คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจประกาศให้ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาใดเป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ได้”

ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ตนได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ ตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนด ทั้งนี้ควรกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืนไว้ด้วย โดยมีบทบัญญัติดังนี้

"มาตรา...ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญามีหน้าที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ยกร่างขึ้น ให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ ทั้งนี้ตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนด"

"มาตรา...ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาซึ่งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศให้เป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญา ผู้ใดไม่นำส่งแบบสัญญาที่ได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ตามมาตรา...ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท"

และเพื่อให้ร่างบทบัญญัติดังกล่าวมีผลบังคับใช้ในทางปฏิบัติได้จริง จึงเสนอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญา ซึ่งควรมีข้อความในประกาศดังนี้

"ให้ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้

ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบสัญญาฉบับที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ตรวจพิจารณาและให้ความเห็นชอบแล้ว จะต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตามวิธีการดังกล่าวเช่นเดียวกัน

เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเห็นชอบในแบบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจแล้วให้มีข้อความระบุในแบบสัญญาว่าแบบสัญญาของโครงการอาคารชุดดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้ว พร้อมระบุเลขที่ซึ่งอนุญาต และต้องระบุให้ชัดเจนว่าสัญญาดังกล่าวให้ใช้ในโครงการใดโครงการหนึ่งเท่านั้น"

3.1.2 ปัญหาการใช้สัญญาหลายรูปแบบโดยแบ่งแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาในการซื้อขายจากข้อเท็จจริงที่ปรากฏในปัจจุบัน[14] พบว่าในการซื้อขายห้องชุดมีการแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาด้วยกัน คือ สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาจ้างต่อเติม และสัญญาตกแต่งภายใน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแยกสัญญาออกเป็น 2 สัญญาคือ สัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่ง และสัญญาว่าจ้างต่อเติมอีกฉบับหนึ่งทำให้ผู้ซื้อซึ่งเข้าทำสัญญาอาจไม่เข้าใจว่าการแยกสัญญาออกเป็นสองฉบับต่างจากการขายห้องชุดซึ่งทำเป็นสัญญาฉบับเดียวอย่างไร การแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาของผู้ขายไม่ใช่การกระทำที่เพิ่งเกิดขึ้นหลังจากที่ประกาศใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแต่มีมานานแล้ว โดยผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดบางรายที่ได้นำเอาวิธีการขายแบบแยกสัญญามาใช้ในโครงการอาคารชุดนั้นอาจทำให้ผู้ซื้อมีโอกาสเสียเปรียบมากขึ้น เพราะกรณีดังกล่าวผู้ขายถูกบังคับให้ใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเฉพาะในส่วนของการซื้อขาย แต่ในส่วนการต่อเติมห้องชุดไม่มีแบบมาตรฐานกำหนดไว้โดยเฉพาะแต่อย่างใด

เหตุที่ผู้ขายมักแยกสัญญานั้น จากการศึกษาข้อมูลของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด ได้ให้เหตุผลว่า การที่ผู้ขายบางรายต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดเป็นแบบแยกออกเป็น 2 สัญญา ไม่ได้หมายความว่า ผู้ขายต้องการที่จะเอาเรียบผู้ซื้อแต่อย่างใด แต่เป็น

---

[14] ตัวอย่างกรณีที่ผู้ขายใช้สัญญาหลายรูปแบบโดยแบ่งแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาในการซื้อขาย ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่ง และสัญญาจ้างต่อเติมอีกฉบับหนึ่ง คือ เหตุการณ์ที่กลุ่มผู้อยู่อาศัยกว่า 300 คน ในโครงการคอนโดมิเนียม "ฌ็องเซลิเซ่" ได้รวมตัวกันในนาม "ชมรมพิทักษ์ธรรม" ได้เข้าร้องเรียนหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจว่า โครงการคอนโดมิเนียมฌ็องเซลิเซ่ เป็นโครงการที่น่าจะมีการเลี่ยงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่กำหนดให้ขายห้องชุดในราคายูนิตละไม่เกิน 6 แสนบาท เนื่องจากได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการยกเว้นภาษีจากบีโอไอ โดยได้แยกสัญญาจะซื้อจะขายออกเป็น 2 ฉบับ เป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่ง ห้องชุดขนาด 30 ตารางเมตร มีราคาขาย 590,000 บาท ส่วนสัญญาอีกฉบับใช้ชื่อว่า สัญญาจ้างต่อเติมอีก 68,000 บาท ทั้งที่เจ้าของห้องชุดที่ทำการซื้อขายนั้นไม่ได้มีการว่าจ้างต่อเติมแต่อย่างใดซึ่งผู้ขายได้กล่าวถึงเรื่องที่ผู้อยู่อาศัยร้องเรียนว่า การแยกสัญญาออกเป็นสองส่วน เป็นวิธีการทางบัญชีไม่ได้ผิดข้อกำหนดของบีโอไอโดยเป็นสัญญาค่าที่ดินและสัญญาค่าก่อสร้าง, หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ, ปีที่ 27 ฉบับที่ 2,191 (วันที่ 11 – 14 กุมภาพันธ์ 2550), หน้า 33-34.

เพราะเหตุผลบางประการกล่าวคือ การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแบบแยกสัญญาจะมีผลต่อการรับรู้รายได้ทางบัญชี และการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่ลดลง โดยเฉพาะถ้าเป็นผู้ประกอบธุรกิจรายใหญ่ที่บริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การแยกสัญญาขายห้องชุดออกจากสัญญาจ้างก่อสร้างต่อเติมห้องชุด จะทำให้รับรู้รายได้ทางบัญชีเร็วขึ้น และการแยกสัญญาจะทำให้เสียภาษีภาษีธุรกิจเฉพาะ เฉพาะในส่วนที่เป็นการโอนที่ดินเท่านั้น ส่วนการโอนห้องชุดซึ่งจะถูกแยกออกไปเป็นสัญญาจ้างก่อสร้างต่อเติมจะเสียภาษีมูลค่าเพิ่มแทน

จากเหตุผลตามที่ได้กล่าวมาแล้ว จะเห็นได้ว่าผลดีที่เกิดขึ้นจากการแยกสัญญาตกอยู่กับฝ่ายผู้ขายอย่างเดียว ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการรับรู้รายได้ทางบัญชีและการเสียภาษีของผู้ขาย แต่สำหรับผู้ซื้อแล้วการแยกสัญญาออกเป็นหลายฉบับ อันได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาจ้างต่อเติม อาจก่อให้เกิดปัญหาและอาจมีความเสี่ยงในส่วนของการก่อสร้างและต่อเติมห้องชุด เพราะในส่วนของการซื้อขาย ผู้ขายถูกบังคับให้ใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา แต่ในส่วนการจ้างต่อเติมห้องชุดนั้น บังคับใช้ตามสัญญาจ้างต่อเติมห้องชุดที่ทำไว้อีกฉบับหนึ่ง ซึ่งบางครั้งอาจจะเป็นการทำสัญญากับบริษัทอื่นที่ไม่ใช่ชื่อเดียวกันกับเจ้าของโครงการ ในเรื่องนี้ผู้ซื้อจำเป็นต้องตรวจสอบว่าสาระสำคัญของสัญญาเหมือนหรือคล้ายคลึงกับสัญญามาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือไม่ นอกจากนี้แล้ว การที่ผู้ขายใช้สัญญาหลายฉบับ โดยทำการแยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่ง และสัญญาว่าจ้างต่อเติมห้องชุดอีกฉบับหนึ่งส่งผลให้สัญญาในส่วนว่าจ้างต่อเติมห้องชุดนั้นไม่ได้เป็นสัญญาซื้อขายแต่เป็นสัญญาจ้างทำของแทน ดังนั้น บทบัญญัติที่จะเข้ามาใช้กับการก่อสร้างต่อเติมในส่วนนี้ จะเป็นบทบัญญัติในเรื่องจ้างทำของ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องซึ่งบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในลักษณะซื้อขายและการจ้างทำของนั้นมีสาระสำคัญที่แตกต่างกันคือ ในเรื่องซื้อขายหากในกรณีที่ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาซึ่งผู้ขายจะต้องรับผิดนั้น มาตรา 474 ได้บัญญัติไว้ว่า "ในข้อรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาปีหนึ่งนับแต่เวลาที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่อง" แต่หากสัญญานั้นเป็นสัญญาจ้างทำของแล้วนั้น บทบัญญัติมาตรา 600 ได้บัญญัติไว้มีสาระสำคัญแห่งการประกันความชำรุดบกพร่องว่า ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องเพียงแต่ที่ปรากฏภายในหนึ่งปีนับแต่วันส่งมอบ หรือที่ปรากฏภายในห้าปี ถ้าการที่ทำนั้นเป็นสิ่งปลูกสร้างกับพื้นดิน นอกจากเรือนโรงทำด้วยไม้ โดยจากบทบัญญัติในมาตรา 474 และมาตรา 600 ซึ่งเป็นเรื่องของความชำรุดบกพร่องเหมือนกันแต่มีความแตกต่างกันในเรื่องของระยะเวลาใน

การคุ้มครอง กล่าวคือ หากเป็นเรื่องซื้อขายแล้วนั้นจะมีระยะเวลาที่คุ้มครองผู้ซื้อที่ยาวนานกว่าในเรื่องจ้างทำของเพราะ ระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่ที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่องนั้นสามารถใช้ได้ตลอดไปไม่จำกัด อาจจะ 5 ปี 10 ปี หรือมากกว่านั้นก็ได้ แต่ถ้าหากเป็นเรื่องของการจ้างทำของซึ่งมีเรื่องของระยะเวลามาจำกัดนั้นคือหากเป็นกรณีที่เป็นสิ่งปลูกสร้างกับพื้นดินแล้วนั้นระยะเวลาการคุ้มครองก็จะไม่เกินไปกว่า 5 ปี และอายุความในการฟ้องร้องคดีตามมาตรา 601 นั้นก็ถูกจำกัดว่า 1 ปี นับแต่วันที่การชำรุดบกพร่องได้ปรากฏขึ้นก็จะต้องอยู่ภายในระยะเวลา 5 ปีด้วย หากเป็นปีที่ 6 ผู้ขายก็จะหลุดพ้นต่อความรับผิดทั้งหมด จากเหตุผลด้านระยะเวลาในการคุ้มครองดังกล่าวจะเห็นได้ว่าหากเป็นสัญญาซื้อขายนั้นจะให้ความคุ้มครองกับผู้ซื้อได้ดีกว่า

แม้ว่าการแยกสัญญาของผู้ขายอาคารชุดนั้นมีการให้เหตุผลว่ากระทำไปเพื่อต้องการเพียงประโยชน์ทางด้านการรับรู้รายได้ทางบัญชีและทางด้านภาษีเท่านั้น แต่ก็อาจเป็นไปได้อีกเช่นกันว่า ผู้ขายต้องการที่จะหลบเลี่ยงไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ดังนั้น จึงควรคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดในกรณีที่ผู้ขายต้องการแยกสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ ซึ่งทางแก้ของปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นอาจกำหนดบทบัญญัติเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคว่า

"มาตรา...ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจแบ่งแยกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดออกเป็นสองฉบับให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดไว้"

โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวพิจาณาจากการแยกสัญญาเป็นหลักโดยเฉพาะในกรณีที่แยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุด แต่ไม่รวมถึงกรณีที่แยกสัญญาไปเป็นสัญญาตกแต่งภายในหรือสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อเป็นการบังคับให้ผู้ขายไม่สามารถที่จะใช้สัญญาที่ไม่ได้มาตรฐานเอาเปรียบผู้ซื้อได้

3.2 <u>ปัญหาที่เกิดจากรายละเอียดในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543</u>

3.2.1 <u>ปัญหาในความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง</u>

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขายได้มีบทบัญญัติกำหนดความรับผิดของผู้ขายไว้ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นชำรุดบกพร่องได้เกิดขึ้นก่อนหรือต้องมีอยู่ในขณะที่ทำ

