

แนวทางในการปรับปรุงเพิ่มเติมแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เพื่อการ
บังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

คณะนิติศาสตร์

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

2561

แนวทางในการปรับปรุงเพิ่มเติมแบบสัณฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เพื่อการ
บังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค

ศุภศักดิ์ พรหมโมเมศ

คณะนิติศาสตร์

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(อาจารย์ ดร.ประพนธ์ นุชเปี่ยม)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสถียรภาพ นาคหลวง)

..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.ประพนธ์ นุชเปี่ยม)

..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.วัชรชัย จิรจินดากุล)

..... คณบดี
(รองศาสตราจารย์ นเรศร์ เกษะประกร)

_____/_____/_____

บทคัดย่อ

ชื่อวิทยานิพนธ์	แนวทางในการปรับปรุงเพิ่มเติมแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เพื่อการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค
ชื่อผู้เขียน	นายศุภศักดิ์ พรหมโมเมศ
ชื่อปริญญา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา	2561

ปัจจุบันภาครัฐจะเข้ามากำกับดูแลการซื้อขายห้องชุด โดยกำหนดให้ธุรกิจซื้อขายห้องชุด ต้องทำสัญญาตามแบบที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้เกิดเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคและป้องกันการถูกเอารัดเอาเปรียบของผู้บริโภคจากการเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการ ซึ่งมักมีอำนาจต่อรองมากกว่า คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงได้มีประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแบบสัญญามาตรฐาน สำหรับการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มาใช้บังคับ ตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม แม้จะมีแบบสัญญามาตรฐาน หรือ อ.ช.22 ดังกล่าว แต่ผู้บริโภคยังคงไม่ได้รับความเป็นธรรมและพบว่า มีเรื่องร้องเรียน ถึง คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญามากมาย เช่น ปัญหาผู้ขายไม่สามารถส่งมอบห้องชุดหรือส่งมอบล่าช้าแก่ผู้ซื้อตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย ปัญหาเรื่องกระบวนการและมาตรฐานในการตรวจรับมอบห้องชุด และปัญหา กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง เป็นต้น

บทความนี้ มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ประเด็นปัญหาทางกฎหมาย ที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคจากการซื้อขายห้องชุด โดยเฉพาะเรื่อง การส่งมอบ การตรวจรับและการคืนเงินตามสัญญามาตรฐาน อ.ช.22

2. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบสัญญามาตรฐานเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดของต่างประเทศ และ

3. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข แบบสัญญามาตรฐาน อ.ช.22 เพื่อให้เกิดการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรม

บทความนี้ได้เสนอแนวทางปรับปรุงแก้ไขแบบ อ.ช.22 กล่าวคือ การให้สิทธิผู้ซื้อในการหักกลบลบหนี้เงินค่าเบี้ยปรับกับเงินตามสัญญาซื้อขายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิ่มเติมข้อกำหนดในเรื่องขั้นตอนการตรวจรับมอบห้องชุดก่อนนัดจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ และการกำหนดระยะเวลา

ที่ผู้ขายมีหน้าที่คืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดในกรณีเลิกสัญญา โดยกำหนดบทลงโทษให้ผู้ขายต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้อง และสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคมิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ขายหรือผู้ประกอบการ



ABSTRACT

Title of Thesis	Improving the Contract to Sell and Purchase Condominium Units (Form Or.Chor. 22) for Effective Enforcement and Consumer Fairness.
Author	Suppasak Prommomase
Degree	Master of Laws
Year	2018

At present, condominium business is under government control. Condominium sale and purchase are regulated by law. The purpose is to ensure a fair deal and prevent exploitation of consumers by real estate developers and landlords, who clearly have more bargaining power. The Contract Committee has announced that the condominium business is a contract-controlled business. And the Minister of Interior has worked out a standard condominium sale contract for the sale and purchase of condominium units (Or.Cho.22), which has been in force since 2008 (2551 B.E.). However, despite the requirement for the standard contract or Or.Cho.22, consumers still have not achieved a fair deal in this business. Moreover, it is found that a large number of consumers have lodged complaints with the Consumer Protection Board about the fact that the operational rules of landlords are not in compliance with the terms and conditions as specified in the contract. For example, the seller cannot deliver the apartment/condominium or the delivery to the buyer is delayed. There are also

problems involving the procedures and standards for pre-delivery inspection of the condominium and the period of refund to the buyer after the expiry of the contract.

This study has three main objectives:

1. To study the legal issues facing consumers as a result of condominium sale and purchase, with a focus on issues involving the delivery, pre-delivery inspection, and refund, as stipulated in a standard contract.
2. To engage in a comparative study of local and foreign standard contracts.
3. To explore possibilities for amending the standard contract Or.Cho.22 with a view to improving its enforcement and ensuring a fair deal.

The study has proposed modifications consisting of amendments or additions to the standard agreement as specified in Or.Cho.22. These include those involving the right of buyer to a settlement of debts arising from fines using the money specified in the sale/purchase contract prior to the transfer of the condominium ownership right; designation of clear procedures for the pre-delivery inspection prior to the registration of the ownership right; and determination of the timeline for the return of the deposit to the buyer, with a penalty for failure to do so within the time limit in the form of payment of interests at a 15 percent per annum rate to the buyer. These recommendations aim to protect the consumers from being taken advantage of by the sellers or landlords and to ensure more effective consumer protection in the future.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยการให้ความช่วยเหลือแนะนำของ อาจารย์ ดร. ประพิน นุชเปี่ยม ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาที่ให้คำแนะนำข้อคิดเห็นตรวจสอบ และแก้ไขร่างวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสถียรภาพ นาหลวง ที่กรุณาให้เกียรติเป็นประธานโดยมี อาจารย์ ดร.วัชรชัย จิระจินดากุลและอาจารย์ ดร. ประพิน นุชเปี่ยม เป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำปรึกษาแนะนำในทุก ๆ ด้าน และกรุณาตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น รวมถึงเจ้าหน้าที่ของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ทุกท่าน ที่ให้ความสะดวก ด้านอำนวยความสะดวกและประสานงาน ในการทำวิทยานิพนธ์ให้ผู้เขียนตลอดมาตลอดจน คำนึงว่าหาข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์ของผู้เขียนครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ท้ายนี้ผู้เขียนขอโน้มรำลึกถึงอำนาจบารมีของคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายที่อยู่ในสากลโลก อันเป็นที่พึงให้ผู้เขียนมีสติปัญญาในการจัดทำวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้เขียนขอให้เป็นกตเวทิตาแต่บิดา มารดา ครอบครัวของผู้เขียน ตลอดจนผู้เขียนหนังสือ และบทความต่าง ๆ ที่ให้ความรู้แก่ผู้เขียนจนสามารถให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี

ศุภศักดิ์ พรหมโมเมศ

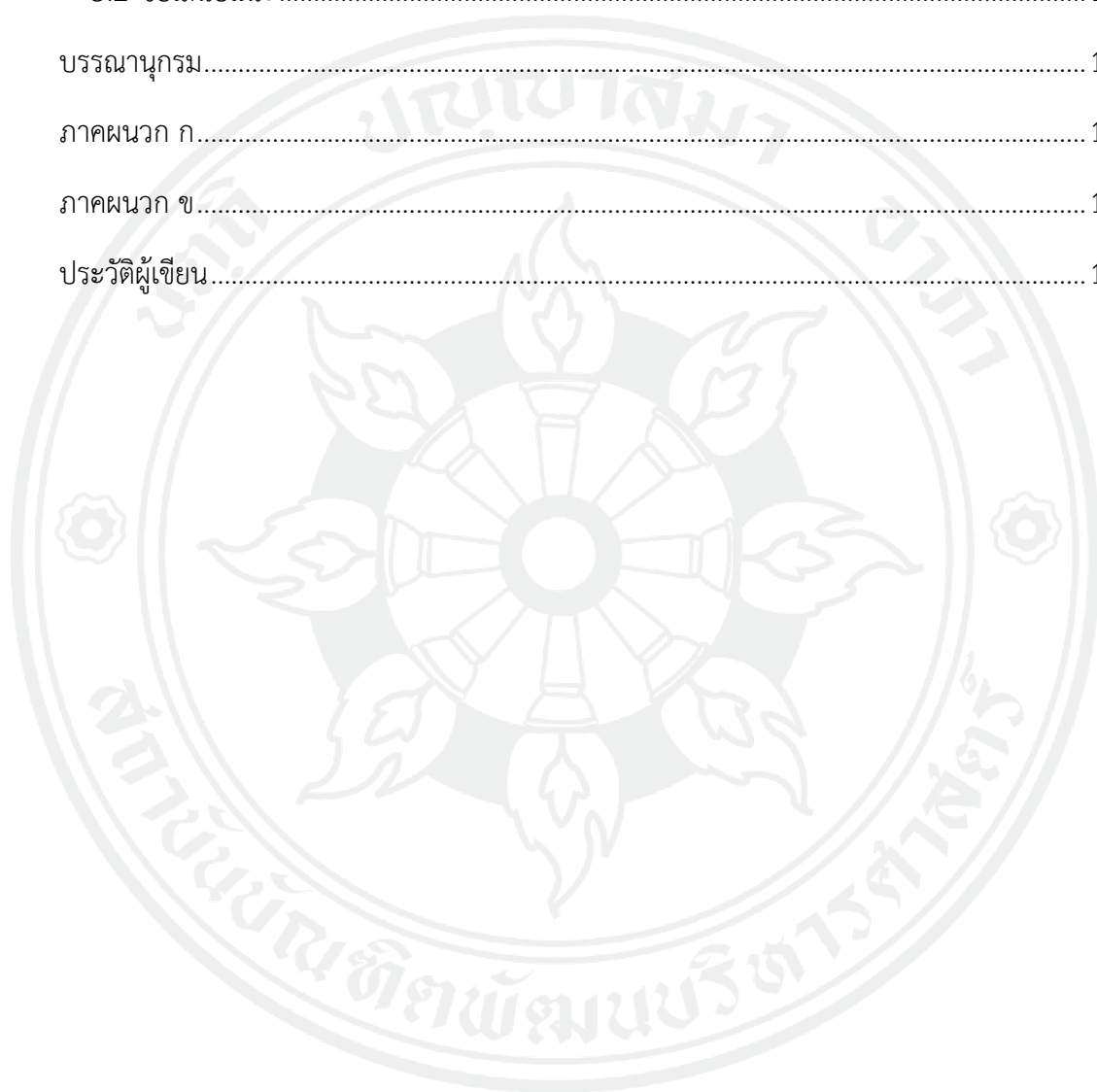
กันยายน 2561

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
ABSTRACT	ค
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
1.3 สมมติฐานในการวิจัย	5
1.4 ขอบเขตของการวิจัย.....	6
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย	7
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับสัญญามาตรฐานเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค.....	8
2.1 ลักษณะของข้อสัญญาสมัยใหม่ : สัญญามาตรฐาน (Standard Contract).....	8
2.1.1 ความหมายของสัญญามาตรฐาน	10
2.1.2 องค์ประกอบของสัญญามาตรฐาน.....	11
2.1.3 สถานะทางกฎหมายของสัญญามาตรฐาน.....	12
2.2 แนวคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการทำสัญญา	15
2.2.1 แนวความคิดและทฤษฎีของสัญญาทางเศรษฐศาสตร์.....	16
2.2.2 แนวความคิดและทฤษฎีของสัญญาทางนิติศาสตร์	19
2.3 แนวคิดพื้นฐานของกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม.....	24
2.3.1 ประวัติความเป็นมาของกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม	24

2.3.2 ลักษณะของข้อสัญญาไม่เป็นธรรม	24
2.3.3 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.....	26
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค.....	28
2.4.1 วิวัฒนาการในการคุ้มครองผู้บริโภค.....	29
2.4.2 บทบาทของภาครัฐและภาคเอกชนในการคุ้มครองผู้บริโภค.....	33
บทที่ 3 บทวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายสัญญาการซื้อขายห้องชุดในประเทศไทยและต่างประเทศ	37
3.1 กฎหมายไทย: พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22))	38
3.1.1 ความเป็นมาของแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22).....	38
3.1.2 ความหมายของอาคารชุดและเจ้าของร่วมอาคารชุด.....	42
3.1.3 องค์ประกอบสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22)	46
3.1.4 ข้อมูลสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้ประกอบการเกี่ยวกับการบังคับใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามแบบ อ.ช.22.....	77
3.2 กฎหมายต่างประเทศและบทวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบ.....	82
3.2.1 สัญญาซื้อขายของประเทศอังกฤษ.....	82
3.2.2 สัญญาซื้อขายห้องชุดของสหรัฐอเมริกา.....	93
บทที่ 4 วิเคราะห์ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้ แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22)	103
4.1 ปัญหาเรื่องการส่งมอบห้องชุดไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่ตกลงไว้ในสัญญา.....	104
4.2 ปัญหาผู้ประกอบการส่งมอบห้องชุดที่มีการชำรุดบกพร่องหรือความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์	107
4.3 การกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง.....	108
4.3.1 สิทธิของผู้จะขายในการบอกเลิกสัญญา.....	109

4.3.2 สิทธิและผลในการบอกเลิกสัญญาของผู้จะซื้อ	111
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	115
5.1 บทสรุป.....	115
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	123
บรรณานุกรม.....	127
ภาคผนวก ก.....	131
ภาคผนวก ข.....	143
ประวัติผู้เขียน.....	161



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมของประชาชนที่มีรายได้ปานกลางหรือรายได้ต่ำกว่าในสมัยก่อนมาก เนื่องจากที่ดินในเมืองมีจำนวนน้อยกว่าพลเมืองที่เดินทางเข้ามาตั้งถิ่นฐานและประกอบอาชีพ เพราะจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ปริมาณที่ดินมีเท่าเดิม ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดิน จากปัญหาดังกล่าว รัฐและหน่วยงานของรัฐได้ตระหนักถึงความเดือดร้อนจึงได้เข้ามาช่วยเหลือโดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้เพื่อจำหน่ายให้แก่ประชาชน ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ แต่ก็ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนจึงทำให้เกิดธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการโดยเอกชน โดยผู้ประกอบการหันมาประกอบธุรกิจ “อาคารชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม” โดยได้แยกเป็นหลายประเภท เช่น อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย อาคารชุดเพื่อตากอากาศ อาคารชุดสำนักงาน อาคารชุดเพื่อการลงทุนโดยเสนออัตราผลตอบแทนเป็นรายปีให้แก่ผู้ซื้อ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของประชาชน

แต่อย่างไรก็ตาม การประกอบธุรกิจอาคารชุดดังกล่าว เมื่อมีการแข่งขันมากขึ้นจึงเกิดมีปัญหามีผลต่อผู้ซื้อตามมาหลายประการ เช่น ผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดส่วนใหญ่จะจัดเสนอขายห้องชุดโดยที่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารมีแต่เพียงแบบจำลองโครงการและเอกสารประกอบการขายเท่านั้น ในขณะเดียวกันในการทำนิติกรรมสัญญาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ประกอบธุรกิจ ผู้ประกอบธุรกิจได้ระบุข้อสัญญาจะซื้อจะขายที่ได้เปรียบผู้ซื้อไว้หลายประการ โดยมีการทำบันทึกข้อตกลงต่าง ๆ แบบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายไว้หลายแบบ หรือทำสัญญาแยกออกมาอีกฉบับโดยคู่สัญญาแยกออกจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ทำให้การบังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้นมีข้อยุ่งยาก และมีผู้ประกอบการที่ไม่สุจริตในการดำเนินการโครงการบางโครงการ ตั้งใจเปิดโครงการเพื่อเสนอขายก่อนก่อสร้างโครงการ เพื่อเรียกเก็บเงินจองเงินดาวน์ของผู้ซื้อหรือระดมทุน เพื่อนำเงินที่ได้มาไปบริหารจัดการในอีกโครงการหนึ่ง เพื่อลดต้นทุนในการกู้ยืมเงินและสุดท้ายก็ปิดโครงการที่เสนอขายใหม่นั้นไป และปล่อยให้ผู้ซื้อใช้สิทธิเรียกร้องของเงินคืนต่อไป ทำให้เกิดผลเสียหายแก่ประชาชนเป็น

จำนวนมาก โดยผู้ซื้อจะถูกเอาเปรียบตั้งแต่เอกสารตัวสัญญาหลักจนกระทั่งเอกสารต่าง ๆ หลังการขายที่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่ผู้ซื้ออยู่หลายประการ

คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้มีประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา กล่าวคือ การกำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด หากมิได้ทำตามแบบสัญญาที่กฎหมายกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อ สัญญานั้นถือว่าไม่มีผลใช้บังคับ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2551 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ข.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ข.23) ซึ่งถือเป็นแบบสัญญามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด โดยอ.ข.22 นั้น มีเนื้อหาอ้างอิงจากข้อตกลงตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ที่ได้กำหนดข้อสัญญามาตรฐานไว้ทั้งหมดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีการประกาศใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ข.22) ตามที่รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยกำหนด ตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปัจจุบัน ผู้บริโภคยังคงไม่ได้รับความเป็นธรรมจากสัญญาฉบับนี้ เนื่องจากยังคงมีเรื่องร้องเรียนถึงคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เกี่ยวกับการผิดสัญญาในเรื่องต่าง ๆ ของผู้ประกอบการ หรือผู้บริโภคบางรายก็นำคดียื่นฟ้องศาลด้วยตนเอง สาเหตุสำคัญจากปัญหาที่เกิดขึ้นมีสามประการ ซึ่งมีประเด็นทางกฎหมายที่ผู้เขียนต้องการศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้คือ

1. ปัญหาผู้ขายไม่สามารถส่งมอบห้องชุดหรือส่งมอบล่าช้าแก่ผู้ซื้อตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ข.22)

การประกอบธุรกิจซื้อขายห้องชุดในปัจจุบัน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเสนอขายห้องชุดก่อนที่โครงการจะเริ่มสร้าง โดยผู้ประกอบการจะทำโฆษณา การตลาด แสดงรายละเอียด และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการของตนให้ผู้บริโภคได้รับทราบ ซึ่งหนึ่งในข้อเสนอที่ผู้ประกอบการเสนอขายจะมีเรื่อง “กำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ” ของโครงการหรือห้องชุดรวมอยู่ด้วย ซึ่งโดยปกติกำหนดแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้บริโภค จะอยู่ในช่วงระยะเวลา 12 - 18 เดือน และหากคำเสนอทั้งหลายนั้นตรงกับที่ผู้บริโภคต้องการ ผู้บริโภคก็จะทำการสนองข้อเสนอนั้น โดยจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ข.22) กับผู้ประกอบการ ในทางปฏิบัติ ผู้บริโภคมักไม่มีอำนาจในการต่อรองเรื่องข้อสัญญา แต่อาจสามารถต่อรองเรื่องข้อตกลงเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายแทน เช่น ของแถมหรือส่วนลด เป็นต้น

โดยแบบสัญญามาตรฐาน อ.ช 22 นั้น ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญา ในทันที ข้อสัญญากำหนดให้ผู้จะขายต้องชำระค่าเสียหายหรือเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อในกรณีที่ตนไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้ผู้จะซื้อได้ทันภายในกำหนดระยะเวลา โดยผู้จะขายจะต้องชำระเบี้ยปรับเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุด

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ อ.ช.22 จะกำหนดบทลงโทษเป็นเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ ในปัจจุบันก็ยังคงมีผู้จะขายหลายรายที่ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้ผู้จะซื้อได้ โดยไม่กล่าวว่าตนจะต้องถูกปรับตามข้อตกลงที่ระบุไว้แต่อย่างใด จึงเกิดเป็นคำถามว่า เพราะเหตุใดการบังคับใช้กฎหมายในกรณีดังกล่าวถึงไม่มีประสิทธิภาพ เป็นเพราะเบี้ยปรับถูกเกินไปหรือไม่

ในทางปฏิบัติเมื่อผู้ประกอบการไม่สามารถก่อสร้างห้องชุดให้เสร็จทันภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้บริโภคจะพยายามติดต่อบริษัท โดยผ่านพนักงานขายตามลำดับขั้นเพื่อสอบถามถึงความคืบหน้าในการดำเนินการและกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของห้องชุด ซึ่งมักจะได้รับคำตอบที่หลีกเลี่ยงความรับผิดชอบต่าง ๆ นานา จนในที่สุดผู้จะซื้อบางรายก็เลือกใช้สิทธิร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้เป็นคนกลางในการสอบถามและติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการ บางรายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา แต่เมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วก็ไม่ได้รับเงินคืนจากบริษัท หรือยินยอมให้บริษัทรีบเงินไปโดยไม่ได้เรียกร้องอะไร เพราะไม่ต้องการที่จะเสียเวลา หรือผู้จะซื้อบางรายนำเรื่องมาร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อบังคับให้ผู้ประกอบการคืนเงินที่ตนได้ชำระไปแล้วคืน หรือบางรายไม่ทราบว่ามีหน่วยงานของรัฐที่รับเรื่องร้องเรียนของผู้บริโภค ก็ใช้สิทธิดำเนินคดีในศาลโดยค่าใช้จ่ายของตนเอง ซึ่งการใช้สิทธิเรียกร้องทั้งหลายข้างต้น มีขั้นตอนและกระบวนการที่ใช้ระยะเวลายาวนาน บางรายต้องใช้ระยะเวลาถึง 2-3 ปี กว่าจะได้เงินคืน ซึ่งในความเป็นจริงผู้จะขายก็จะเจรจาขั้นสุดท้ายในชั้นพิจารณาของศาลยุติธรรม และผู้จะซื้อต้องจำยอมรับข้อเสนอ คือ ได้รับเฉพาะเงินต้นที่ตนได้ชำระให้แก่ผู้จะซื้อไปเท่านั้น ไม่ได้รับดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญาแต่อย่างใด เนื่องจากไม่ต้องการที่จะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปมากกว่านี้อีกต่อไป

2. ปัญหาเรื่องกระบวนการและมาตรฐานในการตรวจรับมอบห้องชุด

ข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดไว้ในสัญญา ตามปกติในการซื้อขายห้องชุด ผู้ขายควรจะแจ้งให้ผู้ซื้อเข้ามาตรวจสอบความสมบูรณ์และความเรียบร้อยของห้องชุด ก่อนที่จะนัดโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดิน ซึ่งในการตรวจรับมอบห้องชุด ผู้ซื้อก็จะกำหนดวันเข้าตรวจสอบก่อนและหากพบความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง

ภายในห้องชุด ก็จะแจ้งให้ผู้ขายดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยเสียก่อน เมื่อแก้ไขตามรายการที่ได้แจ้งแล้ว จึงจะกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์อีกครั้งในภายหลัง อย่างไรก็ตาม ปัญหาหลักที่เกิดขึ้นจากการตรวจรับมอบห้องชุด คือ ข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดไว้ในสัญญา ทำให้มีผู้ประกอบการบางรายอาศัยช่องว่างนี้ แจ้งให้ผู้ซื้อจำยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนที่จะได้มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของห้องชุดก่อนที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

และถึงแม้ผู้ประกอบการหรือผู้ขายบางราย ให้ออกาสผู้ซื้อเข้าตรวจสอบความสมบูรณ์หรือความสวยงามของห้องชุดก่อนที่จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ตาม ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะมาตรวจรับมอบห้องชุดด้วยตนเอง โดยใช้ประสบการณ์ของตนเองในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ในห้องชุด ซึ่งในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องด้วยตนเองนั้น ส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะได้ตรวจสอบเพียงความสวยงามด้วยสายตาตามประสบการณ์การแต่ละรายเท่านั้น ไม่ได้ตรวจสอบความชำรุดบกพร่องหรือคุณภาพของห้องชุดด้วยความรู้และความเชี่ยวชาญ ซึ่งการตรวจสอบหรือการตรวจรับมอบห้องชุดโดยผู้ซื้อนั้น ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อและไม่เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน ดังนั้น เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อและควบคุมคุณภาพของวัสดุและระบบภายในอาคารหรือห้องชุด การตรวจสอบคุณภาพของห้องชุดควรทำโดยหน่วยงานหรือบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบคุณภาพและวัสดุที่ใช้ภายในห้องชุดว่าเป็นไปตามมาตรฐานหรือตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาหรือไม่

จากสภาพปัญหาในเรื่องการตรวจรับมอบห้องชุดที่เกิดขึ้นดังกล่าว จะเห็นว่า แบบ อ.ช.22 ไม่ได้กำหนดข้อตกลงในเรื่องการตรวจรับมอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไว้เลย ซึ่งทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งผู้ซื้อก็ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเป็นธรรม จึงเป็นประเด็นที่ผู้เขียนต้องการศึกษาความเป็นไปได้ในเรื่องการกำหนดการตรวจรับมอบห้องชุดไว้ตามกฎหมาย

3. การกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง

แบบสัญญามาตรฐาน อ.ช.22 กำหนดให้ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา หากผู้ขายผิดสัญญา แต่เมื่อผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว กฎหมายกลับไม่มีข้อสัญญาใดที่กำหนดหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระไปแล้วคืนภายในระยะเวลาใด ทำให้มีผู้ซื้อจำนวนมากที่เสียหายจากการที่ผู้ขายไม่ยอมคืนเงินให้ เนื่องจากไม่ได้กำหนดระยะเวลาคืนเงินในสัญญา ซึ่งหากเทียบกับธุรกิจควบคุมสัญญาประเภทอื่น ๆ เช่น ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ได้กำหนดเรื่องดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน เช่น

ข้อ 3 (4) กำหนดว่า “เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดจะมีกำหนดระยะเวลาที่ผู้ประกอบการต้องคืนเงินให้แก่ผู้บริโภคว่างชัดเจน” เป็นต้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายห้องชุด โดยเฉพาะการกำหนดแบบสัญญามาตรฐานและบทบาทของสัญญามาตรฐานที่ใช้บังคับ
2. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศในเรื่องการซื้อขายห้องชุด โดยเฉพาะในประเด็นปัญหาการไม่ส่งมอบห้องชุดตามสัญญา เบี่ยงปรับ การตรวจรับ และการคืนเงินกรณีเลิกสัญญา
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาความไม่มีประสิทธิภาพของสัญญามาตรฐานในการจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) โดยนำบททฤษฎีและกฎหมายไทยและต่างประเทศมาพิจารณาประกอบกันเพื่อสามารถเสนอแนวทางแก้ไขต่อไป
4. เพื่อศึกษาหาแนวทางแก้ปัญหา ในการปรับปรุงและแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงในสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) ให้สามารถคุ้มครองผู้บริโภคได้อย่างแท้จริง

1.3 สมมติฐานในการวิจัย

สัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่สามารถบังคับใช้ให้เกิดประสิทธิภาพเพียงพอในการคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ซื้ออาคารชุดจากการเอาเปรียบของผู้ประกอบการ ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนตั้งแต่การจองอาคารชุดจนไปถึงการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิและจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 ก็ไม่สามารถคุ้มครองผู้บริโภคได้อย่างแท้จริง จึงจำเป็นต้องหามาตรการในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายดังกล่าวเพื่อให้สามารถบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพในทางปฏิบัติ

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษานี้ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาเพื่อตอบคำถามการวิจัยที่ได้ตั้งไว้ ดังนี้

1. ศึกษาถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้สัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) ที่มีผลกระทบกับสิทธิของผู้บริโภค และวิเคราะห์เพื่อหาแนวทาง วิธีการในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) ให้มีผลบังคับทางกฎหมายและคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ได้อย่างแท้จริงและถูกต้องตามเจตนารมณ์ของการคุ้มครองผู้บริโภค กฎหมายที่จะนำมาศึกษาวิเคราะห์ ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ศึกษาแบบสัญญามาตรฐานจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) ของประเทศไทยเชิงเปรียบเทียบกับแบบสัญญามาตรฐานที่บังคับใช้ในต่างประเทศ ว่ามีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

สำหรับการกำหนดรูปแบบและวิธีศึกษาที่เหมาะสมกับการนำมาใช้ ซึ่งมีหน่วยวิเคราะห์เป็นตัวบทกฎหมาย หลักกฎหมาย มาตรการ และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไข พ.ศ.2551 การวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งข้อมูลหลักมาจาก การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) นอกจากนี้ ผู้เขียนยังมีการใช้ข้อมูลเชิงประจักษ์ (Empirical Research) ซึ่งได้มาจากการสัมภาษณ์เจาะลึก (In-Depth Interview) ผู้ประกอบธุรกิจ และเจ้าหน้าที่สำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งมีประสบการณ์และเกี่ยวข้องโดยตรงในเรื่องของแบบสัญญาจะซื้อขายและปัญหาที่เกิดขึ้นจากเจ้าของโครงการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไข พ.ศ. 2551

เมื่อได้ข้อมูลแล้วจะเก็บรวบรวมนำระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงประจักษ์ดังกล่าวมาบูรณาการวิเคราะห์ร่วมกันกับปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายโดยไม่ใช้สถิติในการวิเคราะห์ แต่เป็นการวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา (Descriptive) โดยนำข้อมูลเอกสารมาวิเคราะห์เนื้อหา (Content analysis) เพื่อศึกษาปัญหาของข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในสังคมและนำไปสู่การปรับปรุงข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายห้องชุด หรือ (อ.ช 22) ต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงแนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคและที่มา ความหมายของสัญญามาตรฐาน

2. เป็นแนวทางนำไปพิจารณาในการแก้ไขข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช. 22 เพื่อบังคับใช้ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเจตนารมณ์ของการคุ้มครองผู้บริโภค ให้เป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติและเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายอย่างชัดเจน

3. ทำให้เกิดความรู้ความเข้าใจในเรื่องของข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไข พ.ศ. 2551

4. ทำให้ผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองและบังคับตามสิทธิของตนได้ตามเจตนารมณ์ของแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อช.22 อย่างแท้จริง

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับสัญญามาตรฐานเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค

ในการศึกษาปัญหาของการทำธุรกิจอาคารชุด จะเริ่มต้นจากการศึกษาถึงรากฐานความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการทำสัญญา ลักษณะของข้อสัญญามาตรฐาน ความเป็นมาของกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้บริโภค

2.1 ลักษณะของข้อสัญญาสมัยใหม่ : สัญญามาตรฐาน (Standard Contract)

สัญญา หมายถึง นิติกรรมสองฝ่ายหรือหลายฝ่ายที่เกิดจากการแสดงเจตนาเสนอสนองถูกต้องตรงกันของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ที่จะมุ่งก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือระงับซึ่งนิติสัมพันธ์¹ หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่าผลผูกพันทางกฎหมาย

จากนิยามดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการเข้าทำสัญญาระหว่างคู่สัญญานั้น คู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้องมุ่งตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างกันตามความมุ่งหมายหรือเจตนารมณ์ที่ตนและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งหรือคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ ได้กำหนดไว้ การยินยอมเข้าผูกพันในเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวนำมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องปฏิบัติตาม หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า คู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือคำมั่นสัญญาที่ตนได้ให้ไว้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งหรือคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ ในการเข้าทำสัญญาระหว่างกันนั้น

โดยปกติคู่สัญญาแต่ละฝ่ายย่อมมีสิทธิเสรีภาพโดยเท่าเทียมกันในการกำหนดเงื่อนไขหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาอันจะนำมาซึ่ง สิทธิและหน้าที่ของตนและคู่สัญญาทุกฝ่าย เหตุเพราะการเข้าทำสัญญาระหว่างกันนั้น โดยส่วนมากมักก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันประการใดประการหนึ่งแก่คู่สัญญาทุกฝ่าย กรณีหากคู่สัญญาฝ่ายใดพิจารณาแล้วเห็นว่าเงื่อนไขหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาข้อใดไม่ได้มีความหมายถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ในการเข้าผูกพันตามสัญญา หรืออาจส่งผลให้ตนต้อง

¹ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธุ์, คำอธิบาย นิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 9, กรุงเทพมหานคร: บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2547, น.253-254..