สัญญาซื้อขาย ถ้าหากความชำรุดบกพร่องนั้นเกิดขึ้นหลังจากที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อแล้วแต่ยังไม่มีการส่งมอบทรัพย์สินกัน ก็จะเป็นเรื่องการชำระหนี้ไม่ถูกต้อง ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติในเรื่องความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องไม่ได้แบ่งแยกถึงประเภทของทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยแยกไปตามแต่ละประเภทของทรัพย์ว่ามีทรัพย์ชนิดใดบ้าง และความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นผู้ขายจะต้องรับผิดเช่นไร ดังนั้นเมื่อทรัพย์สินที่ขายเป็นอาคารชุดซึ่งมีขั้นตอนในการก่อสร้างหลายขั้นตอนและมีรายละเอียดในตัวทรัพย์นั้นมากกว่าทรัพย์สินชนิดอื่น จึงจำเป็นต้องมีข้อกำหนดที่ชัดเจนกว่าในสัญญา เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดแต่เพียงว่าหากทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติและหรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาผู้ขายต้องรับผิด ซึ่งเป็นเรื่องที่จะต้องตีความกันว่าอย่างไรคือเสื่อมราคาและอย่างไรคือเสื่อมความเหมาะสม ในทางปฏิบัติในการซื้อขายห้องชุดนั้น เมื่อผู้ซื้อได้มีการวางเงินจองแล้ว ต่อมาจะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ซึ่งลักษณะที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวมีอยู่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อในขณะที่ได้ทำสัญญากัน เนื่องจากในขณะที่ทำสัญญากันนั้น ผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องก่อสร้างห้องชุดก่อน และเมื่อกรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ ผู้ขายจึงยังมีความรับผิดในความชำรุดบกพร่องตามกฎหมายอยู่ คือ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งโดยทั่วไปผู้ขายจะต้องกำหนดวันและเวลาเพื่อให้ผู้ซื้อทำการตรวจสอบห้องชุดเพื่อทำการรับมอบ ผู้ซื้อจึงมีหน้าที่ในการตรวจสอบห้องชุดที่ซื้อขายก่อนการรับมอบห้องชุดนั้นอยู่แล้ว ซึ่งหากเกิดความชำรุดบกพร่องกับห้องชุด ผู้ซื้อก็มีสิทธิที่จะยังไม่รับมอบห้องชุดได้จนกว่าผู้ขายจะแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นให้เป็นที่เรียบร้อย

ปัญหาความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับห้องชุดภายหลังจากที่ผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมาแล้ว และผู้ขายได้ส่งมอบห้องชุดแก่ผู้ซื้อแล้ว หากปรากฏว่าห้องชุดที่ผู้ซื้อได้รับมอบมานั้นมีความชำรุดบกพร่องที่มีมาก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายโดยที่ไม่ปรากฏให้เห็นตอนรับมอบ เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เห็นได้ว่า เมื่อมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นกับห้องชุดซึ่งความชำรุดบกพร่องดังกล่าวมีมาก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย แม้ความชำรุดบกพร่องอาจจะถูกพบเห็นภายหลังจากการซื้อขายหรือภายหลังจากการส่งมอบก็ตาม หากความชำรุดมีมาก่อนการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดแล้วผู้ขายต้องรับผิดตามมาตรา 472 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในเรื่องการประกันความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดและห้องชุดนั้น ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดมิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบภายหลังจากที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยประกาศฯ กำหนดว่าในสัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อสัญญาดังนี้ คือ

1. กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา เป็นต้น โดยผู้ขายจะต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องในโครงสร้างเหล่านี้ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

2. กรณีเป็นส่วนควบอื่นๆ ซึ่งเป็นส่วนที่ถือเป็นสาระสำคัญและไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้เปลี่ยนรูปทรงหรือสภาพ[15] นอกจากที่กล่าวมาแล้วในข้อ 1. ผู้ขายจะต้องรับผิดในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

จากข้อกำหนดในประกาศฯ จะเห็นได้ว่า ได้มีการแบ่งแยกลักษณะของการประกันความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดโดยแบ่งแยกโครงสร้างได้อย่างชัดเจนซึ่งต่างกับบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ไม่สามารถแบ่งแยกรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างได้เช่นนี้ โดยโครงสร้างหลักๆ ของอาคารชุดนั้นระยะเวลาที่ผู้ขายจะต้องรับประกันในความชำรุดบกพร่องไม่น้อยกว่า 5 ปี นอกจากนั้นส่วนประกอบอื่นซึ่งไม่ใช่โครงสร้างหลักของอาคารชุด ผู้ขายก็ยังต้องมีความรับผิดไม่น้อยกว่า 2 ปี กรณีดังกล่าวเป็นข้อสัญญาที่เป็นการจำกัดความรับผิดของผู้ขายเพื่อความชำรุดบกพร่อง จึงเป็นปัญหาว่าการจำกัดความรับผิดของผู้ขายดังกล่าวอาจทำให้สิทธิของผู้ซื้อที่ควรจะได้รับความคุ้มครองในเรื่องชำรุดบกพร่องมีระยะเวลาอันจำกัด ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวอาจไม่เหมาะสมกับลักษณะของอาคารชุดและห้องชุดที่ซื้อขาย

ในกรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่า โดยหลักแล้วผู้ขายต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับทรัพย์สินที่ขาย อันเป็นความรับผิดที่เกิดขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมาย กล่าวคือ ทันทีที่มีความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดตามมาตรา 472 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยหลัก ผู้ขายต้องรับผิดเสมอ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ ผู้ขายก็จะไม่ต้องรับผิดแม้จะยังมีความชำรุดบกพร่องอยู่ก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากการที่กฎหมายกำหนดยกเว้นความรับผิดของผู้ขายไว้ในบางกรณีแล้ว ผู้ซื้อผู้ขายอาจอาศัยหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาตกลงยกเว้นไว้ให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องหรือจำกัดความรับผิดของผู้ขายในเรื่องชำรุดบกพร่องให้ผู้ขายต้องรับผิดในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งเท่ากับว่า

---

[15] โปรดดูประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144

บทบัญญัติแห่งกฎหมายในเรื่องที่กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องนี้มิใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย คู่สัญญาจึงสามารถตกลงยกเว้นได้ตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 151 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติถึงการที่คู่สัญญาซื้อขายสามารถที่จะตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดในความชำรุดบกพร่องของผู้ขายได้ตามมาตรา 483 ซึ่งบัญญัติว่า "คู่สัญญาซื้อขายจะตกลงกันว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้" ดังนั้น เมื่อคู่สัญญาซื้อขายได้ตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องแล้ว ผลก็คือ แม้จะมีความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดตามมาตรา 472 ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิด หรือรับผิดเพียงเท่าที่จำกัดความรับผิดไว้ในสัญญาเท่านั้น

สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด โดยมีการจำกัดความรับผิดของผู้ขายไว้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี ในโครงสร้างหลัก แต่จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวกลายเป็นว่าผู้ซื้อห้องชุดได้รับความคุ้มครองในกรณีที่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่องในระยะเวลาที่ผู้ขายจำกัดความรับผิดไว้เท่านั้น ซึ่งหากพิจารณาในแง่ที่ว่าห้องชุดซึ่งสร้างมานั้น หากใช้งานตามปกติจะสามารถอยู่อาศัยได้เป็นระยะเวลากว่า 30 ปีหรือมากกว่านั้น หากอาคารชุดหรือห้องชุดที่รับโอนกรรมสิทธิ์เกิดชำรุดบกพร่องในตัวโครงสร้างในปีที่ 6 ซึ่งหากปรากฏว่าตามข้อสัญญา ผู้ขายจำกัดความรับผิดไว้ 5 ปี เท่ากับว่าผู้ขายได้หลุดพ้นความรับผิดไปแล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่ถูกต้องตามหลักของความเป็นจริงที่ห้องชุดอายุการใช้งานประมาณ 6 ปี ไม่ควรที่จะมีความชำรุดบกพร่องใด ๆ เกิดขึ้นเลยในโครงสร้างอาคารชุดหรือห้องชุด หากผู้อาศัยได้อาศัยอยู่อย่างปกติ ฉะนั้น การที่ข้อสัญญามาตรฐานจำกัดความรับผิดของผู้ขายในโครงสร้างหลักของอาคารชุดและห้องชุดไว้เป็นเรื่องที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ นอกจากนี้เมื่อพิจารณาในประเด็นที่ว่า ข้อตกลงจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องตามข้อสัญญามาตรฐานในประกาศฯ จะตกเป็นโมฆะตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 หรือไม่ โดยในประเด็นนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่า ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการจำกัดความรับผิดในความชำรุดบกพร่องของผู้ขายไว้ปรากฏตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ซึ่งบัญญัติว่า "สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้บริโภค จะมีข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิไม่ได้เว้นแต่ผู้บริโภคได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องหรือ

เหตุแห่งการรอนสิทธิอยู่แล้วในขณะทำสัญญา ในกรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดนั้นมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น" และมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 บัญญัติว่า "ข้อสัญญาใดที่มิให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ไปใช้บังคับไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อสัญญานั้นเป็นโมฆะ"

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมข้างต้น จะเห็นได้ว่า ในเรื่องข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องนั้น มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติไว้ทั้งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเป็นบทบัญญัติที่ให้ผลในทางกฎหมายแตกต่างกัน เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วผู้ซื้อและผู้ขายสามารถตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ขายในเรื่องความชำรุดบกพร่องได้ตามที่ได้พิจารณามาแล้วในตอนต้น แต่ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนั้นข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดดังกล่าวจะเป็นโมฆะไป อย่างไรก็ตาม เมื่อในเรื่องเดียวกันมีกฎหมายพิเศษที่มีลักษณะเป็นกฎหมายที่เป็นบทยกเว้นบัญญัติไว้ด้วย ฉะนั้น เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงแล้วหากเข้าข่ายที่จะปรับใช้กฎหมายพิเศษที่เป็นบทยกเว้นนั้นได้ ก็ต้องปรับใช้กฎหมายพิเศษก่อนหากกรณีใดไม่เข้าข่ายของกฎหมายพิเศษ จึงต้องไปปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ต่อไป

โดยที่การตกลงจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องตามข้อสัญญามาตรฐานในประกาศฯนี้ย่อมแตกต่างจากการตกลงยกเว้นความรับผิดเพราะการตกลงยกเว้นความรับผิดนั้นมุ่งหมายมิให้ผู้ขายต้องรับผิดแต่อย่างใดทั้งสิ้น แต่การจำกัดความรับผิดเป็นเรื่องที่ผู้ขายยังคงต้องรับผิดอยู่บ้างแต่ไม่ทั้งหมด ดังนั้นเมื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อห้องชุดเป็นผู้บริโภค และฝ่ายผู้ขายห้องชุดเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้า ได้ทำสัญญาซื้อขายห้องชุดซึ่งเป็นสัญญาที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อและมีข้อตกลงจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่อง ข้อตกลงจำกัดความรับผิดจึงเป็นโมฆะ หากผู้ซื้อไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องนั้นในเวลาทำสัญญาซื้อขาย แต่ข้อตกลงจำกัดความรับผิดมีผลสมบูรณ์ หากผู้ซื้อรู้ถึงความชำรุดบกพร่องนั้นในเวลาซื้อขาย แต่อาจบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีตามมาตรา 6 และมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540

ดังนั้น จึงเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อมากกว่าที่จะไม่จำกัดความรับผิดของผู้ขายเพื่อความชำรุดบกพร่องเอาไว้อย่างตายตัวว่ากี่ปีในส่วนที่เป็นโครงสร้างหลักของอาคารชุดหรือห้องชุดตามที่สัญญามาตรฐานได้กำหนดไว้ เช่น เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน เป็นต้น และในส่วนที่เป็นส่วนควบของอาคารชุดหรือห้องชุด แล้วใช้บทบัญญัติตามมาตรา 474 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติและหรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา ให้ผู้ซื้อสามารถฟ้องคดีได้ใน 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง

อย่างไรก็ตามหลังจากที่ผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อแล้ว หากเกิดความชำรุดบกพร่องที่มีระดับที่ร้ายแรงเกินกว่าที่จะซ่อมแซมแก้ไขให้เป็นปกติได้ โดยความชำรุดบกพร่องนั้นเกิดจากการก่อสร้างที่ไม่มีคุณภาพ หรือไม่ได้มาตรฐานของผู้ขาย ตามข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะบอกกล่าวให้ผู้ขายทำการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่อง แต่หากการซ่อมแซมดังกล่าวไม่สามารถทำให้ห้องชุดที่ชำรุดบกพร่องกลับมาอยู่ในสภาพที่ดีและสามารถใช้งานได้ตามปกติแล้ว การให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการที่จะเลิกสัญญาได้จะเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อได้อีกทางหนึ่ง

ดังนั้น สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดควรมีข้อสัญญามาตรฐานที่กำหนดในเรื่องการเลิกสัญญาให้มีความชัดเจนถึงกรณีที่ห้องชุดที่ซื้อขายนั้นชำรุดบกพร่องถึงขนาดที่ไม่อาจแก้ไขให้ดีตามสภาพปกติได้ อย่างไรก็ตามควรที่จะกำหนดเวลาให้ผู้ขายได้ทำการแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับห้องชุดเสียก่อน เมื่อผู้ขายไม่อาจซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพที่ดีได้ ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายอันเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ซึ่งผู้เขียนขอเสนอเพิ่มเติมข้อความในสัญญามาตรฐานในข้อ 3 (10) ดังนี้

"หากความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นตามข้อนี้เป็นที่ประจักษ์ได้ว่าร้ายแรงจนเป็นการไม่สมประโยชน์แก่ผู้บริโภคที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือห้องชุดนั้นๆได้อย่างปกติสุขและได้รับการยืนยันจากผู้เชี่ยวชาญทางด้านวิศวกรรมถึงความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องนั้น ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)"

นอกจากนี้ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ข้อ 3 (10) วรรคท้าย วางหลักเกณฑ์ว่าผู้ขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ขายจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว จากหลักเกณฑ์ตามประกาศจะเห็นได้ว่าเมื่อมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้น ผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน ก็ต่อเมื่อผู้

ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้นซึ่งการแจ้งนั้นต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องพอสมควรที่ทำให้ผู้ขายเข้าใจได้ ซึ่งมีประเด็นที่ต้องพิจารณาคือ ในเรื่องบุคคลที่จะเป็นผู้แจ้งความชำรุดบกพร่องนั้น ประกาศฯ จำกัดไว้เพียงสองราย คือ ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกรณีนี้จะเป็นปัญหาในทางปฏิบัติหากผู้ซื้อขายห้องชุดที่ซื้อมาจากผู้ขายให้แก่ผู้ซื้อรายใหม่ แล้วมีความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ผู้ซื้อรายใหม่ควรที่จะมีสิทธิแจ้งให้ผู้ขายซ่อมแซมความชำรุดกพร่องที่เกิดขึ้นหรือไม่อย่างไรและควรจำกัดผู้ซื้อรายใหม่ไว้กี่ทอดที่จะให้มีสิทธิแจ้งเรื่องชำรุดบกพร่องได้ เนื่องจากผู้ซื้อรายใหม่อาจขายห้องชุดต่อให้กับผู้ซื้อรายอื่นต่อไปได้อีก ซึ่งผู้เขียนเห็นว่านอกจากผู้ซื้อและนิติบุคคลอาคารชุดที่สัญญามาตรฐานกำหนดให้เป็นผู้แจ้งเรื่องความชำรุดบกพร่องได้แล้ว ผู้ซื้อห้องชุดต่อจากผู้ซื้อรายเดิมแม้จะมิใช่คู่สัญญา แต่ก็ควรมีสิทธิแจ้งเรื่องชำรุดบกพร่องต่อผู้ขายได้ด้วยเพราะเป็นผู้อยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ในห้องชุดในโครงการอาคารชุด แต่ทั้งนี้ควรกำหนดให้เฉพาะผู้ซื้อห้องชุดต่อจากผู้ซื้อเดิม ซึ่งเป็นผู้ซื้อต่อในรายแรกเท่านั้น ที่จะมีสิทธิแจ้งเรื่องความชำรุดบกพร่องต่อผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดได้ตามข้อสัญญามาตรฐาน เนื่องจากผู้ซื้อต่อในรายแรกดังกล่าวถือเป็นผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ซื้อเดิมซึ่งเป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด กล่าวคือ เป็นผู้ที่ได้รับการโอนสิทธิในห้องชุดดังกล่าวมาจากผู้ซื้อเดิมโดยตรง จึงควรมีสิทธิในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันของห้องชุดที่ซื้อจากผู้ซื้อรายเดิมได้โดยตรงจากผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด ซึ่งผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานในข้อ 3 (10) ดังนี้

"ผู้ประกอบธุรกิจยินยอมให้ผู้ซื้อห้องชุดต่อจากผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อต่อรายแรกสามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันของห้องชุดที่ซื้อจากผู้บริโภคได้โดยตรงจากผู้ประกอบธุรกิจ"

ปัญหาที่ต้องนำมาพิเคราะห์อีกกรณีหนึ่ง คือ กรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ซึ่งผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันที เป็นเรื่องที่ต้องตีความกันว่าอย่างไรเป็นความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนที่จะทำให้ผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ซึ่งการกำหนดข้อความในสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ในลักษณะนี้ ขาดหลักเกณฑ์ที่จะนำมาใช้พิจารณา ผู้เขียนเห็นว่าข้อสัญญามาตรฐานควรจะได้มีการกำหนดให้เห็นถึง ลักษณะของความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนไว้ด้วย เพื่อจะได้มีหลักเกณฑ์หรือตัวอย่างสำหรับใช้ในการพิจารณา เช่น อาจกำหนดให้ความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับโครงสร้างหลักหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญของอาคารชุดหรือห้องชุด เช่น เสา คาน สิ่งเหล่านี้ให้ถือ

เป็นความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันที เพราะหากมีกรณีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ประกาศฯ ได้กำหนดให้ผู้ขายห้องชุดต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ขายจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ถ้าปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขเองหรือว่าจ้างบุคคลภายนอกมาแก้ไขและได้จ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้ผู้รับจ้างไปแล้ว แต่ต่อมาภายหลังปรากฏว่า กรณีความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นแท้ที่จริงแล้วมิใช่ความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ซึ่งสามารถรอผู้ขายมาซ่อมแซมได้ กรณีจะส่งผลให้ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวคืนแก่ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ เพราะกรณีไม่เข้าข่ายความชำรุดบกพร่องที่ต้องแก้ไขโดยเร่งด่วน และถือว่าผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ดำเนินการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องไปแล้ว โดยพลการโดยไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด กรณีย่อมเกิดปัญหาขึ้นระหว่างผู้ประกอบการขายห้องชุดกับผู้ซื้อห้องชุดที่ต้องดำเนินคดีกันต่อไป ดังนั้นเพื่อแก้ปัญหาความไม่ชัดเจนในเรื่องความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานในข้อ 3 (10) ในกรณีดังกล่าวดังนี้

"ผู้ประกอบธุรกิจต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุด ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ประกอบธุรกิจต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบธุรกิจไม่แก้ไขผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุด มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขโดยผู้ประกอบธุรกิจจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

ความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนตามวรรคก่อน คือ ความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับโครงสร้างของอาคารชุดหรือห้องชุด เช่น เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น"

3.2.2 <u>ปัญหากรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลง</u>

สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อจะต้องระบุถึงจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายและราคาขายต่อตารางเมตรไว้ให้ชัดเจนด้วย แต่อย่างไรก็ตาม ข้อสัญญามาตรฐาน

สำหรับการขายห้องชุดนี้ ก็ไม่มีข้อใดที่กำหนดถึงว่าหากจำนวนพื้นที่ของห้องชุดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้น มากเกินกว่าที่ผู้ซื้อจะรับไว้ ซึ่งอาจจะขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญาอย่างแน่นอนผู้ซื้อมีสิทธิที่จะปฏิเสธถึงการเพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นได้

จากการศึกษาสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ขายใช้กันอยู่ในปัจจุบัน พบว่ามีการระบุในสัญญากำหนดถึงจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายกัน และราคาขายต่อตารางเมตร ตามข้อสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศกำหนดไว้ แต่ผู้ขายก็จะมีข้อสัญญาที่กำหนดว่าในกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงว่า "พื้นที่ห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกันตามสัญญานี้เป็นเนื้อที่โดยประมาณ หากภายหลังปรากฏว่าเนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งออกโดยสำนักงานที่ดินมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ผู้ซื้อและผู้ขาย ตกลงให้สัญญาที่ทำกันนี้มีผลผูกพันกันทุกประการโดยคำนวณราคาที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงจากราคาต่อตารางเมตรโดยให้นำมาคำนวณและชำระกันในวันที่ชำระเงินงวดสุดท้ายในวันโอนกรรมสิทธิ์" ข้อสัญญาที่ผู้ขายร่างขึ้นนี้ แสดงให้เห็นได้ว่า เป็นข้อสัญญาที่บังคับให้ผู้ซื้อรับเอาห้องชุดไปไม่ว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใดก็ตาม ผู้ซื้อมีหน้าที่เพียงชำระเงินที่เพิ่มขึ้นหรือได้ลดค่าห้องชุดลงเท่านั้น ซึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้ซื้อโดยไม่เป็นธรรม

โดยหลักแล้วการซื้อขายห้องชุดกันนั้น หากสัญญาระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายกันไว้เป็นจำนวนเท่าใด และราคาขายต่อตารางเมตรที่ต้องชำระไว้เป็นจำนวนเท่าไหร่แล้ว ผู้ขายก็จะต้องส่งมอบห้องชุดที่มีจำนวนพื้นที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาโดยไม่ขาดหรือไม่เกินจำนวน อันจะถือว่าเป็นการชำระหนี้โดยถูกต้อง เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายได้ทำการตกลงในสัญญาว่าทำการซื้อขายห้องชุดกัน โดยมีจำนวนพื้นที่ที่จะซื้อขายกันเท่าใด ผู้ซื้อก็หวังที่จะได้รับมอบเท่ากับในตอนที่เข้าทำสัญญา ทั้งนี้เพราะการอยู่อาศัยในห้องชุด ผู้ซื้อได้คำนึงถึงการใช้สอย จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายจึงมีความสำคัญมาก ผู้ซื้อบางรายอยู่อาศัยเป็นครอบครัวใหญ่ก็ต้องการจำนวนพื้นที่ที่มากพอสมควร ผู้ซื้อบางรายอาจจะอยู่อาศัยเพียงคนเดียว จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ตกลงซื้อขายอาจไม่มาก หรือผู้ซื้อบางรายที่ต้องการซื้อห้องชุดไว้ เพื่อทำเป็นร้านอาหารหรือร้านค้าและได้คำนวณจำนวนพื้นที่ไว้แล้ว และมีการวางแปลนไว้แล้ว ก็ประสงค์จะได้จำนวนพื้นที่ห้องชุดตามที่ตนได้ทำสัญญาไว้ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างสมบูรณ์ ฉะนั้นการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายจึงมีผลโดยตรงต่อการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและการชำระเงินของผู้ซื้อโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

ในกรณีนี้มาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้วางหลักไว้ว่า หากผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาขาดหรือเกินจำนวนที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ในกรณีที่การซื้อขายดังกล่าวได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ ผู้ซื้อจะปัดเสียหรือจะรับเอาไว้แล้วใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก อนึ่งถ้าผู้ขายส่งมอบขาดหรือเกินจำนวนที่ตกลงกันนั้น ไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ในสัญญาผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนจะบอกปัดเสียมิได้ แต่ว่าผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้น

แต่ข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อระบุเพียงจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่คู่สัญญาจะทำการซื้อขายและราคาขายต่อตารางเมตรเท่านั้น โดยไม่มีการกำหนดถึงกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลง จะมีผลอย่างไรทั้งต่อผู้ซื้อและผู้ขาย กล่าวคือไม่ได้กำหนดถึงว่าหากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นมีจำนวนเท่าใดหรือไม่เกินจำนวนเท่าใดที่ผู้ซื้ออาจบอกปัดไม่รับมอบห้องชุดได้

อย่างที่ได้กล่าวมาตั้งแต่ตอนต้นของปัญหา หากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายนั้นขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้นอย่างแน่นอน ดังจะเห็นได้จาก

คำพิพากษาฎีกาที่ 975/2543 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 วรรคสอง ที่กำหนดเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดที่ได้ระบุไว้นั้น มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมายนี้ได้ ที่สัญญาระบุไว้ในข้อ 2 (ข) ว่า ถ้าพื้นที่ของห้องชุดแตกต่างตั้งแต่ร้อยละห้าหรือมากกว่านั้น คู่สัญญายังคงต้องผูกพัน โดยต้องชำระราคาตามสัญญาที่ปรับเพิ่มหรือลดตามส่วน จึงไม่ขัดต่อกฎหมายและใช้บังคับได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 151 แม้ข้อสัญญาดังกล่าวจะใช้บังคับได้ แต่ศาลก็ต้องตีความสัญญาให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่สัญญาในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 368 และเมื่อสัญญามีข้อสงสัยว่า โจทก์ต้องผูกพันตามข้อสัญญาหรือไม่ศาลย่อมต้องตีความให้เป็นคุณแก่โจทก์ผู้ต้องเสียในมูลหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 11 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ ในเมื่อล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้วคงมิได้ทำสัญญานั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคสอง อันเป็นผลให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391

ทำสัญญาซื้อขายอาคารชุดที่พักอาศัยในราคา 2 ล้านเศษ สัญญาระบุว่า มีพื้นที่ประมาณ 94 ตรม. ถ้าพื้นที่มากหรือน้อยกว่าที่ระบุนี้คู่สัญญายังคงผูกพันตามสัญญา แต่ถ้าแตกต่างตั้งแต่ร้อยละห้าหรือมากกว่า ราคาที่ต้องชำระต้องปรับเพิ่มหรือลดลงตามส่วน ปรากฏว่าอาคารชุดพิพาทมีเนื้อที่มากกว่าที่ระบุไว้ประมาณ 30 ตรม. คำนวณแล้วผู้ซื้อต้องชำระราคาเพิ่มประมาณ 9 แสนบาท ซึ่งส่วนที่ล้ำจำนวนดังกล่าวเป็นส่วนของซอกมุมห้องที่ติดกันซึ่งผู้ซื้อใช้ประโยชน์ได้น้อย

ศาลฎีกาเห็นว่า กรณีเช่นนี้หากผู้ซื้อทราบมาก่อนคงจะไม่ทำสัญญาซื้อขายแน่นอน ผู้ซื้อจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยไม่ถือว่าต้องผูกมัดตามข้อสัญญาดังกล่าวอันเป็นการพิจารณาตีความสัญญาดังกล่าว โดยคำนึงถึงความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย มิได้ถือตามลายลักษณ์อักษรของข้อสัญญาที่พิพาทกัน

จากคำพิพากษาฎีกาดังกล่าว จะเห็นได้ว่า เป็นตัวอย่างการตีความสัญญาของศาลไทยตามมาตรา 368 ด้วยหลักสุจริต เนื่องจาก การที่บุคคลสองฝ่ายแสดงเจตนาตกลงเข้าทำสัญญากันนั้น การตีความสัญญาต้องเป็นไปตามเจตนาที่แสดงออกของคู่สัญญาร่วมกัน โดยอาศัยหลักสุจริตตามมาตรา 5 ที่บัญญัติว่า "ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำการโดยสุจริต" ประกอบกับมาตรา 368 ที่บัญญัติว่า "สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย" ซึ่งเจตนาที่แสดงออกร่วมกันของคู่สัญญานั้นอาจเทียบได้กับวัตถุที่ประสงค์แห่งสัญญานั่นเอง[16]

นอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาฎีกาที่ตัดสินเกี่ยวกับปัญหากรณีจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญาอย่างแน่นอน ดังเช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 225/2545 โจทก์และจำเลยได้เข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกัน ต่อมามีการก่อสร้างที่เปลี่ยนไปทำให้เนื้อที่ของห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปจากทั้งหมด 117 ตารางเมตร เหลือเพียง 96 ตารางเมตร ขาดหายไป 21 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.95 ของเนื้อที่ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ศาลฎีกาพิพากษาให้โจทก์ในฐานะผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้

จากคำพิพากษาฎีกาดังกล่าว เห็นได้ว่าผู้ซื้อและผู้ขายไม่ได้ตกลงไว้ในสัญญาถึงกรณีที่หากจำนวนพื้นที่ห้องชุดนั้นขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวน กรณีจึงต้องเป็นไปตามมาตรา 466

---

[16] วิษณุ เครืองาม, <u>คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้</u>, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2545), น.251.

วรรคสอง โดยผู้ซื้อสามารถบอกปัดไม่รับห้องชุดที่จำเลยผู้ขายส่งมอบได้และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เพราะการที่จะบังคับให้ผู้ซื้อต้องรับมอบห้องชุดดังกล่าวก็จะเป็นเรื่องที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ กรณีตามคำพิพากษาฎีกาข้างต้น การที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายขาดหายไปถึง 21 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 17.95 เป็นจำนวนพื้นที่ที่มาก ย่อมเป็นการผิดไปจากวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อ และการจะบังคับให้ผู้ซื้อต้องรับมอบทรัพย์สินนั้นไม่ว่าพื้นที่ห้องชุดจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่าใดจึงไม่เป็นธรรมและเป็นการเอาเปรียบผู้ซื้อมากเกินไป ซึ่งอาจจะเป็นช่องทางให้ผู้ขายพยายามที่จะทำให้จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายมากกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา เพื่อประโยชน์ในการให้ผู้ซื้อชำระราคาที่เพิ่มขึ้น อันจะส่งผลดีต่อผู้ขายแต่เพียงฝ่ายเดียว แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิบอกปัดไม่รับมอบหรือรับมอบแต่ใช้ราคาตามส่วนได้ตั้งแต่ในขณะที่เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย แต่หากผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคโดยทั่วไปไม่ทราบถึงสิทธิดังกล่าวแล้วเพราะไม่มีการกำหนดสิทธิดังกล่าวไว้ในข้อสัญญา อาจทำให้ตกเป็นฝ่ายที่ต้องเสียเปรียบผู้ขายได้ โดยอาจจะต้องยอมรับเอาห้องชุดโดยมีจำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง และชำระเงินที่เพิ่มขึ้นหรือได้ลดค่าห้องชุดลงเท่านั้นโดยไม่อาจปฏิเสธได้

แต่หากปรากฏว่าสัญญาที่ผู้ซื้อกับผู้ขายทำกันนั้น มีข้อสัญญาระบุถึงว่า หากห้องชุดมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มหรือลดราคาลงตามอัตราส่วนของราคาซื้อขายจะเห็นได้ว่า สัญญาที่ทำขึ้นนี้ผู้ขายซึ่งมีอำนาจต่อรองมากกว่าจะเป็นผู้ยกร่างขึ้นล่วงหน้าสำหรับใช้กับผู้ซื้อโดยทั่วไป ผู้ซื้อไม่สามารถเจรจาต่อรองเพื่อขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งข้อสัญญาแบบนี้มีลักษณะเป็นข้อสัญญาที่บังคับให้ผู้ซื้อจำยอมต้องรับเอาห้องชุดไป ไม่ว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใดก็ตาม ผู้ซื้อมีหน้าที่เพียงชำระเงินที่เพิ่มขึ้นหรือได้ลดค่าห้องชุดลงเท่านั้น ซึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้ซื้อ แต่อย่างไรก็ตามการตีความของศาลไทยเกี่ยวกับเรื่องนี้ ยังเห็นว่าหากคู่สัญญาตกลงกันถึงการที่ผู้ซื้อยอมรับเอาห้องชุดที่มีจำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้ว เท่ากับว่าคู่สัญญามีเจตนาจะซื้อจะขายห้องชุดกันโดยมิได้ถือเป็นสาระสำคัญว่าพื้นที่ของห้องชุดจะต้องมีเนื้อที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเท่านั้น และข้อสัญญาดังกล่าวก็ใช้บังคับได้ โดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 วรรค 2 มิใช่ข้อกฎหมายที่เกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน เท่ากับว่า ข้อสัญญานี้เป็นข้อยกเว้นมิให้ใช้ข้อกฎหมายดังกล่าวมาบังคับ ดังจะเห็นได้จาก

คำพิพากษาฎีกาที่ 7697/2538 โจทก์กับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเนื้อที่ประมาณ 157 ตารางเมตร เมื่อจำเลยที่ 1 ก่อสร้างอาคารชุดเสร็จปรากฏว่าห้องชุดมีเนื้อที่ 206 ตารางเมตรเศษ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โจทก์จึงบอกปัดไม่

ยอมรับมอบและชำระราคาห้องชุดดังกล่าวแต่จะขอรับมอบในพื้นที่ 157 ตารางเมตร พร้อมกับชำระราคาส่วนที่เหลือตามพื้นที่เดิม แต่เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายระบุว่า ผู้จะขายตกลงกับผู้จะซื้อห้องชุดเลขที่ 205 ชั้นที่ 2 คิดเป็นพื้นที่อันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลจำนวนประมาณ 157 ตารางเมตร ตามที่ปรากฏในแผนผังของอาคารชุดที่ทำเครื่องหมายเส้นสีแดงที่แนบท้ายสัญญาและหากพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มหรือลดราคาลงตามอัตราส่วนของราคาซื้อขายดังกล่าวข้างต้น เห็นได้ว่าคู่กรณีคือโจทก์กับจำเลยที่ 1 มีเจตนาจะซื้อจะขายห้องชุดกัน โดยมิได้ถือเป็นสาระสำคัญว่าพื้นที่ของห้องชุดจะต้องมีเนื้อที่เพียงประมาณ 157 ตารางเมตร เท่านั้นหากพื้นที่เพิ่มหรือลดลง คู่สัญญาตกลงกันให้เพิ่มหรือลดราคาลงตามอัตราส่วนของราคาที่ตกลงซื้อขายกัน ข้อสัญญาดังกล่าวจึงใช้บังคับได้ บทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 466 วรรคสอง มิใช่ข้อกฎหมายที่เกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน เมื่อปรากฏชัดว่าโจทก์กับจำเลยที่ 1 ตกลงทำสัญญาอันเป็นข้อยกเว้นมิให้ใช้ข้อกฎหมายดังกล่าวข้างต้นบังคับ โจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงต้องผูกพันกันตามข้อสัญญาที่ตกลงกัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกปัดไม่รับพื้นที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นและเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 มอบห้องชุดในพื้นที่ที่ประมาณไว้ตามสัญญา ส่วนจำเลยที่ 1 เมื่อสร้างห้องชุดเสร็จพร้อมส่งมอบแก่โจทก์ แต่โจทก์เพิกเฉยไม่ยอมชำระราคาห้องชุดดังกล่าวภายในกำหนดเวลาที่จำเลยที่ 1 แจ้งให้ทราบโดยไม่มีเหตุจะอ้างได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา

จากคำพิพากษาฎีกาดังกล่าว เห็นได้ว่า ผู้ซื้ออาจตกเป็นฝ่ายที่ต้องเสียเปรียบและได้รับความไม่เป็นธรรมจากข้อสัญญาที่ผู้ขายกำหนดขึ้นในเรื่องที่ผู้ซื้อต้องรับเอาห้องชุดแม้ว่าจำนวนพื้นที่ของห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลง โดยไม่สามารถปฏิเสธได้ ประกอบกับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ไม่มีข้อสัญญามาตรฐานข้อใดได้กล่าวถึงเรื่องนี้ไว้เลย ทำให้ผู้ขายอาศัยช่องว่างของกฎหมายตรงนี้ ไปกำหนดข้อสัญญาที่เอาเปรียบผู้ซื้ออยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับศาลเองก็ได้ยอมรับข้อสัญญาดังกล่าวว่ามีผลใช้บังคับได้ จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อไม่ให้ผู้ซื้อต้องเดือดร้อนเสียหาย

นอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาฎีกาในเรื่องเกี่ยวกับจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย ซึ่งผู้ขายอาศัยความได้เปรียบและอำนาจต่อรองที่มีมากกว่าผู้ซื้อเอาเปรียบผู้ซื้อโดยไม่เป็นธรรม สามารถพิจารณาได้จาก

คำพิพากษาฎีกาที่ 5848/2545 ตารางราคาที่ตัวแทนของจำเลยนำออกเผยแพร่ในชั้นโฆษณาจำหน่ายห้องชุด คิดราคาห้องชุดในอัตราหนึ่งแต่ตามสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดมีข้อความระบุว่า "ข้อความในเอกสารหรือคำโฆษณาอื่นใดที่มีมาก่อนการทำสัญญานี้ย่อมไม่ผูกพัน

ผู้จะขาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ยึดถือข้อความและเอกสารตามสัญญานี้เป็นข้อปฏิบัติต่อกันทุกประการ" แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญามีเจตนาจะซื้อจะขายกันตามแบบแปลนเอกสารแนบท้ายสัญญาเป็นสำคัญ ดังนั้น หากจำเลยก่อสร้างห้องชุดมีลักษณะและขนาดกว้างยาวเท่ากับที่ระบุไว้ในแบบแปลนท้ายสัญญาแล้วจะถือว่าจำเลยไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ แม้พื้นที่ของห้องชุดจะมากกว่าหรือน้อยกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โจทก์หรือจำเลยก็ไม่มีสิทธิคิดเงินเพิ่มขึ้นหรือลดลง

จากคำพิพากษาฎีกาดังกล่าว เห็นได้ว่า ผู้ขายมักจะอาศัยความไม่รู้กฎหมายของผู้ซื้อทำการกำหนดข้อตกลงในสัญญาเอาเปรียบฝ่ายผู้ซื้อ ผู้ซื้อบางรายเข้าทำสัญญาตามคำโฆษณาโดยประสงค์จะได้ห้องชุดที่มีจำนวนพื้นที่ตามที่ระบุไว้ในแปลนที่ได้โฆษณาไว้ตั้งแต่ตอนต้น แต่เมื่อเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายจริงๆ กลับมีแบบแปลนเอกสารแสดงจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่แตกต่างจากที่ได้โฆษณาไว้ตั้งแต่ตอนต้น จึงทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อได้ อย่างไรก็ตาม หากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญาอย่างแน่นอน ผู้ซื้อก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

อย่างไรก็ดี ปัญหากรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงนี้ หากเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายขึ้น นอกจากการร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) หรือใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลในการแก้ไขปัญหาแล้ว ผู้เขียนเห็นว่า ฝ่ายผู้ซื้อนั้นเองก่อนที่จะทำการรับชำระหนี้หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อขายก็ควรที่จะต้องตรวจสอบเสียก่อนว่า ผู้ขายได้ก่อสร้างห้องชุดโดยมีจำนวนพื้นที่ห้องชุดตรงกับที่ได้ตกลงกันในสัญญาหรือไม่ ถ้าไม่ตรงกับที่กำหนดในสัญญาผู้ซื้อก็ควรที่จะได้มีการทักท้วงกับผู้ขายโครงการอาคารชุดเพื่อให้มีการชำระหนี้ให้ถูกต้องตามสัญญาเสียก่อน หากไม่เป็นผลจึงจะดำเนินการร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) หรือฟ้องเป็นคดีต่อศาลต่อไป

อย่างไรก็ตาม การที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้น หากปล่อยให้ผู้ซื้อต้องไปร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) หรือฟ้องคดีต่อศาล อันเป็นการแก้ไขปัญหาที่ตอนปลายเหตุ เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นแล้ว ทางแก้ที่ดีคือ ต้องมีการป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นตั้งแต่ตอนต้นของสาเหตุ กล่าวคือ หากสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้มีข้อสัญญามาตรฐานที่กำหนดถึงขอบเขตสูงสุดที่ผู้ซื้อจะต้องรับมอบห้องชุดนั้น ในกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวน โดยอาจกำหนดให้แตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดไว้ได้เนื่องจากไม่ใช่กฎหมายที่เกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงสามารถกำหนดให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ แต่อย่างไรก็ตามในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่าควร

จะได้นำเอาหลักการในบทบัญญัติมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาเป็นเกณฑ์โดยนำมากำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานให้ปรากฏชัด ตั้งแต่ในขั้นตอนการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย โดยกำหนดว่า หากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด ผู้ซื้อมีสิทธิบอกปัดไม่รับมอบห้องชุดได้ และบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้

จะเห็นได้ว่า การนำหลักการตามมาตรา 466 มาบัญญัติให้ปรากฏชัดในสัญญาตั้งแต่ในขั้นตอนการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย จะเป็นคุณกับผู้ซื้ออย่างมาก เนื่องจากผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคโดยทั่วไป มักจะไม่ทราบถึงหลักกฎหมายที่มีอยู่ว่าหากมีจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ได้ตกลงกันในสัญญานั้น ผู้ซื้อมีสิทธิบอกปัดไม่รับและเลิกสัญญาได้ซึ่งเป็นสิทธิที่มีอยู่ของผู้ซื้อตามกฎหมาย เพราะข้อความดังกล่าวไม่มีการกำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดแต่อย่างใด ทำให้ผู้ขายร่างข้อสัญญาให้ผู้ซื้อจำต้องยอมรับเอาห้องชุด แม้ว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใดก็ตาม ฉะนั้น การที่ข้อสัญญามาตรฐานนำหลักการตามมาตรา 466 มาบัญญัติไว้ จะเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี ทำให้ผู้ซื้อไม่ถูกเอาเปรียบจากข้อสัญญาที่ผู้ขายร่างขึ้น

แต่อย่างไรก็ตาม มีประเด็นให้พิจารณาว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติในเรื่องจำนวนพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไว้แล้ว ควรที่จะนำมากำหนดไว้เป็นข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯหรือไม่ ในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975/2543 ได้วินิจฉัยไว้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 วรรคสอง ที่กำหนดเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดที่ได้ระบุไว้นั้น มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมายนี้ได้ ซึ่งไม่ขัดต่อกฎหมายและใช้บังคับได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 151 ในทางปฏิบัติผู้ขายจึงมักจะจัดทำสัญญาซื้อขายโดยมีข้อสัญญากำหนดให้ผู้ซื้อต้องรับเอาห้องชุดที่ขายไม่ว่าพื้นที่จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงมากน้อยเพียงใดก็ตาม จึงไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น การที่ได้นำเอาหลักเกณฑ์ในมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มากำหนดเพิ่มเติมให้ปรากฏเป็นข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ นั้นจะเป็นคุณแก่ผู้ซื้อ เนื่องจากจะทำให้ผู้ขายไม่อาจกำหนดข้อสัญญาให้ผิดแผกแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์ตามมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้นำมากำหนดเป็นข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ได้ เพราะหากผู้ขายฝ่าฝืนไม่ใช้ข้อสัญญาที่กำหนดไว้ในประกาศฯดังกล่าว พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 35 ตรี ก็

ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวใช้ข้อสัญญาตามประกาศฯ หรือหากผู้ขายใช้ข้อสัญญาที่ฝ่าฝืนต่อหลักเกณฑ์ตามมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้นำมากำหนดไว้ในสัญญามาตรฐาน พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 35 จัตวา ก็ให้ถือว่าไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้นในสัญญาดังกล่าว ซึ่งผู้เขียนขอเสนอเพิ่มเติมข้อความในสัญญามาตรฐาน ข้อ 3(4) ในกรณีดังกล่าวดังนี้

"ในการซื้อขายห้องชุดหากได้ระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายทั้งหมดไว้ และผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบห้องชุดห้องชุดซึ่งมีพื้นที่น้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญาไว้ ผู้บริโภคจะบอกปัดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก

อนึ่งถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญานั้น ผู้บริโภคจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ว่าผู้บริโภคอาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้บริโภคได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญาและอาจใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)ได้ โดยทำเป็นหนังสือแจ้งแก่ผู้ประกอบธุรกิจ"

3.2.3 <u>ปัญหาทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกและการโฆษณา</u>

การที่ผู้ซื้อได้รับมอบและเข้าอยู่อาศัยในห้องชุดตามสัญญาซื้อขายสมตามความประสงค์ที่ผู้ซื้อต้องการแล้วก็ตาม แต่หากห้องชุดที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดดังกล่าวขาดซึ่งทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ว่าจะเป็น ถนน น้ำประปาไฟฟ้า ลิฟท์ สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด เหล่านี้แล้วก็ย่อมทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถอยู่อาศัยในห้องชุดได้อย่างเป็นปกติสุข และอาจจะทำให้เกิดปัญหาตามมามากมาย ตัวอย่างเช่น ผู้ขายไม่สร้างลิฟท์หรือสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ หรือล่าช้าหรือสร้างเพียงบางส่วน เห็นได้ว่า อาคารชุดเป็นการพักอาศัยในแนวสูงต้องมีลิฟท์ เพื่อความสะดวกในการเข้าพักโดยเฉพาะห้องที่อยู่ในชั้นที่สูงขึ้นไป การไม่มีลิฟท์จะทำให้ผู้ซื้อเดือดร้อนและทำให้ไม่สะดวกในการเข้าพักอาศัยในห้องชุด นอกจากนี้การที่ผู้ขายโฆษณาไว้ว่าจะสร้างลิฟท์สองตัว แต่กลับสร้างเพียงตัวเดียวทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้งานได้อย่างเพียงพอสำหรับการอยู่อาศัยจนเกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ซื้อ ปัญหาต่างๆ เหล่านี้ทำให้ผู้ซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดได้รับความเดือดร้อนอย่างยิ่ง ฉะนั้น จะเห็นได้ว่า ปัญหาการไม่ได้รับทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ผู้ขายได้สัญญาไว้ว่าจะจัดให้มีขึ้นเป็นปัญหาที่มีความสำคัญมากปัญหาหนึ่ง

แม้ว่าสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะมีข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ขายต้องระบุถึงรายการและขนาดของทรัพย์ส่วนกลาง

และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะจัดให้มีในโครงการอาคารชุดเพื่อให้บริการแก่ผู้ซื้อไว้ด้วย ซึ่งหากพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่า เป็นสิ่งที่ทำให้ผู้ซื้อมั่นใจได้ในระดับหนึ่งว่าผู้ซื้อจะได้รับทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ผู้ขายระบุไว้ในสัญญาว่าจะจัดให้มีขึ้นแต่จากการศึกษาพบว่าการที่ผู้ซื้อจะได้เข้าไปอยู่อาศัยในห้องชุดซึ่งตนได้รับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์มาแล้วนั้น อย่างน้อยที่สุดผู้ขายก็ควรจะต้องจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยในห้องชุดเสียก่อน เช่น ลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ไฟฟ้า ประปา ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดยที่ผ่านมาปัญหาที่ผู้ซื้อประสบอย่างมาก คือ การจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นล่าช้า ไม่แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา หรือไม่สามารถรองรับต่อความต้องการในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการอยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ เนื่องจากรูปแบบการพักอาศัยของผู้ซื้อในอาคารชุดจะเป็นการพักอาศัยร่วมกันเป็นชุมชนจำนวนมาก หากไม่จัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ หรือตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้อย่างทั่วถึงได้แล้วย่อมทำให้เกิดความเดือดร้อนอย่างมากกับผู้พักอาศัย เช่น ปัญหาลิฟท์มีจำนวนไม่เพียงพอ บางโครงการอาคารชุดเป็นโครงการขนาดใหญ่แต่มีลิฟท์เพียงตัวเดียว เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องที่ต้องซ่อมแซม ทำให้ผู้ซื้อซึ่งพักอาศัยโดยเฉพาะห้องที่อยู่ในชั้นที่สูงขึ้นไปได้รับความเดือดร้อนได้ และในสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด ก็ไม่มีข้อสัญญามาตรฐานข้อหนึ่งข้อใดกำหนดว่าทรัพย์ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดที่จะต้องสร้างก่อนหรือหลัง