รับผิดชอบเกินสมควร คู่สัญญาฝ่ายนั้น ๆ ย่อมสามารถเจรจาต่อรองกับคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ เพื่อขอแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดต่าง ๆ เหล่านั้น จนเป็นที่พอใจแก่ตนได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่ได้เปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็จะต้องได้รับการยอมรับจากคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ ด้วย เมื่อใดที่การเจรจาต่อรองสิ้นสุดลงและคู่สัญญาทุกฝ่ายยอมรับเงื่อนไขหรือข้อกำหนดกันเป็นที่ยุติแล้ว เมื่อนั้น สัญญา ย่อมจะเกิดขึ้นตามเจตนาที่เสนอสนองถูกต้องตรงกันของคู่สัญญาทุกฝ่ายนั่นเอง

โดยทั่วไปการทำสัญญาจะต้องตั้งอยู่บนรากฐานของหลักการสำคัญสองประการด้วยกัน คือ “หลักเสรีภาพในการทำสัญญา” (Freedom of contract) ซึ่งมุ่งเน้นการคุ้มครองสิทธิเสรีภาพอันเท่าเทียมกันของคู่สัญญาทุกฝ่าย และ “หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา” (Autonomy of will) ซึ่งมุ่งเน้นไปที่การนำมาซึ่ง สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หรือผลผูกพันประการอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ในขณะทำสัญญานอกเหนือจากหลักการพื้นฐานสองประการที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น สิ่งที่ต้องพิจารณาต่อไปคือ ขอบเขตของการแสดงเจตนาที่ควบคุมโดยบทบัญญัติของกฎหมาย

เหตุที่กฎหมายต้องเข้ามาควบคุมสิทธิเสรีภาพในการทำสัญญานั้น ก็เพื่อเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์อันเป็นส่วนรวม และป้องกันไม่ให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อยขึ้นแก่ปัจเจกชน โดยสิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนาดังกล่าวจะถูกจำกัดโดยบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งไม่อาจตกลงกันเป็นอย่างอื่นได้ การกำหนดขอบเขตแห่งสิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า สิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนาของคู่สัญญานั้นไม่ได้กว้างขวางจนถึงขนาดที่จะทำให้คู่สัญญาสามารถกำหนดเงื่อนไขแห่งสัญญาเป็นประการใด ๆ ได้ตามใจชอบ เพราะการตกลงกันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือผลประโยชน์ของส่วนรวมก็ได้

โดยหากเงื่อนไข ข้อกำหนด เจตนา หรือเนื้อหาแห่งสัญญาใดมีลักษณะขัดแย้ง หรือต้องห้ามโดยชัดแจ้งโดยบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว เงื่อนไขหรือข้อกำหนดดังกล่าวย่อมไม่สามารถบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญาได้ หรืออาจเป็นกรณีที่เงื่อนไขหรือข้อกำหนดดังกล่าวสามารถบังคับใช้ได้ แต่เพียงบางส่วน เท่าที่ไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขหรือข้อกำหนดอันขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมายและความสงบเรียบร้อยของประชาชน อาจส่งผลให้สัญญาทั้งหมดไม่สามารถนำมาบังคับใช้ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายเลยก็เป็นได้

ในปัจจุบัน โลกแห่งธุรกิจได้มีพัฒนาการรุดหน้าไปอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในรูปหรือวิธีการในการทำสัญญาอย่างหลากหลาย โดยมีการนำเอาวิทยาการและเทคโนโลยีสมัยใหม่มาเป็นเครื่องมือในการเจรจาต่อรองกันเพื่อเข้าทำสัญญาแต่ละครั้ง วิวัฒนาการดังกล่าวก่อให้เกิดเงื่อนไขบางประการที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิเสรีภาพและความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาของคู่สัญญา กล่าวคือ คู่สัญญาที่จะเข้าทำสัญญาทางการค้าระหว่างกันเริ่มมีความแตกต่างกันของอำนาจต่อรองใน

การทำสัญญามากขึ้น ดังเช่นในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการทางการค้ารายใหญ่ ในขณะที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นเพียงผู้บริโภครายย่อย ในกรณีดังกล่าว ผู้บริโภคย่อมถือว่าเป็นคู่สัญญาที่มีอำนาจในการต่อรองทางการค้าน้อยกว่า ผู้ประกอบกิจการจนอาจเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้บริโภคต้องยอมรับเงื่อนไขหรือข้อกำหนดซึ่งกำหนดขึ้น โดยผู้ประกอบกิจการแต่เพียงฝ่ายเดียวก็เป็นได้ อำนาจในการเจรจาที่แตกต่างกันดังกล่าวนำมาซึ่งการเอาเปรียบทางการค้า ความไม่เป็นธรรมและความไม่เสมอภาคในการทำสัญญา รวมทั้ง ความไม่สงบสุขของสังคมส่วนรวม นอกจากนี้ อำนาจต่อรองทางการค้าที่แตกต่างกันอย่างมากดังกล่าวยังนำมาซึ่งรูปแบบของสัญญาสมัยใหม่ที่เรียกกันว่า “สัญญามาตรฐาน” (standard contract)

ในประเทศไทย รัฐได้ดำเนินการออกมาตรการในการกำหนดขอบเขตของสิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนา เพื่อแก้ไขปัญหาคำว่า “สัญญามาตรฐาน” ที่เกิดขึ้นในสังคม ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงได้มีการบัญญัติและบังคับใช้กฎหมายที่มีบทบาทในการควบคุมเจตนาของคู่สัญญาอันมีชื่อเรียกว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 โดยการแก้ไขปัญหาคำว่า “สัญญาที่ไม่เป็นธรรม” หนึ่ง คือการให้อำนาจศาลสามารถปฏิเสธการบังคับตามสัญญาที่มีข้อสัญญาไม่เป็นธรรมได้ โดยอาจจะไม่บังคับให้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมทั้งหมด หรืออาจจะบังคับให้บางส่วนเพียงเท่าที่เป็นธรรมก็ได้ กรณีดังกล่าวจึงเป็นการแก้ไขปัญหาคำว่า “สัญญาที่ไม่เป็นธรรม” ภายหลังจากการเกิดกรณีพิพาทขึ้นแล้ว

2.1.1 ความหมายของสัญญามาตรฐาน

นักกฎหมายหลายท่านได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “สัญญามาตรฐาน” ไว้แตกต่างกัน คำจำกัดความเหล่านั้น สามารถนำมาสรุปออกได้เป็นสองแนวทางใหญ่ กล่าวคือ

แนวทางแรกเห็นว่า คำว่า สัญญามาตรฐาน ไม่อาจให้คำจำกัดความที่แน่นอนตายตัวได้²

แนวทางที่สองมีความเห็นว่า คำว่า สัญญามาตรฐาน อาจให้คำจำกัดความแน่นอนตายตัวได้ โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ว่า สัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น จากความไม่เสมอภาคหรือความไม่เท่าเทียมกันในการใช้อำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจหรือไม่

Sinai Deutch ได้อธิบายลักษณะของสัญญามาตรฐาน ไว้ว่าเป็นแบบพิมพ์ (printed form) ที่ทำขึ้นไว้ล่วงหน้า (draw up in advance) ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อสัญญาที่มีการใช้กันโดยทั่วไป ข้อสัญญาใช้กับทุกคนที่เกี่ยวข้องในธุรกรรมชนิดนั้น ๆ และข้อสัญญาส่วนใหญ่ไม่ใช่ข้อสัญญาที่

² CARBONNIER, Droit Civil: L'obligation, (1985), p.51.

เปิดโอกาสให้มีการเจรจาต่อรองกัน มีเพียงแต่ข้อสัญญาบางข้อที่เปิดโอกาสให้มีการเจรจากัน เช่น จำนวน คุณภาพ ราคาสินค้าหรือบริการ³

Guenter Treitel อธิบายว่า สัญญามาตรฐาน จะมีลักษณะเป็นสัญญาที่ถูกพิมพ์ไว้เป็นแบบฟอร์มมาตรฐานสำหรับใช้ในการทำธุรกรรมที่มีลักษณะเหมือนกัน⁴

ส่วน David Yates ให้คำอธิบายว่า สัญญามาตรฐาน เป็นสัญญาที่มีเนื้อหาในสัญญาที่ถูกกำหนดโดยองค์กรธุรกิจเพื่อใช้กับทุกสัญญาที่มีสินค้าหรือบริการเหมือนกันกับลูกค้าหรือผู้บริโภคทุกคนโดยไม่ต้องพิจารณาคู่สัญญาเป็นราย ๆ ไป⁵

สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์ อธิบาย สัญญามาตรฐานว่าเป็นสัญญาที่ข้อความส่วนใหญ่ถูกพิมพ์เนื้อ ความไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีเนื้อความส่วนใหญ่เหมือนกัน คู่สัญญาเพียงแค่เพิ่มเติมรายละเอียดเล็กน้อยในการทำสัญญาในแต่ละครั้ง ก็ทำให้สัญญาดังกล่าวมีผลสมบูรณ์⁶

แต่อย่างไรก็ตาม ปัญหาเกี่ยวกับความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญานี้ ไม่ใช่เรื่องที่สามารถชี้ขาดกันได้โดยง่าย แต่จะต้องอาศัยหลักเกณฑ์อันมีลักษณะบ่งชี้ว่าการแสดงเจตนาในการทำสัญญาดังกล่าวควรได้รับการพิจารณาไปในแนวทางใด ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การกำหนดลักษณะของสัญญาสำเร็จรูปจึงควรได้รับการกำหนดไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถพิจารณาได้โดยง่ายว่าการแสดงเจตนาเช่นไรเป็นลักษณะของการเข้าทำสัญญาตามหลักสิทธิเสรีภาพและความเสมอภาคในการทำสัญญา หรือการแสดงเจตนาเช่นไรเป็นลักษณะของการเข้าทำสัญญาตามรูปแบบของสัญญาสำเร็จรูป

2.1.2 องค์ประกอบของสัญญามาตรฐาน

³ Sinai Deutch, *Unfair Contracts: The Doctrine of Unconscionability*, (Massachusetts: Toronto, 1977), p.1.

⁴ Guenter Treitel, *The Law of Contract*, 10th edition, (London: Sweet & Maxwell, (1999), p.196.

⁵ David Yates, *Exclusion Clauses in Contracts*, 2nd edition, (London: Sweet & Maxwell, 1982) p. 1-2, อ้างในวัฒนา เพทวุฒิสถาพร, “แนวความคิดและวิธีการเพื่อการวินิจฉัยความเป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545). หน้า 50

⁶ สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์, “สัญญาสำเร็จรูปของอังกฤษ”, วารสารนิติศาสตร์ปีที่ 15,(กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528), น.20.

เพื่อให้สามารถจำแนกลักษณะของการทำสัญญาตามรูปแบบของสัญญามาตรฐานได้ง่าย ดารารพร ถิระวัฒน์ ได้กำหนดแนวทางการพิจารณาที่สำคัญออกได้เป็น 3 ประการด้วยกันคือ

1) คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีอำนาจในการต่อรองทางเศรษฐกิจมากกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจนก่อให้เกิดอำนาจผูกขาดในการทำสัญญาขึ้น

2) คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขหรือข้อตกลงในสัญญาไว้เป็นการล่วงหน้า

3) การกำหนดข้อสัญญาดังกล่าวเป็นการกระทำฝ่ายเดียว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เข้ามาทำสัญญาต้องยอมรับข้อสัญญาที่ได้กำหนดเอาไว้ล่วงหน้าแล้ว มิเช่นนั้น ก็จะต้องปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้น ๆ ไม่ได้มีอำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือข้อกำหนดในการทำสัญญาดังกล่าวโดยสิ้นเชิง⁷

ทั้งนี้ ไม่ได้หมายความว่า หากสัญญาที่สร้างขึ้นระหว่างคู่สัญญาขาดสาระสำคัญประการใดประการหนึ่งตามข้อสังเกตข้างต้นแล้ว จะทำให้สัญญาดังกล่าวกลายเป็นสัญญาที่ไม่ใช่สัญญาสำเร็จรูปแต่อย่างใด โดยการพิจารณาว่าสัญญาใดเป็นสัญญาสำเร็จรูปนั้น จะต้องอาศัยการพิจารณาองค์ประกอบทางข้อเท็จจริงในหลายประการ รวมทั้ง ปัจจัยแวดล้อมโดยรอบ เพื่อนำมาสังเคราะห์จนได้เป็นข้อสรุปดังกล่าว

2.1.3 สถานะทางกฎหมายของสัญญามาตรฐาน

สถานะทางกฎหมายของข้อสัญญามาตรฐาน ได้มีแนวความคิดแบ่งแยกออกเป็น 2 แนวทางด้วยกัน⁸ คือ

แนวทางแรก มีความเห็นว่าเมื่อมีการทำสัญญาขึ้น ในรูปแบบของข้อสัญญามาตรฐานไม่ว่าจะมีการทำสัญญาดังกล่าวขึ้น จริง หรือพูดอีกนัยหนึ่งคือการ “ปฏิเสธการเป็นสัญญา” โดยนักคิดในแนวความคิดดังกล่าวได้ให้เหตุผลไว้ว่า ข้อสัญญามาตรฐานไม่ได้เกิดขึ้นจากการเจรจาต่อกันระหว่างคู่สัญญาและไม่ได้นำมาซึ่งความผูกพันกันตามเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา อีกทั้งยังมีลักษณะเป็นกฎเกณฑ์ข้อบังคับแก่คู่สัญญามากกว่าเป็นข้อผูกพันที่เกิดขึ้นจากการตกลงยินยอมระหว่างคู่สัญญาด้วย

⁷ ดารารพร ถิระวัฒน์, กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542), น.38.