ดังนั้น ข้อสัญญามาตรฐานควรจะได้มีการระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ชัดเจนว่าแต่ละชนิด รายการ ขนาดมีคุณสมบัติเช่นใด และขนาดของโครงการอาคารชุด กับขนาดของทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก จะต้องมีความสอดคล้องและเหมาะสมกัน ตัวอย่างเช่นโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ควรมีลิฟท์ที่มีจำนวนมากพอสมควรที่จะสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอและทั่วถึง นอกจากนี้ข้อสัญญามาตรฐานควรจะต้องกำหนดระยะเวลาของการจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดว่ามีระยะเวลาแล้วเสร็จเมื่อใด และจะต้องกำหนดความสำคัญของทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดให้สิ่งที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัยมาก เช่น ลิฟท์ ไฟฟ้า ประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย จะต้องมีกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จก่อนทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสำคัญรองลงมา และสิ่งเหล่านี้ต้องสร้างเสร็จก่อนผู้ซื้อเข้าพักอาศัยในห้องชุด ซึ่งผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานข้อ 3(5) ในกรณีดังกล่าวดังนี้

"ผู้ประกอบธุรกิจจะจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ในโครงการอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้บริโภคโดยผู้ประกอบธุรกิจต้องระบุวัน เดือน ปีที่เริ่มต้นก่อสร้าง และที่กำหนดว่าจะก่อสร้างทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทให้แล้วเสร็จ และสิ่งที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย เช่น ลิฟท์ ไฟฟ้า ประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น จะต้องมีกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จก่อนสิ่งที่มีความสำคัญในระดับรองลงมา แต่ทั้งนี้ทุกสิ่งต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อนผู้บริโภคเข้าพักอาศัยในอาคารชุด"

นอกจากปัญหาเกี่ยวกับการจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแล้ว ปัญหาการโฆษณาโครงการอาคารชุดที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกก็เป็นปัญหาหนึ่งที่มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ากัน แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากว่าผู้ขายจะจัดให้มีเฉพาะทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเฉพาะที่ปรากฏในสัญญาหรือเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาไว้เท่านั้น อันสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกา ที่มีอยู่หลายคดีซึ่งตัดสินว่า แม้จะไม่ปรากฏข้อความตามคำโฆษณาไว้ในสัญญาก็ตามแต่แผนผังแนบท้ายสัญญาถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา แต่อย่างไรก็ตามในสภาพความเป็นจริง ผู้ขายมีการโฆษณาเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ในหลากหลายรูปแบบและหลายลักษณะไม่ว่าจะเป็นหนังสือพิมพ์ นิตยสาร วารสาร วิทยุ โทรทัศน์ ไปรษณีย์ หรือแผนป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ที่ติดตั้งตามท้องถนนว่าจะจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆไว้ในโครงการอาคารชุดเพื่อบริการหรือให้ความสะดวกแก่ผู้ซื้อ โดยที่ผู้ขายไม่ได้นำข้อความโฆษณาเหล่านี้มาจัดทำเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาด้วย หรือการโฆษณาบางลักษณะก็ไม่อาจนำมาแนบท้ายสัญญาได้ นอกเหนือจากการโฆษณาเกี่ยวกับการจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกแล้วยังมีโฆษณาเสนอเงื่อนไขพิเศษให้แก่ผู้ซื้อที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อีกมากมายเช่น ฟรีค่าส่วนกลาง ค่าจดจำนอง ค่าติดตั้งมิเตอร์ประปา ไฟฟ้า หรือ ค่าธรรมเนียมการโอน จะเห็นได้ว่าสิ่งต่างๆเหล่านี้เมื่อเป็นการโฆษณาบางครั้งก็ไม่ได้นำมาระบุไว้ในสัญญาหรือจัดทำเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาซึ่งอาจทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเกี่ยวกับโฆษณาดังกล่าวว่า จะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาได้หรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่า เพื่อแก้ปัญหาข้อโต้แย้งระหว่างคู่สัญญาในเรื่องนี้ สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด ควรจะได้มีข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ขายดำเนินการให้มีสิ่งที่ผู้ขายได้ทำการโฆษณาทุกประเภทซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องจัดให้มีไม่ว่าจะปรากฏออกมาในรูปแบบหรือลักษณะใด และไม่ว่าผู้ขายจะได้นำไปเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาหรือไม่ก็ตาม ซึ่งผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานข้อ 3(5) ในกรณีดังกล่าวดังนี้

"ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดตามรายการและขนาดที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ระบุไว้ในสัญญาและตามที่ได้โฆษณาไว้

ทั้งนี้โฆษณาตามวรรคแรก ให้รวมถึงโฆษณาทุกประเภทที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ทำการโฆษณาด้วย"

นอกจากนี้ ผู้เขียนเห็นว่า ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดแล้ว ผู้ขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและอาคารชุดที่จะขายรวมทั้งทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สวน สนามเด็กเล่น เป็นต้น นั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น กรณีดังกล่าวยังรวมถึงผู้จะขายจะต้องไม่กระทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม เว้นแต่เพื่อประโยชน์แห่งทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ๆ นอกจากนี้ผู้ขายยังต้องงดเว้นการกระทำที่กระทบต่อความเป็นอยู่โดยปกติของผู้ซื้อที่พึงคาดหมายได้ เช่น ผู้ขายไม่สามารถปล่อยให้มีการสร้างโรงงานในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการอาคารชุด ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาตามมาแก่ผู้ซื้อ เช่น เกิดเสียงรบกวน หรือเกิดมลภาวะที่เป็นพิษแก่ผู้ซื้อ ดังนั้นทางแก้ของปัญหาในเรื่องนี้ ผู้เขียนจึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐาน ในกรณีดังกล่าวดังนี้

"การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและอาคารชุดหรือห้องชุดที่จะขายรวมทั้งทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

กรณีดังกล่าวยังรวมถึงผู้ประกอบธุรกิจจะต้องไม่กระทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม เว้นแต่เพื่อประโยชน์แห่งทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ๆ

นอกจากนี้ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่งดเว้นการกระทำที่กระทบต่อความเป็นอยู่โดยปกติของผู้บริโภคที่พึงคาดหมายจากประโยชน์ใช้สอยตามปกติในทรัพย์สินที่ซื้อ"

3.2.4 <u>ปัญหาการก่อสร้างอาคารชุด</u>

สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาในข้อที่ 3 (8.7) วางหลักเกณฑ์ว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างจะต้องมีข้อความที่มีสาระสำคัญ คือ ในกรณีผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้

ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้ จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้ระบุไว้ว่าเหตุที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้ต้องเป็นเหตุสุดวิสัย ซึ่งเหตุสุดวิสัยนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 8 กล่าวคือ เป็นเหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นและเป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ แม้ผู้ขายที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น เหตุจากภัยธรรมชาติทำให้ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้ ได้แก่ เหตุจากพายุ น้ำท่วม หรือเศรษฐกิจของประเทศไม่ดีจนทำให้ธนาคารไม่ปล่อยเงินกู้ให้ผู้ขายเพื่อก่อสร้างโครงการต่อไปโดยมิใช่ความผิดของผู้ขาย เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตามข้อสัญญามาตรฐานข้อนี้ยังมีปัญหาในเรื่องที่ประกาศฯ กำหนดไว้ว่าถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้ กรณีนี้ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อผู้ขายไม่สามารถขายห้องชุดให้กับผู้ซื้อได้ไม่ว่าจะด้วยเหตุสุดวิสัยหรือไม่ก็ตามเท่ากับว่า เป็นการไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ จึงไม่ควรให้ผู้ขายกำหนดข้อสัญญาให้ตนมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ย โดยผู้ขายต้องคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเต็มจำนวนแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น เห็นควรให้ตัดข้อความในส่วนนี้ออกจากประกาศฯ ซึ่งผู้เขียนขอเสนอแก้ไขสัญญามาตรฐานในข้อ 3 (8.7) ในกรณีดังกล่าวดังนี้

"ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น"

3.2.5 <u>ปัญหาของการเลิกสัญญา</u>

การเลิกสัญญาตามข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญานี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับการใช้สิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อที่ได้กำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานในหัวข้อ (8.6) (ก) ซึ่งมีอยู่เพียงกรณีเดียวเท่านั้นคือ ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิในการเรียกเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ขายกำหนด

สำหรับกรณีผู้ซื้อผิดนัดชำระหนี้ และอาจเรียกค่าเสียหายอื่นได้หากมี จากข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวจะเห็นได้ว่า หากผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญาหรือผู้ซื้อคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า สิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามข้อสัญญามาตรฐานข้อนี้เป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามมาตรา 387 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสิทธิเลิกสัญญาเกิดจากการไม่ชำระหนี้ภายในเวลาที่บอกกล่าวให้ชำระ ซึ่งสิทธิเลิกสัญญาในกรณีนี้ใช้ได้กับทั้งหนี้ที่มีกำหนดเวลาและไม่มีกำหนดเวลา โดยสิทธิเลิกสัญญาในกรณีนี้มิได้เกิดขึ้นทันทีที่มีการผิดสัญญาหรือมีการไม่ชำระหนี้อย่างหนึ่งอย่างใดเท่านั้น ฉะนั้นในกรณีที่การชำระหนี้มีกำหนดเวลาและล่วงเลยเวลาดังกล่าวไปแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ก็ยังไม่ชำระหนี้เช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจะต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้เสียก่อนภายในเวลาที่ได้กำหนดให้ ถ้าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ยอมชำระหนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจึงจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ สิทธิเลิกสัญญาจึงมิได้เกิดขึ้นทันทีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาหรือไม่ชำระหนี้

การเลิกสัญญาของผู้ซื้อตามข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว มีหลักเกณฑ์เหมือนกับกรณีเมื่อผู้ซื้อผิดสัญญาไม่ชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 1 งวด สำหรับการตกลงชำระกันเพียงงวดเดียวหรือผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 3 งวดติดต่อกัน สำหรับการตกลงชำระกัน 24 งวดขึ้นไป หรือผิดนัดชำระราคาห้องชุดในอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาที่ตกลงชำระกันไว้ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับการตกลงชำระกันน้อยกว่า 24 งวด เมื่อผู้ขายได้มีจดหมายหรือหนังสือบอกกล่าวทวงถามให้ผู้ซื้อชำระราคาตามที่ผู้ซื้อผิดนัดแล้ว แต่ผู้ซื้อกลับเพิกเฉยโดยไม่ได้ชำระราคาที่ค้างชำระตามที่ทวงถามให้แก่ผู้ขายภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับการทวงถามนั้น ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามมาตรา 387 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เจ้าหนี้ยังไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในทันที แต่จะต้องบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควรก่อน ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดระยะเวลานั้น เจ้าหนี้จึงจะใช้สิทธิเลิกสัญญากับลูกหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตว่า การส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถามให้ผู้ซื้อชำระเงินค่างวดที่ค้างชำระดังกล่าว เห็นได้ว่าเป็นการเตือนให้ผู้ซื้อปฏิบัติการชำระหนี้ที่ค้างให้เสร็จสิ้น แม้ว่าโดยหลักการทั่วไปแล้ว การส่งคำบอกกล่าวในการเตือนให้ชำระหนี้ กฎหมายจะไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งไว้ว่า ต้องส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือส่งเป็นจดหมายธรรมดา หรือจดหมายอิเล็คทรอนิกส์(อีเมล์) หรือทางโทรศัพท์ แต่เมื่อข้อสัญญามาตรฐานกำหนดไว้โดยชัดแจ้ง ให้ผู้ขายต้องส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถามโดยทาง

ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแก่ผู้ซื้อ ผู้ขายก็มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม ซึ่งบุคคลที่ทวงถามหรือเตือนให้ผู้ซื้อชำระหนี้อาจกระทำโดยผู้ขายเอง หรือตัวแทนที่ผู้ขายแต่งตั้งให้ดำเนินการ โดยเนื้อหาใจความในหนังสือบอกกล่าวทวงถามต้องมีการแจ้งความประสงค์ของผู้ขายให้ผู้ซื้อเข้าใจได้ว่าผู้ขายต้องการให้ชำระหนี้ ไม่ว่าจะใช้ถ้อยคำอย่างไร เช่น ให้ใช้หนี้ ให้ใช้เงินค่างวด ให้นำเงินมาชำระ เป็นต้น

การที่ข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อไว้เพียงกรณีเดียว คือ กรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด อาจทำให้ผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคโดยทั่วไปเข้าใจได้ว่า หากผู้ขายทำผิดสัญญาในเรื่องอื่นๆ นอกเหนือจากเรื่องดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ขายดังนั้น การกำหนดรายละเอียดในการเลิกสัญญา จึงควรมีรายละเอียดมากกว่าที่เป็นอยู่เพราะสัญญาซื้อขายห้องชุดที่ทำกันนั้น อาจมีเหตุที่คู่สัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเกิดขึ้นได้มากกว่าที่ได้กำหนดไว้เพียงเหตุเดียวตามข้อสัญญามาตรฐาน ซึ่งการกำหนดให้ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เมื่อผู้ขายผิดสัญญาได้เพียงกรณีเดียวเท่านั้น อาจทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหายได้

อย่างไรก็ดี การใช้สิทธิในการเลิกสัญญาแม้ไม่ใช่หนทางที่ดีที่สุดในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เพราะการเลิกสัญญาจะทำให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้รับผลกระทบทำให้ผู้ซื้อต้องไปหาซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดแห่งใหม่ ผู้ขายก็ต้องหาผู้ซื้อรายใหม่เข้ามาทำสัญญา ทำให้คู่สัญญาเสียทั้งโอกาส เสียเวลา และเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อนบอกเลิกสัญญา แต่อย่างไรก็ตามการเลิกสัญญาก็ถือเป็นทางออกหนึ่งสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา และไม่มีทางออกอื่นใดที่ดีกว่าแล้ว แต่ต้องคำนึงถึงด้วยว่า การเลิกสัญญาของผู้ซื้อก็ไม่ควรที่จะเกิดขึ้นได้ง่ายเกินไปหรือเป็นเหตุที่ธรรมดาเกินไป การเลิกสัญญานั้นควรที่จะเป็นเหตุที่มีระดับความรุนแรงของปัญหามากหรือมีความสำคัญจนผู้ซื้อต้องการหรือเห็นว่านิติสัมพันธ์ระหว่างกันนั้นไม่อาจดำเนินต่อไป หรือไม่อาจรักษาไว้ได้ต่อไป ก็ควรที่จะได้นำเหตุดังกล่าวมากำหนดให้เป็นเหตุที่ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ด้วย แต่ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงเสมอว่า ข้อสัญญาบางข้อที่คู่สัญญาทำกันขึ้นอาจมีความซับซ้อนเกินกว่าที่จะกำหนดให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ทันที ผู้ซื้อจึงควรกำหนดระยะเวลาเพื่อให้ผู้ขายแก้ไขข้อผิดพลาดก่อนที่จะถูกบอกเลิกสัญญาด้วย ตัวอย่างเช่น ผู้ขายดำเนินการก่อสร้างห้องชุด โดยปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่อาจเกิดความล่าช้าหรือมีข้อผิดพลาดผิดหลงเล็กน้อย จึงอาจไม่เป็นธรรมกับผู้ขายที่ผู้ซื้อจะสามารถบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ทันทีโดยไม่เปิดโอกาสให้ผู้ขายแก้ไขข้อผิดพลาดเสียก่อน

นอกจากนี้ ผู้เขียนเห็นว่าในกรณีที่ผู้ขายทำผิดสัญญาในเรื่องเล็กน้อย ผู้ซื้อควรกำหนดระยะเวลาเพื่อให้ผู้ขายแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นอันเป็นเหตุของการผิดสัญญานั้นเสียก่อน หากผู้ขายละเลยหรือเพิกเฉยไม่ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดดังกล่าว ทั้งที่ผู้ซื้อได้กำหนดระยะเวลาให้แล้ว ผู้ซื้อจึงสามารถบอกเลิกสัญญาได้แม้เป็นเรื่องเล็กน้อยก็ตาม

ยกตัวอย่างเช่น ผู้ซื้อและผู้ขายทำสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยตกลงไว้ในสัญญาให้มีการติดตั้งหลอดไฟชนิด A ในห้องชุดที่ขาย แต่ผู้ขายกลับนำหลอดไฟชนิด B มาติดตั้งให้แทนทั้งที่สามารถหาหลอดไฟชนิด A ได้ กรณีดังกล่าวถือว่า ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาได้เมื่อผู้ขายผิดสัญญาใช้วัสดุก่อสร้างผิดประเภทไม่ตรงตามรูปแบบรายการที่กำหนด แต่จะเห็นได้ว่า กรณีนี้ ผู้ขายทำผิดสัญญาในเรื่องเล็กน้อยซึ่งสามารถแก้ไขให้เป็นไปตามสัญญาได้ ผู้ซื้อจึงควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขายแก้ไขข้อผิดพลาดเสียก่อน หากผู้ขายเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยจึงจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาต่อไป มิใช่ว่าเมื่อผู้ขายทำผิดสัญญาแม้เป็นเรื่องเล็กน้อย ผู้ซื้อก็จะบอกเลิกสัญญาทันทีซึ่งจะไม่เป็นธรรมต่อผู้ขาย

ดังนั้น เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อ ในกรณีอื่นๆ ที่ผู้ขายไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา เช่น กรณีเมื่อมีการแบ่งแยกเนื้อที่ห้องชุดแล้วปรากฏว่ามีพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาในกรณีที่พื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างมากจนผิดไปจากที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 466 กำหนดไว้ ควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้อปฏิเสธไม่รับชำระหนี้และบอกเลิกสัญญา หรือกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นชำรุดบกพร่องถึงขนาดที่ไม่อาจแก้ไขให้ดีได้ซึ่งควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญา ดังนั้น ควรที่จะได้มีข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้สิทธิผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญาในเหตุเหล่านี้ไว้ให้ชัดเจนด้วย เนื่องจากการบอกเลิกสัญญาเป็นทางออกให้แก่ผู้ซื้อ สำหรับการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา จนไม่สามารถรักษานิติสัมพันธ์ตามสัญญาให้คงอยู่ต่อไปได้ ซึ่งในกรณีอื่นๆที่จะกำหนดให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้จะต้องไม่ใช่เรื่องที่เป็นความผิดเพียงเล็กน้อย แต่ควรกำหนดเหตุบอกเลิกสัญญาในเรื่องที่มีลักษณะสำคัญและมีระดับความรุนแรงที่มากพอสมควร และในเรื่องการเลิกสัญญาที่จะกำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานดังจะกล่าวต่อไป ต้องกำหนดให้ชัดเจนว่าถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาเพื่อให้ฝ่ายนั้นปฏิบัติการชำระหนี้ก่อนที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 ที่เจ้าหนี้ยังไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในทันทีแต่จะต้องบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควรก่อน ถ้าลูกหนี้ยังไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดระยะเวลานั้น เจ้าหนี้จึงใช้สิทธิเลิกสัญญากับลูกหนี้ได้ ดังนั้น

ในข้อกำหนดเรื่องการเลิกสัญญาในสัญญามาตรฐานควรที่จะกำหนดเหตุแห่งการเลิกสัญญาของผู้ซื้อและผู้ขายเป็นเฉพาะเรื่อง โดยกำหนดเฉพาะเรื่องหลัก ๆที่สำคัญ ดังนี้คือ

ก. ในกรณีที่มีการแบ่งแยกเนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งออกโดยสำนักงานที่ดินแล้ว ปรากฏว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายมีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดไม่มีข้อสัญญามาตรฐานข้อใดที่กำหนดว่าหากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นมากจนเกินกว่าที่ผู้ซื้อจะรับไว้ ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะบอกปัดหรือจะรับเอาไว้ และใช้ราคา และไม่ได้กำหนดจำนวนพื้นที่ซึ่งผู้ซื้ออาจปฏิเสธการรับมอบได้ในกรณีที่พื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างมากจนผิดไปจากวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของผู้ซื้อในการเข้าทำสัญญา ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขายมักจะกำหนดข้อสัญญาในเรื่องนี้ไว้ว่าให้นำราคาพื้นที่ห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ไปเพิ่มหรือลดจากราคาห้องชุดที่ต้องชำระตามสัญญา ข้อสัญญาที่ผู้ขายทำขึ้นนี้เป็นการบังคับให้ผู้ซื้อจำยอมต้องรับเอาห้องชุด ไม่ว่าจำนวนพื้นที่จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใดก็ตามโดยผู้ซื้อมีหน้าที่เพียงชำระเงินที่เพิ่มขึ้น หรือได้ลดค่าห้องชุดลงเท่านั้น จากปัญหาที่เกิดขึ้นผู้เขียนเห็นว่า ควรมีข้อสัญญามาตรฐานกำหนดว่า หากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงนั้นเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญา ผู้ซื้อสามารถปฏิเสธไม่รับมอบห้องชุดที่ซื้อขายได้ ซึ่งอัตราร้อยละห้านี้เป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเป็นอัตราที่มีความเหมาะสม และเป็นอัตรามาตรฐานตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หากปรากฏว่าผู้ขายส่งมอบห้องชุดที่มีจำนวนพื้นที่เกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญา ก็จะทำให้ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินที่ได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ขายได้ โดยผู้ซื้อจะต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายเพื่อให้ผู้ขายทำการส่งมอบห้องชุดที่ซื้อขายให้ถูกต้องตามสัญญาก่อนเมื่อไม่สามารถส่งมอบได้จึงให้ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามมาตรา 387 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข. การเลิกสัญญากรณีที่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง

สภาพปัญหาความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับห้องชุดที่ซื้อขายนั้นมักจะไม่ปรากฏในขณะที่ผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากผู้ขาย ซึ่งความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นมักจะไปปรากฏภายหลังที่ผู้ซื้อได้เข้าอยู่อาศัยในห้องชุดไปสักระยะหนึ่งแล้ว แต่อย่างไรก็ดีปัญหาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นนี้ ก็ได้รับการแก้ไขโดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศกำหนดสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด โดยมีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ขายมีความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องที่เกิดแก่ห้องชุด ภายหลังจากที่ผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้อง

ชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นกับห้องชุด ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ขายจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

อย่างไรก็ตามการเลิกสัญญาของผู้ซื้อในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วนั้น ควรจะต้องกำหนดถึงกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดที่ผู้ซื้อไม่สามารถที่จะอยู่อาศัยได้โดยปกติสุข โดยความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดนั้นอาจจะยังไม่ปรากฏในขณะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบห้องชุดที่ซื้อขายกันแต่เพิ่งปรากฏความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดนั้นเมื่อผู้ซื้อได้เข้าอยู่อาศัยในห้องชุดนั้นแล้ว ผู้ขายจึงมีความรับผิดเกิดขึ้น โดยผู้ซื้ออาจมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้ขายทำการแก้ไขแต่เมื่อความชำรุดบกพร่องที่เกิดแก่ห้องชุดนั้น เป็นความชำรุดบกพร่องชนิดที่ไม่อาจแก้ไขหรือซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ กล่าวคือ แม้จะให้ผู้ขายทำการซ่อมแซมแก้ไขแล้วก็ตาม แต่จากสภาพของห้องชุดนั้น เป็นการเสื่อมประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่จะรับไว้ ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลิกสัญญาได้ ซึ่งการมีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายเพื่อให้ผู้ขายทำการแก้ไขความชำรุดบกพร่องเสียก่อน เมื่อไม่สามารถแก้ไขความชำรุดบกพร่องได้ จึงให้ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้เป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตาม มาตรา 387 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผลแห่งการเลิกสัญญานี้จะต้องมีการชำระหนี้อันเนื่องจากการเลิกสัญญาหรือการทำให้กลับสู่ฐานะเดิมจะต้องเป็นไปตามหลักเรื่องการชำระหนี้ในสัญญาต่างตอบแทน คือ ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่ายต่างต้องคืนให้แก่กัน ถ้าฝ่ายหนึ่งไม่คืนอีกฝ่ายอาจจะไม่ยอมคืนก็ได้ตามมาตรา 392 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว ผลทางกฎหมายของการบอกเลิกสัญญาก็จะเกิดขึ้น คือ การกลับคืนสู่ฐานะเดิมแต่การกลับคืนสู่ฐานะเดิมในความเป็นจริงของคู่สัญญานั้นต้องเป็นไปตามมาตรา 392 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องชำระหนี้ให้อีกฝ่ายหนึ่งเพื่อทำให้เกิดการกลับคืนสู่ฐานะเดิมด้วย ในกรณีการซื้อขายห้องชุดนี้ผู้ขายจะต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ซื้อทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นด้วยหากมีและผู้ซื้อต้อง ส่งมอบห้องชุดคืนให้แก่ผู้ขาย