⁸ สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์ (เรื่องเดียวกัน). หน้า 30

แนวทางที่สอง มีความเห็นว่า เมื่อได้มีการตกลงกันขึ้น เป็นสัญญาแล้ว ย่อมมีผลเป็นการผูกพันคู่สัญญาทุกฝ่าย หรือเป็นการ “ยืนยันการเป็นสัญญา” นั้นเอง ที่มาของแนวความคิดประการที่สองนี้มีเหตุผลสนับสนุนคือ แม้จะเป็นสัญญาที่สร้างขึ้นในรูปแบบของข้อสัญญามาตรฐาน แต่คู่สัญญาก็ได้มีโอกาสพิจารณาเงื่อนไขหรือข้อกำหนดต่างๆ เหล่านั้น ก่อนการทำสัญญา อีกทั้ง การเข้าทำสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง จึงไม่อาจกล่าวอ้างได้ว่า เงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้น จากเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา

โดยนักกฎหมายส่วนใหญ่มีความเห็นว่า เมื่อเกิดสัญญาขึ้นแล้ว สัญญาดังกล่าวควรมีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญาได้ เหตุเพราะการกล่าวอ้างว่าการทำสัญญามาตรฐานเป็นการทำนิติกรรมขึ้นฝ่ายเดียวคงจะไม่ถูกต้องนัก เพราะในความเป็นจริง คู่สัญญาทุกฝ่ายได้แสดงเจตนาตกลงยอมรับเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาแล้ว แม้ว่าเงื่อนไขหรือข้อกำหนดดังกล่าวจะได้ถูกเตรียมเอาไว้เป็นการล่วงหน้าก็ตาม ในกรณีดังกล่าว ต้องถือได้ว่าสัญญาได้เกิดขึ้นแล้ว แม้ว่าจะได้เกิดขึ้นจากการจำกัดสิทธิหรือการแสดงเจตนาของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งก็ตาม

ปัญหาที่ถกเถียงกันต่อมาคือคำถามที่ว่า หากมีการเข้าไปปรับเปลี่ยนแก้ไขข้อสัญญา หรือการที่ศาลจะไม่บังคับใช้ข้อสัญญาที่สร้างขึ้น ในลักษณะสัญญามาตรฐาน หรือแม้กระทั่งการเข้าไปบังคับใช้แต่เพียงบางส่วนนั้น เป็นการขัดต่อหลักกฎหมายเกี่ยวกับเสรีภาพในการทำสัญญา (freedom of contract) หรือไม่ ปัญหาดังกล่าวมีนักกฎหมายหลายท่านอธิบายเหตุผลนานาประการเพื่ออธิบายว่า การเข้าไปปรับเปลี่ยนแก้ไขหรือการที่ศาลไม่บังคับให้ตามข้อสัญญานั้น ไม่ขัดต่อหลักเสรีภาพในการทำสัญญา อาทิเช่น

O.Prausnitz อธิบายว่า สัญญามาตรฐานไม่มีการให้ความยินยอมที่แท้จริงเพราะคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ไม่มีทางเลือกอื่น ดังนั้น จึงเป็นเพียงแต่ข้อตกลงไม่ใช่สัญญา เมื่อไม่ใช่สัญญาหลักเสรีภาพในการทำสัญญาจึงไม่นำมาปรับใช้กับกรณีดังกล่าว การอธิบายเช่นนี้ทำให้สัญญามีสภาพเป็นเพียงกึ่งข้อบังคับเพราะคู่สัญญาที่มีอำนาจเหนือกว่าสามารถเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้จำยอมเข้าทำสัญญาได้⁹

⁹ O.Prausnitz, “The Standardization of Commercial Contracts in English and Continental Law”, (1937), cited in Sinai Deutch, Unfair Contracts: Doctrine of Unconscionability, Massachusetts: Toronto, 1977), p.21.

การสรุปดังกล่าวทำให้เป็นที่ยอมรับได้ยากสำหรับนักกฎหมายท่านอื่น ที่มีความเห็นว่าสัญญามาตรฐานยังคงความเป็นสัญญา เพราะมีความยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอยู่ถึงแม้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะมีอำนาจต่อรองน้อยกว่า จึงไม่ควรสรุปว่าสัญญามาตรฐานไม่ใช่สัญญา¹⁰

Meyer ได้อธิบายโดยแยกหลักเสรีภาพในการทำสัญญาออกเป็น 2 ส่วนคือ เสรีภาพในการเข้าทำสัญญา (freedom to enter into a contract) และเสรีภาพในการบังคับตามสัญญา (freedom of enforcement of a contract) กฎหมายให้สิทธิในการป้องกันการเข้าแทรกแซงในสัญญา แต่ไม่ได้เกี่ยวกับการที่จะไม่ยอมให้บังคับตามสัญญา ดังนั้น การไม่ยอมบังคับตามสัญญามาตรฐานที่ไม่เป็นธรรมย่อมไม่ขัดกับหลักเสรีภาพในการทำสัญญา เพราะไม่ได้เข้าไปแทรกแซงการเข้าทำสัญญาของคู่สัญญา¹¹

แต่ Sinai Deutch ได้แย้งว่าการสรุปเช่นนี้ เป็นการสรุปที่ละเอียดหรือไม่ยอมรับว่าความแน่นอนในการบังคับตามสัญญานั้น เป็นส่วนหนึ่งของหลักเสรีภาพในการทำสัญญา นอกจากนี้ยังไม่ได้สร้างแนวความคิดใหม่ๆ เข้ามาแทนที่หลักเสรีภาพในการทำสัญญา ในกรณีสัญญามาตรฐานอีกด้วย¹²

Llwelllyn อธิบายโดยมุ่งเน้นไปที่หลักเกี่ยวกับความยินยอมมากกว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งได้อธิบายว่า หลักที่ว่าบุคคลจะต้องผูกพันตามสัญญาที่เขาลงลายมือชื่อในสัญญานั้น ใช้ไม่ได้กับกรณีของสัญญามาตรฐาน เพราะแบบพิมพ์ที่เป็นฟอร์มนั้น แยกจากข้อตกลงทั่ว ๆ ไปในสัญญาทั้งหมด จึงจะถือว่าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งลงลายมือชื่อแล้วเป็นการยอมรับไม่ได้¹³

¹⁰ Sinai Deutch, Unfair Contracts: The Doctrine of Unconscionability, (Massachusetts: Toronto, 1977), p.22

¹¹ Meyer, Contract of Adhesion and the doctrine of Fundamental Breach, Val.Rev.50, 1964, cited in Sinai Deutch, Unfair Contracts: Doctrine of Unconscionability, (Massachusetts: Toronto, 1977), p.22.

¹² Sinai Deutch, อ้างในวัฒนา เพทวุฒิสถาพร, “แนวความคิดและวิธีการเพื่อการวินิจฉัยความเป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), p.22.

¹³ Llwelllyn, Common Law Reform of Consideration: Are There Measures?, Col.Rev. 41, (1941), pp.863, 869-871, cited in Sinai Deutch, Unfair Contracts: Doctrine of Unconscionability, (Massachusetts: Toronto, 1977), p.22

แต่ Sinai Deutch ก็มีความเห็นแย้งว่า การอธิบายดังกล่าวเป็นการอธิบายที่ไม่ได้สร้างกรอบแนวความคิดเห็นใหม่ นอกจากนี้ยังเกิดปัญหาตามมาว่า เช่นนั้น เราจะอาศัยหลักอะไรเป็นพื้นฐานในการบังคับตามสัญญาทั้งหมด โดยเฉพาะหากสัญญานั้นไม่ได้มีลักษณะเป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรม หากเป็นกรณีที่เป็นสัญญามาตรฐานที่เป็นธรรมอยู่แล้ว เราก็ไม่ต้องบังคับตามสัญญาเช่นนั้นหรืออย่างไร

ในเรื่องดังกล่าว ผู้เขียนมีความเห็นว่า ในกรณีที่สัญญาทำขึ้นโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบถึงข้อความหรือความหมายของข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมอยู่แล้วก่อนหรือขณะที่จะตกลงเข้าทำสัญญา และไม่บังคับตามข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการไม่บังคับให้ทั้งหมดหรือบางส่วนนั้น ขัดต่อหลักเสรีภาพในการทำสัญญา เนื่องจากคู่สัญญาควรมีเสรีภาพในการทำสัญญา จะตกลงหรือกำหนดเงื่อนไขระหว่างกันใดก็ได้ เมื่อข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวก็ควรที่จะใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้เสรีภาพดังกล่าวไม่ควรถูกจำกัดโดยกรอบของความเป็นธรรม โดยมีหลักการสนับสนุน เพราะความเป็นธรรมเป็นสิ่งที่เป็นามธรรมและบุคคลภายนอกหรือบุคคลอื่นเป็นผู้กำหนดขึ้น ไม่ใช่เจตนาโดยแท้จริงของคู่สัญญา เมื่อคู่สัญญาหรือผู้ตกลงเข้าทำสัญญายินยอมและเห็นพ้องด้วยโดยมิได้อยู่ภายใต้อำนาจหรือความครอบงำหรือการผูกขาดทางการค้าใด ๆ ข้อตกลงดังกล่าวแม้บุคคลภายนอกจะเห็นว่าไม่เป็นธรรมก็ไม่ทำให้การแสดงเจตนาของคู่สัญญาเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม ผลการบังคับใช้ข้อสัญญามาตรฐานได้เพียงใด จุดประสงค์หลักที่เพื่อการควบคุมไม่ให้คู่สัญญาที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าใช้อำนาจของตนจนก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบอันเกินสมควรแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

2.2 แนวคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการทำสัญญา

หลักเสรีภาพในการทำสัญญาเกิดจากความคิดทางเศรษฐกิจแบบเสรีนิยมศตวรรษที่ 18 เน้นเสรีภาพของมนุษย์โดย Adam Smith ได้เขียนไว้ในผลงานที่มีชื่อของเขาคือ The Wealth of Nations ว่า “บุคคลทุกคนควรที่จะมีอิสระในการจัดการผลประโยชน์ของตนเองด้วยวิธีทางของตนเอง (Every man should be free to pursue his own in the own interest in his own way) เป็นหน้าที่ของกฎหมายที่จะต้องให้ความเป็นผลต่อเจตนาของคู่สัญญา และมีการจำกัดเสรีภาพในการทำสัญญาที่น้อยที่สุดแค่เท่าที่จะเป็นไปได้” ประกอบกับปรัชญาทางสังคมที่เน้นปัจเจกชนเน้นสิทธิส่วนบุคคลที่รัฐต้องยอมรับรับรองให้บุคคลแต่ละคน ถือว่าบุคคลทุกคนมีเสรีภาพที่จะทำสัญญาขึ้นผูกมัดตนเองได้โดยการเน้นหลักเสรีภาพดังกล่าว Sir Henry Maine จึงได้ยืนยันพัฒนาการของสังคมในต่อนั้นว่าพัฒนา

มาจากสถานะมาสู่สัญญา เพราะตั้งแต่สมัยโรมันมานั้น เราเน้นที่สถานะของบุคคลว่าต้องเป็นบิดาของครอบครัวเท่านั้นที่มีความสามารถในการทำสัญญา¹⁴ แต่ในศตวรรษที่ 18 เราไม่เน้นที่สถานะของบุคคลแต่เน้นที่ปัจเจกชนแต่ละคนว่ามีเสรีภาพและเสรีภาพนี้ส่วนใหญ่ได้แสดงออกมาโดยการทำสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการทำสัญญาคือ

2.2.1 แนวความคิดและทฤษฎีของสัญญาทางเศรษฐศาสตร์

วิชาเศรษฐศาสตร์เป็นการศึกษาถึงวิธีการในการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดความมั่งคั่งสูงสุด ดังนั้น การจะบรรลุถึงเป้าหมายของวิชาเศรษฐศาสตร์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรก็คือ การใช้กฎหมายเป็นเครื่องมือในการกำหนดให้เป็นไปตามแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งกฎหมายนั้น ก็ย่อมมีลักษณะแตกต่างกันไปในแต่ละระบบเศรษฐกิจ ในทางเศรษฐศาสตร์

2.2.1.1 ระบบเศรษฐกิจในทางเศรษฐศาสตร์

ระบบเศรษฐกิจในทางเศรษฐศาสตร์แบ่งออกเป็น 3 ระบบใหญ่ ๆ คือ¹⁵

(ก) ระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยม (capitalism) ระบบเศรษฐกิจแบบนี้มีชื่อเรียกต่างกัน เช่น ระบบการประกอบการเสรี (free-enterprise system) หรือระบบตลาด (market system) ลักษณะที่สำคัญของระบบนี้ คือ การให้เสรีภาพในการประกอบธุรกิจ การให้กำไรเป็นเครื่องจูงใจ การใช้ราคาเป็นเกณฑ์สำคัญของการตัดสินใจพื้นฐาน ระบบเศรษฐกิจแบบนี้มองว่ากลไกแห่งราคามีประสิทธิภาพในการแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจในตัวเอง ดังนั้น ภาคเอกชนควรมีอิสระในการประกอบธุรกิจ แล้วราคาสินค้าจะเป็นกลไกในการตัดสินใจให้ได้สมดุลเอง ซึ่งจะส่งผลให้สังคมส่วนรวมดีไปด้วยกฎหมายในระบบเศรษฐกิจแบบนี้จะมีลักษณะส่งเสริมให้ภาคเอกชนมีการแข่งขันกันอย่างเต็มที่ รัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงกิจกรรมของเอกชน

(ข) ระบบเศรษฐกิจแบบวางแผนจากส่วนกลาง (centrally planned economy) ลักษณะสำคัญของระบบนี้ คือ รัฐเป็นเจ้าของทรัพยากรต่างๆ ในการผลิต ไม่มีใครมีสิทธิในทรัพยากรต่างๆ แม้แต่แรงงานของตนนอกจากรัฐ กลไกราคาไม่มีความสำคัญในการตัดสินใจพื้นฐาน ระบบเศรษฐกิจดำเนินไปตามแผนการที่รัฐวางไว้ ไม่ใช่ราคาเป็นเกณฑ์ ระบบเศรษฐกิจแบบนี้ เรียกอีกชื่อ

¹⁴ Maine H.J. (1972). Ancient Law. p.100.

¹⁵ วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, เศรษฐศาสตร์เบื้องต้น, พิมพ์ครั้งที่ 4, กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541), น.10-12.

หนึ่งว่า ระบบแบบสังคมนิยม (socialism) โดยมีแนวคิดว่าการให้ระบบราคาเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ ปัญหาพื้นฐานทางเศรษฐกิจนั้น จะทำให้เอกชนแสวงหาประโยชน์ส่วนตนมากที่สุด โดยไม่คำนึงถึงผู้อื่น ทำให้ผู้ที่อ่อนแอกว่าในสังคมถูกเอารัดเอาเปรียบ รัฐจึงเป็นผู้วางแผนจากส่วนกลางโดยใช้กฎหมายเป็นเครื่องมือในการทำให้บรรลุถึงเป้าหมายที่วางไว้ ดังนั้น กฎหมายที่ออกใช้บังคับจึงเป็นไปตามความต้องการของรัฐ ซึ่งจะไม่คำนึงถึงว่าจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของเอกชนอย่างไร เพราะการดำเนินธุรกิจของเอกชนจะต้องอยู่ภายใต้อำนาจรัฐที่มีสิทธิเด็ดขาด เพื่อไม่ให้เกิดการถือสิทธิในการเป็นเจ้าของทรัพยากร

(ค) ระบบเศรษฐกิจแบบผสม (mixed economy) มีลักษณะสำคัญเป็นการผสมกันระหว่างระบบทุนนิยมและระบบวางแผนจากส่วนกลาง รัฐและเอกชนมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาพื้นฐานทางเศรษฐกิจ กรรมสิทธิ์ในทรัพยากรมีทั้งที่เป็นของรัฐและเอกชน กลไกราคามีบทบาทในการจัดสรรทรัพยากร แต่เมื่อเทียบกับระบบทุนนิยมแล้วจะมีบทบาทน้อยกว่า บทบาทของรัฐโดยทั่วไป คือการไกล่เกลี่ยหรือควบคุมให้ภาคเอกชนดำเนินการไปตามแผนที่รัฐได้วางไว้ รัฐสามารถออกกฎหมายเพื่อควบคุมการดำเนินธุรกิจของเอกชนได้ แต่ก็เพื่อให้เป็นไปตามแนวเศรษฐกิจที่วางแผนไว้เท่านั้น

ระบบเศรษฐกิจที่กล่าวมาทั้ง สามระบบข้างต้น ระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมหรือระบบเศรษฐกิจแบบผสมเป็นระบบที่แพร่หลายเพราะเป็นระบบที่สร้างมูลค่าให้แก่ทรัพยากรที่มีอยู่จำกัด สร้างแรงจูงใจให้แก่ภาคเอกชนที่จะแข่งขันกันสร้างผลผลิตเสนอขายในตลาดและการสร้างแรงจูงใจให้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งทำให้เกิดการสะสมความมั่งคั่ง จึงเป็นส่วนที่ทำให้เกิดการว่างสัญญาไว่วุ่นวาย ในลักษณะแบบฟอร์มเพื่อใช้กับผู้เข้าทำสัญญาทุกคน ที่เรียกว่า สัญญาสำเร็จรูป (standard form contract) และมีการกำหนดเงื่อนไขที่เอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันมีลักษณะเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม (unfair contract term) ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ลักษณะของระบบเศรษฐกิจที่แตกต่างกันย่อมมีผลกระทบต่อการทำธุรกิจในแนวทางที่แตกต่างกันไป การปล่อยให้เอกชนประกอบการค้าอย่างเสรีในลักษณะระบบเศรษฐกิจทุนนิยม ย่อมทำให้เอกชนพยายามลดต้นทุนของตนเพื่อให้ได้รับผลกำไรมากขึ้น การเจรจาต่อรองในการทำสัญญากับลูกค้าแต่ละรายย่อมทำให้เกิดต้นทุนจากการทำสัญญาหลายๆ ครั้ง การร่างสัญญาเป็นฟอร์มสำเร็จรูปจึงเป็นการประหยัดเวลา สะดวกรวดเร็ว และการลดต้นทุนให้แก่ผู้ประกอบการไปในตัวด้วย

2.2.1.2 โครงสร้างของตลาดในทางเศรษฐศาสตร์

นอกจากการศึกษาระบบเศรษฐกิจในทางเศรษฐศาสตร์แล้ว การทำความเข้าใจโครงสร้างของตลาดในระบบเศรษฐศาสตร์จะสามารถทำให้เราเข้าใจถึงข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมที่เกิด

จากกระบวนการในการทำสัญญา (Procedural unfairness) ซึ่ง ในทางเศรษฐศาสตร์นั้น พบว่า การผลิตในตลาดแบบต่างๆ จะมีระดับราคาและปริมาณผลผลิตที่ไม่เท่ากัน รวมทั้ง ผลประโยชน์สูงสุดจากการใช้ทรัพยากรที่ไม่เท่ากันด้วย โดยในทางเศรษฐศาสตร์จุลภาค (micro economic) แบ่งลักษณะของตลาดออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ¹⁶ คือ

(ก) ตลาดแข่งขันสมบูรณ์ (perfectly competitive market) มีลักษณะคือ ผู้ขายและผู้ซื้อจำนวนมาก การซื้อขายของแต่ละรายเป็นปริมาณเล็กน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนการซื้อขายของทั้งตลาด จึงทำให้ผู้ซื้อ มีทางเลือกในการซื้อมากขึ้น ไม่อยู่ในฐานะต้องจำยอมซื้อสินค้าหรือบริการจากผู้ผลิตเพียงรายเดียว อีกทั้ง สินค้าในตลาดยังมีราคาและคุณภาพไม่แตกต่างกัน และผู้ผลิตรายใหม่สามารถเข้าสู่ตลาดได้ง่าย ผู้ผลิตสินค้าจึงไม่สามารถกำหนดราคาสินค้าได้ตามอำเภอใจและไม่ทำให้อำนาจการเจรจาต่อรอง (bargaining power) ตกอยู่กับผู้ผลิตรายใดรายหนึ่ง

(ข) ตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ (imperfectly competitive market) ตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 แบบคือ

1. ตลาดผูกขาดแท้จริง (pure monopoly) ซึ่งมีลักษณะคือ มีผู้ผลิตรายเดียวเรียกว่า ผู้ผูกขาด (monopolist) สินค้ามีลักษณะพิเศษ ไม่สามารถหาสินค้าอื่นมาทดแทนได้อย่างใกล้เคียงและผู้ผลิตรายเก่าสามารถกีดกันผู้ผลิตรายใหม่ไม่ให้เข้าสู่ตลาดได้

2. ตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (monopolistic competition) มีลักษณะเหมือนตลาดแข่งขันสมบูรณ์ คือมีผู้ผลิตจำนวนมากและผู้ผลิตรายใหม่เข้าสู่ตลาดได้ง่าย แตกต่างกันคือ สินค้าของผู้ผลิตแต่ละรายแตกต่างกัน ไม่ว่าจะต่างกันด้วยตัวสินค้าหรือเพราะความรู้สึกของผู้บริโภค อันเกิดจากอิทธิพลของโฆษณา

โครงสร้างของตลาดข้างต้นมีส่วนสัมพันธ์กับสัญญาที่ไม่เป็นธรรม เนื่องจากหากตลาดมีการแข่งขันกันอย่างสมบูรณ์ ผู้ผลิตรายใดรายหนึ่งย่อมไม่อาจกำหนดข้อสัญญาให้ตนได้เปรียบผู้ซื้อได้ เพราะผู้ซื้อ ยังมีทางเลือกโดยการไปซื้อสินค้าจากผู้ผลิตรายอื่นที่ไม่มีข้อสัญญาเอาเปรียบหรือไม่เป็นธรรมกับตน ในทางกลับกัน หากโครงสร้างมีลักษณะแข่งขันไม่สมบูรณ์ตั้งแต่ ตลาดกึ่งผูกขาดจนถึงขั้นตลาดผูกขาดแท้จริง หรือมีลักษณะผูกขาดอย่างสมบูรณ์ ย่อมทำให้ผู้ผลิตมีอำนาจต่อรองมากกว่าผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อไม่สามารถซื้อสินค้าชนิดนั้นได้จากที่อื่น ก็จำต้องยอมรับเงื่อนไขหรือข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนั้น การเกิดตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ย่อมไม่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่การใช้

¹⁶ เรื่องเดียวกัน , น.74-77.

ทรัพยากร รัฐจึงควรจัดไม่ให้มีการผูกขาดในตลาด หรือทำให้มีการผูกขาดน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ เพื่อไม่ให้เกิดการเอาเปรียบผู้บริโภคจากการทำสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

2.2.2 แนวความคิดและทฤษฎีของสัญญาทางนิติศาสตร์

2.2.2.1 หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (autonomy of will)

หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาเกิดขึ้น ชัดเจนในสมัยคริสต์ศตวรรษที่ 18 เช่นเดียวกับแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากในสมัยนั้นมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งทางด้าน เศรษฐกิจ สังคมและการเมือง ซึ่งมีอิทธิพลต่อแนวความคิดทั้ง ของนักนิติศาสตร์ นักเศรษฐศาสตร์ และนักรัฐศาสตร์ คริสต์ศตวรรษที่ 18 เป็นยุคเริ่มต้นของการยกย่องความสามารถของมนุษย์ ซึ่ง ความสามารถของมนุษย์ไม่เป็นที่ยอมรับและถูกครอบงำจากแนวความคิดและความเชื่อของศาสนา คริสต์สมัยกลางตั้งแต่ศตวรรษที่ 6 ถึงศตวรรษที่ 15 ซึ่ง เรียกว่าเป็นยุคมืด (dark ages) ที่ศาสนา คริสต์มีอิทธิพลสูงสุดและมีผลต่อความคิดของคนสมัยนั้น ในยุคมืดนั้น ศาสนาคริสต์สอนให้คนไม่เชื่อ ในธรรมชาติแห่งความมีสติปัญญาของมนุษย์ เนื่องจากต้องการให้มนุษย์ยอมรับในพระเจ้าซึ่งมีอำนาจ และปัญญาที่เหนือกว่ามนุษย์ การสั่งสอนเช่นนี้เพื่อให้มนุษย์ยอมรับการสอนตามความเชื่อทางศาสนา คริสต์และไม่ต้องการให้มนุษย์หักล้างความเชื่อดังกล่าว¹⁷

จนกระทั่งปลายศตวรรษที่ 14 ยุคมืดค่อย ๆ สื่อมลายลง เกิดยุคฟื้นฟูศิลปวิทยาการ (renaissance) ขึ้น ในยุคนี้มีความคิดยกย่อง และเชื่อว่ามนุษย์มีเหตุผลและความคิดนี้พัฒนาจนเข้าสู่กฎหมายสมัยใหม่ ในราวศตวรรษที่ 17-19 เริ่มมีแนวความคิดของลัทธิเสรีนิยม (liberalism) ซึ่งเห็นว่ามนุษย์มีเหตุผล ดังนั้น จึงควรปล่อยให้ เอกชนมีเสรีภาพทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคม ประกอบกับในราวศตวรรษที่ 17 ยังเกิดความคิด ของลัทธิปัจเจกชนนิยม (individualism) รัฐจึงต้องรับรู้สิทธิส่วนบุคคลให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ รัฐจะต้องไม่ทำลายสิทธิพื้นฐานของบุคคล เสรีภาพจะถูกจำกัดด้วยความสมัครใจของบุคคลเอง เท่านั้น ดังนั้น เจตนาของบุคคลจึงมีอิสระและมีความศักดิ์สิทธิ์ แนวคิดของลัทธิปัจเจกชนนิยมเห็นว่า เอกชนต้องมีอิสระในทางแพ่ง (private autonomy) ซึ่ง หมายถึง อำนาจของเอกชนในการตัดสินใจ เกี่ยวกับขอบเขตทางกฎหมายของตนเองด้วยตนเอง ทั้งในส่วนตัวและทรัพย์สิน หลักความศักดิ์สิทธิ์ ของการแสดงเจตนาเป็นอีกหนึ่งที่อยู่ภายในหลักอิสระทางแพ่ง ดังนั้น เมื่อต้องเคารพหลักอิสระ

¹⁷ สมยศ เชื้อไทย, ความรู้นิติปรัชญาเบื้องต้น, พิมพ์ครั้งที่ 1, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2536), น.87-92.

ทางแพ่งแล้ว ก็ต้องเคารพเจตนาของบุคคลเพราะเจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิบุคคลมีอิสระที่จะผูกมัดตนเองต่อผู้อื่นตามที่ตนเองต้องการ

เจตนาเป็นตัวก่อให้เกิดสัญญา เป็นตัวกำหนดเนื้อหาของสัญญา และเป็นกฎเกณฑ์ที่จะทำให้สัญญามีผลบังคับ ตลอดจนปัญหาการตีความสัญญา ซึ่งเจตนาี้มีความสำคัญต่อสัญญา 3 ประการคือ

(ก) เจตนาเป็นตัวก่อให้เกิดสัญญา

เจตนาเป็นกลไกสำคัญในขั้นตอนของการเจรจาตกลงทำสัญญา ไม่ว่าคำเสนอหรือคำสนอง ล้วนแต่ต้องแสดงออกทางเจตนาของคู่สัญญาทั้งสิ้น เจตนาต้องเกิดโดยความยินยอมสมัครใจของบุคคลที่แสดงให้ปรากฏออกมา ซึ่งต้องไม่มีความบกพร่องของเจตนาจึงจะถือว่าการแสดงเจตนา นั้นสมบูรณ์

(ข) เจตนาเป็นตัวกำหนดเนื้อหาของสัญญา

เมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาออกมาแล้ว ย่อมสามารถกำหนดเนื้อหาของข้อตกลงต่างๆ ไว้ในสัญญาตามที่เห็นว่าเหมาะสม โดยคู่สัญญาสามารถกำหนดเนื้อหาของสัญญาในส่วนที่เป็นรายละเอียดอื่นๆ ที่กฎหมายไม่ได้กำหนดเป็นข้อสันนิษฐานไว้ หรือจะกำหนดเนื้อหาของสัญญาไว้ต่างไปจากที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ได้ หากเนื้อหาของสัญญาในเรื่องนั้นไม่ขัดต่อหลักความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน¹⁸

(ค) เจตนาเป็นตัวกำหนดผลของสัญญา

เมื่อสัญญาเกิดขึ้น ย่อมต้องมีผลผูกพันคู่สัญญาที่จะต้องทำตามสัญญานั้น ตามข้อที่ตกลงกัน ซึ่ง ต้องมีการชำระหนี้ตามข้อตกลงดังกล่าว หากมีข้อสงสัยว่าสัญญานั้น มีผลผูกพันกันอย่างไร ยังต้องค้นหาถึงเจตนาที่แท้จริง (True intention) ของคู่สัญญาเพราะสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้นจากเจตนาของคู่สัญญา¹⁹

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนานี้ ตั้งอยู่บนรากฐานของ เจตนาของบุคคล โดยการแสดงเจตนาของบุคคลนี้เองเป็นแหล่งกำเนิดและมาตรการของสิทธิบุคคลทุกคนมีสิทธิและเสรีภาพที่จะผูกมัดตนเองกับผู้อื่นตามความต้องการของตนอันมีเจตนาเป็นเครื่องมือที่จะทำให้ก่อเกิด

¹⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 บัญญัติไว้ว่า “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้าไม่ใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้น ไม่เป็นโมฆะ”

¹⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 171 บัญญัติไว้ว่า “ในการตีความการแสดงเจตนา นั้น ให้พึงเล็งถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร”

สัญญา รากฐานของข้อความคิดของหลักศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนานั้น ถือว่าอำนาจ บังคับทั้งหมดของสัญญาอยู่ที่เจตนาของคู่สัญญา โดยที่อำนาจบังคับที่มาจากคู่สัญญานี้ เปรียบเสมือน “กฎหมาย” ที่คู่สัญญาพึงต้องปฏิบัติตามโดยแนวความคิดดังกล่าวมาจากหลักปรัชญากฎหมายเรื่องปัจเจกชนนิยม (Individualism) และหลักเศรษฐศาสตร์เสรีนิยมเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of contract) นอกจากนี้ยังมีแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการทำสัญญาที่สำคัญอีกหลายทฤษฎี ได้แก่ หลักความเท่าเทียมกัน กล่าวคือ เพราะทุกคนตั้งอยู่บนความมีอิสระและเสรีภาพของบุคคลในการทำสัญญาก็เท่าเทียมกัน ทุกคนจึงมีอำนาจต่อรองเท่าเทียมกันตามกฎหมาย , หลักสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญา (Pacta Sunt Servanda) , หลักความยุติธรรม (Equity) , หลักความแน่นอนของกฎหมาย เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายจะต้องไม่แทรกแซงเสรีภาพในการทำสัญญา²⁰ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