ค. การเลิกสัญญากรณีที่มีการรอนสิทธิเกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือห้องชุด

การรอนสิทธิในกรณีของอาคารชุดหรือห้องชุดซึ่งผู้ซื้อได้ซื้อมาจากผู้ขายนั้นคือ การที่ผู้ซื้อห้องชุดถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองห้องชุดโดยปกติสุข เนื่องจากถูกรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า การรบกวนขัดสิทธินี้อาจเป็นเพราะบุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือห้องชุดที่ซื้อขายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกนั้นมีสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนืออาคารชุดหรือห้องชุดนั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิในภารจำยอม เป็นต้น ซึ่งผู้ขายจะต้องรับผิดในการรอนสิทธิดังกล่าว และการรอนสิทธิในอาคารชุดหรือห้องชุดนี้ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อ จึงควรกำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดให้ชัดเจนว่าให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีการรอนสิทธิเกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือห้องชุด แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้ขายให้ดำเนินการไม่ให้มีการรอนสิทธิเกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือห้องชุดที่ซื้อ หากผู้ขายไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ ผู้ซื้อจะเลิกสัญญาเสียก็ได้ ซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามมาตรา 387 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ง. กรณีที่ผู้ขายไม่สร้างทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาหรือตามที่ได้โฆษณาไว้ หรืออาจจะเป็นกรณีสร้างไม่เสร็จตามเวลาที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาหรือตามข้อความโฆษณา เนื่องจากสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งจำเป็นต่อการอยู่อาศัยในห้องชุดของผู้ซื้อ แม้ว่าข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา จะกำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีการระบุถึงรายการและขนาดของทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกก็ตาม แต่ก็ไม่ได้เป็นการรับรองว่าผู้ซื้อจะได้รับทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ผู้ขายได้สัญญาไว้ ฉะนั้น จึงควรกำหนดให้ผู้ซื้อสามารถเลิกสัญญาได้หากมีเหตุเกี่ยวกับกรณีนี้เกิดขึ้น แต่ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายเพื่อให้ผู้ขายทำการชำระหนี้ดังกล่าวให้ถูกต้องตามสัญญาหรือตามที่ได้โฆษณาไว้ก่อน เมื่อไม่สามารถชำระหนี้ได้จึงให้ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387

จ. กรณีที่ผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า

กรณีที่ผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า เช่น ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาให้ผู้ขายต้องส่งมอบห้องชุดตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่ผู้ขายส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อล่าช้าออกไปมากจากกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ ดังนั้น ควรกำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดให้ชัดเจนว่าให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้าได้ด้วย

แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อต้องมีหนังสือบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาเพื่อให้ฝ่ายผู้ขายทำการส่งมอบห้องชุดก่อนที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387

ฉ. เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบ

หน้าที่ของผู้ขายในการส่งมอบทรัพย์นั้นได้มีการระบุเอาไว้อย่างชัดแจ้งในกฎหมายลักษณะซื้อขาย หน้าที่ส่งมอบจึงเป็นหน้าที่โดยชัดแจ้งตามกฎหมายเช่นเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์ การส่งมอบนั้นแม้จะไม่มีการกำหนดตกลงกันไว้ในสัญญาในเรื่องหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์เอาไว้ แต่กฎหมายก็กำหนดหน้าที่ความรับผิดบังคับไว้เสร็จ แต่กฎหมายก็กำหนดเพียงหลักการเอาไว้ว่าผู้ขายนั้นมีหน้าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ แต่โดยข้อเท็จจริงแล้วมีรายละเอียดในความสมบูรณ์ของการทำการส่งมอบทรัพย์ที่ต้องพิจารณาอีกหลายประการ

เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกันแล้ว และผู้ขายได้ทำการก่อสร้างห้องชุดที่ซื้อขายกันเสร็จสมบูรณ์แล้ว ผู้ขายก็มีหน้าที่ต้องส่งมอบห้องชุดที่ซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ หากผู้ซื้อและผู้ขายได้ทำการตกลงในสัญญาว่าทำการซื้อขายห้องชุดลักษณะใด มีคุณภาพเป็นอย่างไรแล้ว การส่งมอบห้องชุดของผู้ขายนั้นก็ต้องทำการส่งมอบไปตามที่ได้มีการตกลงซื้อขายกันเอาไว้ทุกประการ หากผู้ขายทำการฝ่าฝืนหน้าที่เช่นนี้ ผู้ขายก็มีความรับผิด นอกจากนี้ การส่งมอบห้องชุดที่ซื้อขายกันนั้น ผู้ขายก็จะต้องส่งมอบห้องชุดที่สมบูรณ์และใช้ประโยชน์ได้ตามความประสงค์ที่ผู้ซื้อต้องการ หากปรากฏว่าผู้ขายส่งมอบห้องชุดมาแล้วใช้ประโยชน์ไม่ได้ ถือว่ายังไม่ได้มีการส่งมอบที่สมบูรณ์ที่จะถือเป็นการส่งมอบตามกฎหมายได้ ผู้ขายจึงต้องชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดของตน

เมื่อผู้ขายพร้อมที่จะส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อก็มีหน้าที่ในการรับมอบและมีหน้าที่ในการไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย ในข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดนั้น มีข้อสัญญามาตรฐานระบุไว้เฉพาะเรื่องกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อผู้ขายจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขายต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 30 วันและกำหนดสิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อไว้เพียงกรณีเดียว คือในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด แต่ไม่มีข้อสัญญามาตรฐานข้อใดที่กำหนดให้ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ และไม่ได้กำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายควรจะต้องส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อด้วย หาก

พิเคราะห์หลักกฎหมายแล้วจะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์นั้นสามารถที่จะโอนไปยังผู้ซื้อได้แม้จะยังไม่ได้มีการส่งมอบทรัพย์สินนั้นหรือชำระราคาก็ตาม จะเห็นได้ว่าในบางครั้งแม้กรรมสิทธิ์โอนมายังผู้ซื้อแล้ว แต่ทรัพย์นั้นยังไม่ได้ส่งมอบกัน ดังนั้นสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฉบับนี้ ควรจะได้มีข้อสัญญามาตรฐานกำหนดวันที่ผู้ขายจะต้องส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งเห็นว่าการรับมอบห้องชุดของผู้ซื้อควรเป็นวันก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกันเนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อมีเวลาในการตรวจตราความสมบูรณ์ถูกต้องของห้องชุดที่ซื้อขายได้ด้วย หากพบสภาพปัญหาก็อาจให้ผู้ขายแก้ไขได้ทันท่วงทีก่อนที่จะได้มีการโอนกรรมสิทธิ์กันต่อไป

นอกจากนี้ในกรณีผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด คือ ในกรณีผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 1 งวด สำหรับการตกลงชำระกันเพียงงวดเดียวหรือผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 3 งวดติดต่อกัน สำหรับการตกลงชำระกัน 24 งวดขึ้นไป หรือผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดในอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาที่ตกลงชำระกันไว้ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับการตกลงชำระกันน้อยกว่า 24 งวด โดยข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดให้สิทธิแก่ผู้ขายในการบอกเลิกสัญญากับผู้ซื้อในกรณีนี้กรณีเดียวเท่านั้น ซึ่งแท้จริงแล้วนอกจากหน้าที่ในการชำระราคาแล้ว ผู้ซื้อยังมีหน้าที่ที่สำคัญคือต้องไปรับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวันและเวลาที่ผู้ขายได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า ซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญไม่น้อยไปกว่าการชำระราคาแต่อย่างใด แต่ไม่มีข้อสัญญามาตรฐานข้อหนึ่งข้อใดกำหนดรายละเอียดเอาไว้เป็นการให้สิทธิแก่ผู้ขายในการบอกเลิกสัญญาแต่อย่างใด ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นตามวันและเวลาที่ผู้ขายแจ้ง ผู้ขายจึงควรที่จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ซื้อได้โดยไม่ตัดสิทธิของผู้ขายในการเรียกเบี้ยปรับและฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น นอกจากนี้ผู้ขายยังควรมีสิทธิที่จะนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญา ที่ผู้ซื้อไม่มาทำการรับมอบไปขายให้กับบุคคลใดก็ได้โดยผู้ซื้อไม่อาจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆจากผู้ขายได้ ทั้งนี้หากผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือส่งมอบห้องชุดหรือผู้ซื้อไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์หรือรับมอบห้องชุด แล้วแต่กรณี ควรกำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานให้คู่สัญญาอีกฝ่ายจะต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาให้ชำระหนี้ให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ก่อน เมื่อไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้จึงให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตาม มาตรา 387 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข.ผู้ขายละเลยไม่ทำตามที่ได้มีข้อความโฆษณาไว้

การโฆษณาในการจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ขายไว้ ซึ่งผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องจัดทำทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดให้เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ ทั้งรายการ ชนิด คุณภาพ ลักษณะของทรัพย์ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกและเป็นไปตามกำหนดเวลาแล้วเสร็จ โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญในการอยู่อาศัยในห้องชุด เช่น ลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัยเป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ผู้ขายควรจะกำหนดวันที่ผู้ขายจะได้จัดทำให้แล้วเสร็จเพื่อประโยชน์กับผู้ซื้อนอกเหนือจากการโฆษณาเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกแล้ว ยังมีข้อความโฆษณาอื่น ๆ ไม่ว่าจะปรากฏออกมาในรูปแบบหรือลักษณะใด เช่น ข้อเสนอขายห้องชุดต่าง ๆ ของผู้ขายในแต่ละโครงการอาคารชุด เพื่อเป็นสิ่งที่จูงใจให้ผู้ซื้อเข้าทำสัญญา หรือจัดข้อเสนอพิเศษให้แก่ผู้ซื้อ เช่นแถมสิ่งอำนวยความสะดวกหรือซื้อห้องชุดแถมเฟอร์นิเจอร์ทั้งห้องพร้อมติดตั้ง หรือเมื่อซื้อห้องชุดในโครงการขนาดใหญ่แถมรถยนต์ เป็นต้น ซึ่งการโฆษณาเหล่านี้ ผู้เขียนเห็นว่า เป็นสิ่งที่ผู้ขายให้คำมั่นสัญญากับผู้ซื้อไว้ในขณะที่ผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญา จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องปฏิบัติตามที่ได้ให้คำมั่นสัญญาไว้เช่นเดียวกัน หากผู้ขายละเลยไม่ปฏิบัติตามข้อความที่ได้โฆษณาไว้ สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดจึงควรจะได้กำหนดให้ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายเพื่อให้ผู้ขายปฏิบัติตามสิ่งที่ได้โฆษณาไว้ให้ถูกต้องเสียก่อน เมื่อไม่สามารถปฏิบัติตามได้จึงให้ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามมาตรา 387 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์