2.2.2.2 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (freedom of contract)

หลักเสรีภาพในการทำสัญญานี้มีประวัติความเป็นมาจากความคิดทางเศรษฐกิจแบบเสรีนิยมในศตวรรษที่ 18 ตามที่ได้กล่าวไว้ในเรื่องพื้นฐานความคิดทางด้านเศรษฐศาสตร์ ซึ่งเมื่อเกิดความเปลี่ยนแปลงทางความคิดทางเศรษฐศาสตร์ ย่อมมีผลต่อกฎหมายที่ต้องเปลี่ยนแปลงไป เมื่อลัทธิเสรีนิยมมีอิทธิพลทางความคิดในสมัยนั้นต้องการให้เอกชนมีอิสระในการทำกิจกรรมทั้ง ทาง การเมือง เศรษฐกิจและสังคม จึงเกิดแนวความคิดทางนิติศาสตร์ที่ว่า รัฐไม่ควรเข้าไปแทรกแซงการทำสัญญาระหว่างเอกชน เอกชนควรมีอิสระในการทำสัญญา

หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Principle of Freedom of Contract) เสรีภาพในการทำสัญญามีอยู่ 2 ความหมาย แรกคือ เสรีภาพที่จะเข้ามาตกลงทำสัญญา ส่วนความหมายที่สอง หมายถึง เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงเมื่อสัญญาเกิดแล้ว สำหรับเสรีภาพที่จะเข้ามาตกลงทำสัญญานั้น หมายถึง เสรีภาพในการเริ่มต้นดำเนินต่อไป หรือระงับ กระบวนการในการก่อให้เกิดสัญญา ซึ่งในความหมายนี้อาจพิจารณาได้ 2 ด้าน คือ ด้านการกระทำ (Positive sense) อันหมายถึง การเริ่มต้นดำเนินต่อไปและการตกลงเข้าทำสัญญาและด้านไม่กระทำ (Negative sense) อันหมายถึง การไม่เข้าทำสัญญาหรือการระงับกระบวนการในการเจรจา ด้วยการถอนคำเสนอหรือการยกเลิกการเจรจา เป็นต้น สำหรับการไม่เข้าทำสัญญาของผู้รับคำเสนอก็คือ หรือ การยกเลิกหรือระงับการเจรจาของคู่สัญญาก็ดี มักไม่มีปัญหาเพราะเห็นได้ชัดเจนว่าเป็นการใช่ เสรีภาพดังกล่าว แต่ในส่วนที่ผู้เสนอเปลี่ยน

²⁰ กัลยา ตันศิริ. (2548, 18 เมษายน). กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 1-2.

ใจไม่เขาทำสัญญาด้วยการถอนคำเสนอนั้นอาจมีปัญหาใน ระบบกฎหมายของบางประเทศก็ได้ว่าผู้ทำคำเสนออาจไม่มีเสรีภาพที่จะทำเช่นนั้นได้²¹

ส่วนเสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงภายหลังจากที่สัญญาเกิดขึ้น นั้นจะหมายความว่าเสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงจากรัฐตามกฎหมายที่ปัจเจกชนนิยมทั้งนี้อาจเป็นเพราะรัฐได้รับรองเสรีภาพที่ปัจเจกชนมีตั้งแต่ขั้นตอนก่อนเกิดสัญญาแล้วดังนั้นเมื่อสัญญาเกิดแล้วรัฐจะเข้าไปแทรกแซงเพื่อให้สิ่งที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ในหลักเสรีภาพเปลี่ยนแปลงไปเป็นประการอื่นไม่ได้ เสรีภาพของปัจเจกชนก็ถูกทำลายไป เสรีภาพในการทำสัญญา ถือเป็นเพียงนโยบายทางกฎหมาย (Legal Policy) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงเสรีภาพของบุคคลที่จะเป็นหลักที่ให้เสรีภาพอย่างสมบูรณ์แก่คู่สัญญาในอันที่จะกำหนดชนิดแบบและเนื้อหาของกิจการซึ่งเขาประสงค์จะตกลงกันและจำกัดขอบเขตของรัฐในการเข้าแทรกแซงการเขาทำสัญญาของคู่กรณีให้อยู่ในวงจำกัดที่สุด

หลักเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา เป็นหลักเกณฑ์ซึ่งนานาประเทศยอมรับ และบัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวกับสัญญา กล่าวคือ สำหรับบุคคลที่มีอายุและความเข้าใจตามควรจะมีเสรีภาพเต็มที่ในการทำสัญญา และเมื่อได้กระทำลงโดยอิสระและด้วยความสมัครใจ หากข้อตกลงนั้นไม่ขัดกับหลักเรื่องความสงบเรียบร้อยของประชาชน (Public Policy) สัญญานั้นย่อมมีผลใช้บังคับได้ ทฤษฎีที่วาดด้วย เสรีภาพในการทำสัญญา จึงถือว่าตัวที่ก่อให้เกิดหนี้ในเรื่องเกี่ยวกับสัญญาก็คือ ความสมัครใจหรือ “เจตนา” (la volonte) หนี้ในเรื่องสัญญาจึงเกิดขึ้นโดยอำนาจของการกระทำโดยสมัครใจของบุคคล นั้นมิใช่เกิดโดยอำนาจภายนอกอื่นใด (อำนาจกฎหมาย) สัญญามีได้มีสภาพบังคับโดยอำนาจแห่งกฎหมาย แต่เกิดขึ้นโดยอำนาจแห่งความสมัครใจที่คู่สัญญายินยอมผูกพันกัน กฎหมายเป็นแต่เพียงผู้กำหนดบทลงโทษในเมื่อมีการไม่ปฏิบัติตามหนี้กันเท่านั้น²²

หลักเสรีภาพในการทำสัญญายึดถือหลักการหนี้ที่ยุติธรรม เพราะว่าคู่สัญญามีเสรีภาพอิสระที่จะทำสัญญาหรือไม่ก็ได้ หากเห็นว่าไม่ได้ถูกเอารัดเอาเปรียบจากอีกฝ่ายหนึ่งแต่หากพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกเอารัดเอาเปรียบจากอีกฝ่ายหนึ่งก็ไม่จำเป็นต้องยอมรับหนี้กันโดยไม่เขาทำสัญญาด้วย และเมื่อใดคู่สัญญาได้ตกลงทำสัญญากันแล้ว จะมาอ้างภายหลังว่าตนเองไม่ได้ความยุติธรรมไม่ได้ เนื่องจากไม่มีใครบังคับในขณะที่ทำสัญญา สัญญา คือ นิติกรรมอย่างหนึ่งซึ่งผู้กระทำ

²¹ จำปี โสติพันธ์, เรื่องหลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 3 ปรับปรุงใหม่ (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2544), หน้า 15-16

²² ดารารพร ธีระวัฒน์, กฎหมายสัญญาสถานะใหม่ของสัญญาในปัจจุบันและปัญหาของสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์: สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542, หน้า 15-16.

จะต้องกระทำด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลเพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ หรือเรียกได้ว่าสัญญาทำให้เกิดหนี้จะเห็นว่าจะเกิดสัญญาได้ต้องมีความ สัมผัสใจของคู่สัญญาที่ต้องการจะผูกพันด้วยกัน ซึ่งก็เป็นหลักในเรื่องของความอิสระในการแสดง เจตนาตนเอง

ศาสตราจารย์คณะนิติศาสตร์ ภาไชย ได้ให้คำอธิบายหลักเสรีภาพในการทำสัญญาไว้ว่า สัญญามีพื้นฐานจากความตกลงร่วมกัน (mutual agreement) คือคู่สัญญาต้องมีเจตนาตรงกัน โดย ตกลงในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา และสัญญาย่อมต้องเกิดจากการใช้สิทธิในการเลือกโดยเสรี โดยบุคคลไม่ถูกบังคับให้เข้าทำสัญญาหากเขาไม่มีความประสงค์เช่นนั้น บุคคลย่อมต้องมีอิสระที่จะ เลือกเข้าทำสัญญากับใครก็ได้ อีกทั้ง มีอิสระที่จะเข้าทำสัญญาในเงื่อนไขอย่างไรก็ได้²³

การมีเสรีภาพในการทำสัญญาอาจแบ่งออกได้เป็น 4 ประการ²⁴ คือ

1) การมีเสรีภาพในการทำขึ้นซึ่งสัญญา (freedom to make a contract) เป็น เสรีภาพในการทำข้อเสนอและทำคำสนองเพื่อให้เกิดสัญญาขึ้นไม่ว่าจะทำสัญญาอย่างไร トラบเท่าที่ ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

2) เสรีภาพในการเลือกคู่สัญญา (freedom to select the other party) เป็น เสรีภาพของคู่สัญญาที่จะเลือกเข้าทำสัญญากับใครก็ได้ และไม่ถูกบังคับให้เข้าทำสัญญากับบุคคลที่ เขาไม่ประสงค์จะเข้าทำสัญญาด้วย

3) เสรีภาพในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญา (freedom to decide to contract terms) บุคคลที่ประสงค์จะทำสัญญาย่อมมีอิสระในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาให้เป็นไปอย่างไรก็ได้

4) เสรีภาพที่จะไม่ต้องทำตามแบบ (freedom from form) เป็นเสรีภาพของบุคคล ที่จะเข้าทำสัญญาโดยไม่ต้องตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขความไม่สมบูรณ์เพราะไม่ทำตามแบบ อย่างไรก็ตาม การที่กฎหมายต้องบังคับให้ต้องมีแบบของสัญญาในบางสัญญาและหากไม่ทำสัญญาตามแบบสัญญาดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะนั้น เป็นเรื่องทางภาษี หรือเป็นการคุ้มครองบุคคลภายนอกที่ไม่ได้เป็น

²³ คณิง ภาไชย, “กฎหมายระหว่างประเทศแผนกคดีบุคคลเกี่ยวกับกฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ”, น.23, อ้างในวัฒนา เพฑูฒิสถาพร, “แนวความคิดและวิธีการเพื่อการวินิจฉัยความเป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อ สัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545)

²⁴ ไชยยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 1, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2535, น.83-86.

คู่สัญญา การไม่ทำตามแบบดังกล่าวไม่ถือเป็นผลให้สัญญาไม่เกิดขึ้น หากแต่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายดังกล่าวนั่นเอง เช่น ห้ามฟ้องร้องบังคับคดีหรือให้ตกเป็นโมฆะ

อย่างไรก็ตาม นักเศรษฐศาสตร์สมัยใหม่มองว่า หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of contract) อาจถูกจำกัดได้ด้วยปัจจัยสามประการคือ ปัญหาของการตลาดที่มีลักษณะผูกขาด (monopoly) ภาวะความล้มเหลวของตลาด (market failure) และปัญหาความไม่รู้ของผู้บริโภค (consumer ignorance)²⁵ เพราะปัจจัยทั้งสามนี้เองที่ทำให้แนวความคิดดั้งเดิมของลัทธิเสรีนิยมที่เห็นว่ารัฐไม่ควรเข้าไปแทรกแซงการทำกิจกรรมต่างๆ ของเอกชนเสื่อมคลายลง

2.3 แนวคิดพื้นฐานของกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

2.3.1 ประวัติความเป็นมาของกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนั้น ถือว่าเป็นกฎหมายที่นักกฎหมายเพิ่งจะหันมาสนใจในประเทศไทย แต่ในหลายประเทศก็มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมมานานแล้ว²⁶ สัญญาในปัจจุบันมีลักษณะบางประการแตกต่างไปจากสัญญาในอดีต เนื่องจากความเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคม เศรษฐกิจซึ่งมีผลต่อลักษณะของหลักกฎหมายสัญญาที่นำไปปรับใช้กับสัญญาในปัจจุบันที่มีลักษณะเป็นสัญญาสมัยใหม่ (modern contract) เฉพาะสัญญาที่จัดทำเป็นสัญญามาตรฐาน (standard form contract) ที่ฝ่ายผู้จัดทำสัญญามีอำนาจต่อรองเหนือกว่ามาก ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายที่เข้าทำสัญญาไม่สามารถเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้เงื่อนไขตามที่ตนต้องการ ยิ่งไปกว่านั้น การที่ผู้จัดทำสัญญาสำเร็จรูปมีอำนาจเหนือตลาด คือมีอำนาจผูกขาดในกิจการนั้น ไม่ว่าจะผูกขาดกิจการเพียงผู้เดียวในตลาดหรือผูกขาดกิจการโดยกลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ผู้ที่เข้าทำสัญญาย่อมไม่มีทางเลือกอื่นนอกเสียจากยอมเข้าทำสัญญาและยอมรับเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมนั้น

2.3.2 ลักษณะของข้อสัญญาไม่เป็นธรรม

²⁵ P.S.Atiyah, "The Rise and Fall of Freedom of Contract", (Oxford: Clarendon Press, 1979), P.616, อ้างในวัฒนา เพฑูมิสภาพร, "แนวความคิดและวิธีการเพื่อการวินิจฉัยความเป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540", (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545)

²⁶ ประเทศอังกฤษมี Unfair Contract Term Act 1977, ประเทศสหรัฐอเมริกา Uniform Commercial Code 2-302, ประเทศเยอรมันมี Standard Terms Act 1976, ประเทศฝรั่งเศสมี La Loi no.78-23 du 10 Janvier 1978, ประเทศอิสราเอลมี The Standard Contract Law 1964 เป็นต้น โปรดดู ดาราพร ธีระวัฒน์, กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542, หน้า 43.

สัญญาที่ไม่เป็นธรรมเกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้อาศัยความได้เปรียบกว่า คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทำให้ขาดความสมดุลในการปฏิบัติการค้าระหว่างกันตามสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความไม่เท่าเทียมกันในระหว่างคู่สัญญาที่ฝ่ายหนึ่งมีอำนาจทางเศรษฐกิจ ความรู้ทางเทคโนโลยีที่เหนือกว่าอีกฝ่ายหนึ่งเป็นอย่างมาก สัญญาจึงเกิดขึ้นโดยขาดอำนาจการต่อรองและการเจรจาตกลงกันอย่างแท้จริง สัญญาที่ไม่เป็นธรรมคู่สัญญาฝ่ายที่ได้เปรียบจะกำหนดข้อสัญญาที่จะเป็นประโยชน์แก่ตนเองเกินสมควรโดยเฉพาะในสัญญาธุรกิจซึ่งได้มีการจัดทำเป็นสัญญาสำเร็จรูปปัจจุบันมีการใช้อย่างแพร่หลายทั้งที่เกี่ยวกับการค้าระหว่างภาคเอกชนด้วยกันหรือระหว่างรัฐกับภาคเอกชน สัญญาธุรกิจเป็นข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการทางธุรกิจการค้าโดยบุคคลคนเดียว หรือกลุ่มบุคคลเป็นคณะไม่ว่าจะเป็นด้านพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ซึ่งเริ่มแต่กระบวนการก่อตั้งองค์กรทางธุรกิจการดำเนินกิจการทางธุรกิจและสิ้นสุดองค์กรทางธุรกิจ โดยมีที่มาจากแหล่งต่างๆ ได้แก่ กฎหมายแพ่ง กฎหมายพาณิชย์ กฎหมายมหาชน กฎหมายระหว่างประเทศ ตลอดจนจารีตประเพณีทางการค้า ซึ่งมีมากมายจนยากที่จะกำหนดขอบเขตได้และมีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพของสังคม เศรษฐกิจ และเหตุการณ์ในทางธุรกิจ สัญญาธุรกิจประเภทที่ได้มีการนำมาใช้ในทางธุรกิจอย่างกว้างขวาง และมีผลกระทบต่อประชาชน เป็นอย่างมากจะได้แก่สัญญาสำเร็จรูป จึงมีความจำเป็นที่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจะต้องเข้าไปให้ความคุ้มครองแก่ประชาชน ผู้บริโภคไม่ให้เกิดความเสียเปรียบต่อผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งเป็นฝ่ายยกร่างสัญญานั้นแต่ฝ่ายเดียว ดังนั้น การศึกษาลักษณะของสัญญาที่ไม่เป็นธรรมจึงต้องทำควบคู่ไปกับการศึกษาสัญญามาตรฐานด้วย

เนื่องจากการตกลงทำสัญญาธุรกิจในปัจจุบันส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบของสัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) หรือ สัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract) ไม่ว่าจะเป็นการทำธุรกิจการค้าประเภทใด การประกันภัย การขนส่ง การธนาคารพาณิชย์ การซื้อขาย การทำธุรกิจบริการไม่ว่าการท่องเที่ยว โรงแรม การทำสัญญา จะมีร่างข้อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนมาก ที่จะใช้กับบุคคลที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลัง ลักษณะนี้ผู้ที่เข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลังจะอยู่ในลักษณะจำยอมต้องรับเอาสภาพบังคับตามนั้น ๆ โดยไม่สามารถต่อรองแก้ไขได้ ดังนั้น นักกฎหมายทุกประเทศต่างสนใจต่อปัญหาของรูปแบบการทำสัญญาประเภทนี้ว่าจะหาวิธีป้องกันความเสียหายที่จะเกิดสภาพบังคับขึ้นแก่คู่สัญญาที่จำต้องเสียเปรียบกับการต้องเข้ามารับเอารูปแบบของสัญญามาตรฐาน หรือสัญญาสำเร็จรูปกันอย่างไร

สัญญามาตรฐานอาจอยู่ในรูปของสัญญาปกครองหรือสัญญาธุรกิจก็ได้ขึ้นอยู่กับคู่สัญญาว่าเป็นบุคคลประเภทใดและวัตถุประสงค์เกี่ยวกับเรื่องใด สัญญามาตรฐานถูกนำมาใช้แพร่หลายทั้งภาครัฐและเอกชนเพราะมีความสะดวกในการที่จะนำออกมาใช้ สภาพบังคับของสัญญามาตรฐานเมื่อโดยเปรียบเทียบกับสัญญาทั่วไปแล้ว อาจมีความแตกต่างกันในแง่ที่มองเห็นได้ว่าเป็น

การควบคุมหรือบังคับเอาแก่คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้บริโคมมากกว่า ซึ่งจะทำขึ้นเป็นหนังสือเป็นแบบที่ร่างและพิมพ์ขึ้นล่วงหน้าเนื้อหาของแบบดังกล่าวจะครอบคลุมข้อสัญญาที่เป็นรูปแบบมาตรฐานของข้อตกลงโดยฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจจะเป็นผู้ร่างสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียวและมีลักษณะข้อสัญญาเป็นไปแนวที่เอื้อประโยชน์แก่ผู้ประกอบการแต่ฝ่ายเดียวทำให้ผู้บริโคมต้องถูกเอาเปรียบในข้อสัญญาที่ได้ทำขึ้นนั้น ๆ อยู่เสมอ

2.3.3 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

ลักษณะสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามบทบัญญัติกฎหมายของประเทศไทยในปัจจุบันมีกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ 2 ฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541 มีรายละเอียด ดังนี้

ลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามกฎหมายฉบับนี้ อาจพิจารณาได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) คู่สัญญาต้องเป็นบุคคลที่กฎหมายกำหนด

กฎหมายกำหนดบุคคลที่เป็นคู่สัญญาไว้สามประการ ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้บริโคมผู้ประกอบการการค้าหรือวิชาชีพ (ไม่จำกัดว่าต้องเป็นสัญญาสำเร็จรูป) สัญญาสำเร็จรูป สัญญาขายฝาก และคู่สัญญา ได้แก่ ผู้บริโคมกับผู้ประกอบการการค้าหรือวิชาชีพ , คู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดสัญญาสำเร็จรูปกับฝ่ายที่ได้เป็นผู้กำหนด , ผู้ขายฝากกับผู้รับซื้อฝาก

(2) ลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

ในส่วนของคุณลักษณะของข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนั้น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 วรรคแรก กำหนดให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น บทบัญญัติมาตรานี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาใด ๆ ที่จะถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือไม่จะต้องพิจารณาจากลักษณะข้อสัญญานั้น ๆ ว่าเป็นการได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรหรือไม่ โดยข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมายได้ตามปกติ เป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาใดจะมีลักษณะเป็นการได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรจนถือว่าเป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้นั้น อาจจัดแบ่งได้เป็น 5 ประการที่สำคัญ ดังนี้

1) สัญญาที่มีข้อยกเว้นหรือข้อจำกัดความรับผิดของผู้ประกอบธุรกิจการค้า จะถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม หากเข้าลักษณะ 3 กรณี ดังนี้²⁷

กรณีที่หนึ่ง เป็นข้อยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญา (Exemption Clause)

กรณีที่สอง เป็นกรณีข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดในความชำรุดบกพร่องหรือการรอน สิทธิในทรัพย์สินที่ส่งมอบให้แก่ผู้บริโภคตามสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ในกรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดนั้นมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

กรณีที่สาม เป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อการละเมิดหรือผิดสัญญาในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่น²⁸ จะนำมาอ้างเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดไม่ได้

2) สัญญาที่มีข้อกำหนดให้ผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาในระยะเวลาที่ล่าช้าได้โดยไม่มีเหตุอันสมควร

3) สัญญาที่ให้สิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย หรือค่าปรับเกินสมควรการใช้สิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย หรือค่าปรับเกินสมควร

4) สัญญาที่จำกัดสิทธิในการประกอบวิชาชีพ

5) สัญญาสำเร็จรูป เป็นสัญญาประเภทหนึ่งในสามประเภทที่พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาฯ ในมาตรา 4 ได้บัญญัติให้อำนาจศาลจะใช้อำนาจตรวจสอบข้อสัญญา ลักษณะข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ในสัญญาประเภทดังกล่าวได้และในการพิจารณาว่าสัญญาใดจะมีลักษณะเป็นสัญญาสำเร็จรูปหรือไม่จะต้องพิจารณาจากคำนิยามของสัญญาสำเร็จรูปดังที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 3 ว่าหมายความว่า “สัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน” หรือแยกเป็นองค์ประกอบได้ 3 ประการ ดังนี้

ก. ต้องเป็นสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษร (Written Contract) ดังนั้นสัญญาที่ทำ

²⁷ เรื่องเดียวกัน. หน้า 54.

ด้วยวาจา (Verbal Contract) จึงไม่สามารถเป็นสัญญาสำเร็จรูปได้ แต่ถ้าสัญญานั้นได้ทำกันเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว แม้จะมีได้มีการลงลายมือชื่อของคู่สัญญากำกับไว้ก็มีใช้ข้อสำคัญ เช่น สัญญาที่ทำผ่านเครื่องโทรสารหรืออิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ดังจะเห็นความข้อนี้ได้จากถ้อยคำในนิยามศัพท์ ที่ว่า “ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด” ขยายความอยู่ด้วย

ข. ข้อสัญญาส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรจะต้องถูกกำหนดขึ้นไว้ล่วงหน้าก่อนการทำสัญญา ความเป็นสาระสำคัญของสัญญาน่าจะต้องพิจารณาจากลักษณะของสัญญานั้นโดยรวม ประกอบกับเจตนาของคู่สัญญาเป็นสำคัญ โดยอาจเทียบเคียงกับแนวการแบ่งข้อสัญญาออกเป็น Condition กับ Warranty ตามกฎหมายคอมมอนลอว์ ซึ่งศาลฎีกาของไทยนำมาใช้เป็นหลักที่จะวินิจฉัยว่าเมื่อมีการผิดสัญญาข้อนั้นแล้ว คู่สัญญาฝ่ายตรงข้ามจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ได้หรือไม่ หากข้อสัญญาที่มีการฝ่าฝืนนั้นเป็นข้อที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา(Condition) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 แต่ข้อที่มีการฝ่าฝืนนั้นมีใช้ข้อที่เป็นสาระสำคัญ (Warranty) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะใช้เป็นเหตุบอกเลิกสัญญาไม่ได้ คงได้แต่ฟ้องเรียกค่าเสียหายจากฝ่ายที่ผิดสัญญาข้อนั้นเท่านั้น

ค. ข้อสัญญาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าจะต้องถูกนำมาใช้ในการประกอบกิจการ ของคู่สัญญาฝ่ายที่ยืนยันให้มีข้อสัญญาดังกล่าว องค์ประกอบข้อนี้มุ่งจะแบ่งแยกระหว่างสัญญาที่ทำในการประกอบธุรกิจการค้ากับสัญญาที่บุคคลทั่วไปทำเป็นครั้งคราวโดยจะถือว่าเป็นสัญญาสำเร็จรูปก็เฉพาะแต่สัญญาที่ทำในทางธุรกิจการค้าหรือการประกอบกิจการอื่นเท่านั้น คำว่า “ประกอบกิจการ” ในองค์ประกอบเรื่องนี้แม้จะกว้างกว่าคำว่าประกอบธุรกิจการค้า แต่ส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติของการนำสัญญาสำเร็จรูปไปใช้ก็มักจะเป็นการใช้ในทางธุรกิจการค้านั่นเองการที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำข้อสัญญาที่กำหนดไว้ล่วงหน้ามาระบุไว้เป็นข้อสาระสำคัญแห่งสัญญาเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน อันจะทำให้สัญญานั้นเป็นสัญญาสำเร็จรูปนั้นกฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องเป็นการนำมาใช้ในการประกอบกิจการตามปกติเหมือนดังที่มีอยู่ในนิยามศัพท์ของ คำว่า “ผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ” ดังนั้น แม้เป็นการนำมาใช้เป็นครั้งแรกในการประกอบกิจการของตน ก็อาจทำให้เข้าองค์ประกอบเป็นสัญญาสำเร็จรูปได้แล้ว

2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค

การคุ้มครองผู้บริโภคนั้นมีแนวคิด วิชาการมาตั้งแต่ในอดีต ซึ่งสามารถแบ่งหน้าที่ในการให้คุ้มครองแก่ผู้บริโภคออกเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคตามหลักกฎหมายเอกชนและการคุ้มครองผู้บริโภคตามหลักกฎหมายมหาชน ซึ่งผู้มีส่วนที่ในการคุ้มครองประชาชนต่างก็มุ่งหวังให้ประชาชน

ภายใต้การปกครองของตนได้รับความปลอดภัย ความสะดวก และมีบริการสาธารณะหรือบริการขั้นพื้นฐานที่ดี ในหัวข้อนี้จึงทำการศึกษาถึงวิวัฒนาการ แนวคิดและทฤษฎีในการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงวิธีการคุ้มครองผู้บริโภคในปัจจุบัน

2.4.1 วิวัฒนาการในการคุ้มครองผู้บริโภค

หลักการผู้บริโภคโดยทั่วไปจะแบ่งการคุ้มครองออกเป็น การคุ้มครองโดยภาครัฐหรือการคุ้มครองโดยภาคเอกชนด้วยตนเอง ซึ่งการคุ้มครองผู้บริโภคทั้งสองทางนั้นต่างก็มุ่งหวังอย่างเดียวกันคือ ประโยชน์อันสูงสุดของประชาชน ทั้งผู้บริโภคตามหลักกฎหมายเอกชนและตามหลักกฎหมายมหาชน เพื่อนำมาประยุกต์กับการคุ้มครองผู้บริโภคในปัจจุบัน

2.4.1.1 วิวัฒนาการตามหลักกฎหมายเอกชน

การคุ้มครองผู้บริโภคตามหลักกฎหมายเอกชน มีผู้ให้คำนิยามของ “กฎหมายเอกชน” ดังนี้

กฎหมายเอกชน ได้แก่ กฎหมายที่กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างเอกชนต่อเอกชนในฐานะที่เท่าเทียมกัน แยกออกได้เป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่น²⁸

กฎหมายเอกชนได้แก่ กฎหมายที่กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกัน ในฐานะที่เท่าเทียมกัน แต่ในบางกรณีรัฐก็อาจเข้ามาก่อนติดสัมพันธ์กับเอกชนได้เหมือนกับการที่รัฐเข้ามาทำการค้าขายกับเอกชน รัฐก็ต้องลดฐานะที่เป็นฝ่ายปกครองลงมาเท่ากับราษฎร หรือเหมือนกับเอกชนธรรมดาคนหนึ่ง²⁹

กฎหมายเอกชน จึงเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกันได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคไว้หลายมาตราด้วยกัน ดังปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย ในเรื่องความรับผิดชอบของผู้ขายกรณีสินค้าชำรุดบกพร่อง เรื่องการรอนสิทธิ ฯลฯ ซึ่งในการทำสัญญาต่างๆระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายถือเป็นเรื่องของปัจเจกภาคเอกชนทำสัญญากัน ภาครัฐไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงการทำสัญญาระหว่างเอกชนได้ อันเป็นไปตามระบบเศรษฐกิจแบบการค้าเสรี ดังนั้นหากภายหลังเกิดมีข้อผิดพลาดขึ้น เอกชนก็ต้องไปฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาลเอง ซึ่งในการตีความสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษรนั้น

²⁸ หยุต แสงอุทัย. 2559. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

²⁹ โปยม จันทระคะ. 2527. อ้างถึงใน กรุณา ทาแก้ว. 2552. คำบรรยายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย. กรุงเทพมหานคร. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 175.

ต้องตีความโดยถือตามเจตนารมณ์ในขณะทำสัญญายิ่งไปกว่าข้อความที่ปรากฏเป็นลายลักษณ์อักษร เพราะผู้บริโภครส่วนใหญ่ที่มีอำนาจในการต่อรองน้อยกว่าอาจตกอยู่ในฐานะเสียเปรียบอันเนื่องมาจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ในอดีตก่อนที่จะมีการปฏิวัติอุตสาหกรรมของประเทศไทยในแถบยุโรป การติดต่อสื่อสารยังเป็นไปด้วยความยากลำบาก การค้าขายระหว่างผู้ผลิตและผู้บริโภคอยู่ในรูปแบบของการแลกเปลี่ยนสินค้าระหว่างกัน หรือที่เรียกว่า Barter Trade วิทยาการทางเทคโนโลยีในด้านต่างๆ ยังไม่พัฒนามากนัก กระบวนการผลิตเป็นแบบง่ายๆ อาศัยวิถีชีวิตที่มีอยู่ตามธรรมชาติ การผลิตสินค้าที่ใช้ในการบริโภคจึงยังไม่มี ความยุ่งยากต่อมาภายหลังเกิดการปฏิวัติอุตสาหกรรม (Industrial Revolution) ส่งผลให้ผู้ประกอบการเริ่มพัฒนาสินค้าของตนเองจึงเกิดการแข่งขันสินค้าระหว่างกัน อันนำไปสู่ระบบเศรษฐกิจแบบเสรี (Laissez-Faire) มีการใช้เทคโนโลยีเข้าช่วยในกระบวนการผลิตมากขึ้น โดยมีการพัฒนาเทคโนโลยีให้ทันสมัยต่อความเปลี่ยนแปลง และความต้องการของประชาชน ทำให้กระบวนการผลิตของสินค้านั้นเริ่มมีความสลับซับซ้อน และยากแก่ความเข้าใจของผู้บริโภคที่จะเข้าใจถึงที่มาที่ไป ในกระบวนการผลิตสินค้าแต่ละชิ้นว่า มีขั้นตอนกระบวนการในการผลิตสินค้าอย่างไร และการใช้เทคโนโลยีเข้าช่วยในการผลิตแทนการใช้แรงงานคนแบบเดิมนั้น ทำให้การผลิตสินค้าที่มีต้นทุนการผลิตต่ำ สามารถขายสินค้าให้แก่ผู้บริโภคได้จำนวนมาก (Mass Product) ซึ่งการผลิตสินค้าปริมาณมาก ทำให้บางครั้งสินค้าที่ผลิตออกมาไม่ได้มาตรฐานเพียงพอแก่การใช้งานของผู้บริโภค ผู้บริโภคซึ่งอยู่ในฐานะด้อยกว่าไม่อาจเรียกร้องเอาแก่ผู้ประกอบการ เพื่อให้ได้รับการชดเชย และเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้เท่าที่ควร อีกทั้งการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในระยะแรกยังไม่มีการให้ความสำคัญแก่ผู้บริโภคมากนัก สังเกตได้จาก แต่เดิมยังไม่มีกฎหมายที่ออกมาเพื่อควบคุมกระบวนการผลิตและคุณภาพสินค้าที่ออกมาดังเช่นในปัจจุบัน เนื่องจากการปฏิวัติในอุตสาหกรรมยุคแรกๆ นั้น แต่ละรัฐมักจะให้ความสำคัญในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศว่า ทำอย่างไรถึงจะทำให้สินค้าที่รัฐตนผลิตได้นั้นสามารถจำหน่าย หรือกระจายสินค้าออกไปได้มาก รวมไปถึงการพัฒนาประเทศในด้านต่างๆ เช่น ด้านเศรษฐกิจ การสงคราม เป็นต้น จนทำให้บางครั้งรัฐเองก็ลืมนึกถึงคุณภาพชีวิตของประชาชนในประเทศ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของสุขภาพอนามัย ชีวิต ร่างกาย เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ถือเป็นมาตรฐานการดำรงชีวิตของประชาชนในอันที่รัฐจะต้องให้ความคุ้มครองแก่ประชาชนควบคู่ไปกับการพัฒนาประเทศในด้านต่างๆ ด้วยเช่นกัน

การค้าในระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนั้น ได้ยอมรับให้บุคคลมีเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) อันเป็นไปตามหลักปัจเจกชนนิยมที่เห็นว่า ทุกคนมีอิสระที่จะกระทำการใดเพื่อตนเอง และทุกคนมีความเสมอภาคกันในฐานะและความรู้ ดังนั้น เมื่อบุคคลมีเสรีภาพในการทำสัญญา หากทำสัญญากันเช่นใดก็ต้องบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่ทำกันเสมอ (Sanctity of Contract) ซึ่งทุกคนมีหน้าที่จะต้องปกป้องประโยชน์ของตนเอง ในการซื้อขายจึงมีหลักว่า “ผู้ซื้อต้อง

ระวัง” (Caveat Emptor หรือ Let the buyer beware) กล่าวคือ ถ้าผู้ซื้อละระมัดระวังตรวจสอบสินค้าตามควรขณะรับมอบสินค้า หากปรากฏภายหลังว่ามีข้อบกพร่องใด ผู้ซื้อก็ต้องได้รับความเสียหายไปโดยเรียกร้องเอาจากผู้ขายไม่ได้³⁰

อันแสดงให้เห็นว่าผู้ซื้อมีฐานะและมีความรู้ความสามารถเท่าเทียมกับผู้ประกอบธุรกิจ สามารถเข้าใจกระบวนการผลิตสินค้าต่างๆ ได้เป็นอย่างดี เนื่องจากวิทยาการทางเทคโนโลยียังไม่ถูกนำเข้ามาใช้ในกระบวนการผลิตมากนักต่อมายุหลังเมื่อมีการพัฒนาทางเทคโนโลยีให้มีความเจริญมากขึ้น กฎหมายเดิม ที่ตราขึ้นบนพื้นฐานที่ว่า “ผู้บริโภคมีความรู้เท่าเทียมกับผู้ประกอบธุรกิจ” จึงไม่มีความเป็นธรรมอีกต่อไป เนื่องจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมทำให้สภาพตลาดเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่การขายสินค้าและทำการเจรจาต่อรองได้เต็มที่ แต่การผลิตสินค้าจำนวนมาก (Mass Product) แบบอุตสาหกรรม ทำให้บางครั้งไม่มีการเจรจาในรายละเอียดระหว่างผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคอีกต่อไป อันจะทำให้เกิดมีปัญหว่าไม่เท่าเทียมกันในด้านทางเศรษฐกิจ ผู้บริโภคถูกกดดันให้ยอมรับข้อสัญญาบางข้อที่ตนไม่เต็มใจ สัญญาดังกล่าวจึงกลายเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภคได้ ทำให้หลักกฎหมายเรื่องสัญญาผู้บริโภค (Consumer Contract) ต้องพัฒนาตามมาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคต่อไป และความจำเป็นที่จะต้องมีการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคจึงเป็นสิ่งที่พึงกระทำและหลีกเลี่ยงมิได้

2.4.1.2 วิวัฒนาการตามหลักกฎหมายมหาชน

การคุ้มครองผู้บริโภคตามหลักกฎหมายมหาชน มีผู้ให้คำนิยามของ “กฎหมายมหาชน” ดังนี้

กฎหมายมหาชนได้แก่ กฎหมายที่กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างรัฐหรือหน่วยงานของรัฐกับราษฎร ในฐานะที่เป็นฝ่ายปกครองราษฎร กล่าวคือในฐานะที่รัฐมีฐานะเหนือ

ราษฎร³¹

กฎหมายมหาชนได้แก่ กฎหมายที่กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างรัฐ หรือหน่วยงานของรัฐกับราษฎรในฐานะที่รัฐเป็นฝ่ายปกครอง กล่าวคือ ในฐานะที่รัฐอยู่เหนือราษฎร มีอำนาจในการปกครอง รักษาความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของสาธารณชนเป็นส่วนรวมและจัดให้ราษฎร

³⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473

³¹ หยุต แสงอุทัย. เรื่องเดียวกัน. หน้า 200

ได้รับ สวัสดิภาพและความปลอดภัย ตลอดจนให้ราษฎรมีเสรีภาพในร่างกายทรัพย์สินและเคหสถาน³²

กฎหมายมหาชน คือ กฎหมายที่เกี่ยวกับการใช้อำนาจของบ้านเมืองบังคับเหนือประชาชน³³

จึงอาจสรุปได้ว่า กฎหมายมหาชน หมายถึง กฎหมายที่กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างรัฐหรือหน่วยงานของรัฐกับราษฎร ในฐานะที่รัฐอยู่เหนือราษฎร ซึ่งรัฐมีหน้าที่ต้องให้ความคุ้มครองดูแลประชาชนของตนในเรื่องต่าง ๆ ให้เป็นไปด้วยความสงบเรียบร้อยตั้งแต่ปลายศตวรรษที่ 18 ถึงต้นศตวรรษที่ 20 นับเป็นยุคปัจเจกชนนิยมและเสรีนิยมทางการเมืองโดยแท้ อำนาจอของรัฐและองค์กรทั้งหลาย ถูกจำกัดและควบคุมโดยกลไกหลายประการ ระบอบการเมืองการปกครองเป็นระบอบประชาธิปไตยที่รัฐบาลมาจากความยินยอมของประชาชน จึงกล่าวได้ว่า กฎหมายมหาชนในปลายศตวรรษที่ 18 และในศตวรรษที่ 19 มีบทบาทหลักในการกำหนดอำนาจทั้งหลาย ไม่ให้เข้าไปก้าวก้าวบุคคล กฎหมายมหาชนในยุคนี้ จึงเน้นที่รัฐธรรมนูญในฐานะที่เป็นกฎหมายสูงสุด เป็นสัญญาประชาคมที่จัดโครงสร้างและแบ่งสรรอำนาจการเมืองการปกครอง และในฐานะที่รับรองและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของปัจเจกชน ดังนั้นบทบาทของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม หรือการเมือง จึงมีน้อย ดังจะเห็นได้จากกฎหมายซึ่งเป็นเรื่องที่ปัจเจกชน จะใช้สิทธิเสรีภาพที่รัฐธรรมนูญรับรองและคุ้มครอง ให้ก่อตั้งนิติสัมพันธ์กันเองทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม โดยมีเครื่องมือทางกฎหมายสำคัญ 2 ประการ ที่สอดคล้องกับลัทธิปัจเจกชนนิยมและเสรีนิยมทางเศรษฐกิจ นั่นก็คือ กรรมสิทธิ์และสัญญา ต่อมาภายหลังกฎหมายมหาชนลดความเด็ดขาดหรือแนวแบ่งแยกที่เห็นได้ชัดลงมาก โดยเฉพาะเมื่อมีการจัดทำกฎหมายมหาชนที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกฎหมายเอกชนมากขึ้นแต่เนื่องจากกฎหมายประเภทนี้มีมิโทษทางอาญากำกับเรื่องทางแพ่ง หรือนิติสัมพันธ์ระหว่างเอกชนกับเอกชน ซึ่งบางคนที่เรียกว่า กฎหมายอาญาส่วนแพ่ง หรือกฎหมายแพ่งในทางอาญา (Criminal Private Law) และในที่สุด โดยเหตุที่กฎหมายประเภทนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองสังคม คือ พัฒนาจากนิติสัมพันธ์และอำนาจต่อรอง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม นักกฎหมายส่วนใหญ่จึงมักเรียกกฎหมายดังกล่าวนี้ว่า “กฎหมายสังคม” (Social Legislation) ตัวอย่างเช่นกฎหมายแรงงาน ซึ่งพัฒนามาจากกฎหมายจ้างแรงงาน กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่ง

³² โปยม จันทรัคคะ. เรื่องเดียวกัน . หน้า 180

³³ สมยศ เชื้อไทย.. วิชากฎหมายแพ่ง : ลักษณะทั่วไป ตามแนวคำสอนของดร.ปรีดี เกษมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร. [สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์](#). 2534 .หน้า 140

พัฒนามาจากกฎหมายซื้อขาย กฎหมายละเมิด และอื่นๆ เป็นต้น กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค จึงเป็นหนึ่งในสาขากฎหมายมหาชนที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับสาธารณประโยชน์ของประชาชนที่เป็นผู้บริโภค ซึ่งรัฐจำเป็นที่จะต้องเข้ามาแทรกแซงกิจการที่เกี่ยวข้องให้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐ

2.4.2 บทบาทของภาครัฐและภาคเอกชนในการคุ้มครองผู้บริโภค

การคุ้มครองผู้บริโภค อาจมีองค์กรหรือหน่วยงานที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นตัวกลาง ในการให้ความช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา หรือเข้ามาดำเนินคดีแทนผู้บริโภคได้ โดยองค์กรหรือหน่วยงานต่าง ๆ นั้น อาจเป็นองค์กรที่เกิดขึ้นตามกฎหมาย ซึ่งภาครัฐคอยให้การสนับสนุนในส่วนของการอำนวยความสะดวก ในการปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับด้านงบประมาณ และความช่วยเหลืออื่นๆ หรืออาจเกิดขึ้นจากการรวมกลุ่มกันเองของผู้บริโภคภาคเอกชน เพื่อให้ความช่วยเหลือแก่บุคคลที่เข้ามาเป็นสมาชิกในกลุ่มก็ได้

ในปัจจุบันเป็นการรวมตัวของผู้บริโภค เพื่อกระจายข่าวสารข้อมูลต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคเอง โดยการรวมตัวดังกล่าวอาจอยู่ในรูปของชมรม มูลนิธิ หรือกลุ่มศึกษาปัญหาต่างๆ การรวมตัวกันนั้น สามารถแบ่งออกเป็นองค์กรหรือหน่วยงาน ที่อยู่ภายใต้การควบคุม กำกับ ดูแลของรัฐ หรือเอกชนก็ได้ ซึ่งบทบาทของภาครัฐและภาคเอกชนในการคอยให้ความช่วยเหลือผู้บริโภคนี้ ย่อมมีความสำคัญไม่แพ้กัน แต่การเล็งเห็นถึงความสำคัญของผู้บริโภคเป็นส่วนรวมนั้นตกอยู่แก่รัฐบาล ซึ่งจะต้องเอาใจใส่ความเป็นอยู่ของประชาชนในทุกๆ ด้าน ดังนั้น ความรับผิดชอบต่อประชาชนผู้บริโภค ในส่วนของภาครัฐและภาคเอกชน จึงย่อมมีบทบาทที่แตกต่างกัน ซึ่งบทบาทและความสำคัญขององค์กรคุ้มครองผู้บริโภคในภูมิภาคต่างๆ ในโลก มีความเป็นมาและพัฒนาการที่แตกต่างกัน

2.4.2.1 บทบาทของภาครัฐ

ในยุโรป มีแนวความคิดเกี่ยวกับ “รัฐสวัสดิการ” (Social Welfare) หรือแนวคิดที่ถือว่ารัฐเป็นผู้มีหน้าที่ในการคุ้มครองให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และทำให้เกิดการแข่งขันที่เสรีและเป็นธรรม รัฐจึงเป็นผู้เข้ามาควบคุมการประกอบธุรกิจต่างๆ มีการออกกฎหมายควบคุมกิจการต่างๆ เช่น การควบคุมกิจการธนาคาร กิจการประกันภัย รวมถึงกิจการอื่นๆ ที่กระทบถึงความปลอดภัย และความผาสุกแห่งประชาชน รัฐมีอำนาจเข้ามาแทรกแซงการประกอบธุรกิจของเอกชนได้ตามสมควร เพื่อพิทักษ์ให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเพื่อประโยชน์สาธารณะ ดังนั้น รัฐจึงมีหน้าที่หลักในการให้ความคุ้มครองประชาชนผู้บริโภค โดยการใช้กลไกทางกฎหมาย และอำนาจในการบริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชน จึงให้ความสำคัญแก่รัฐและเชื่อมั่นในบทบาทของรัฐ ซึ่งรัฐยังคงมีบทบาทเป็นผู้นำในเรื่องการคุ้มครอง

ผู้บริโภคมากกว่าองค์กรเอกชน และผู้ควบคุมภาครัฐยังคงได้รับการยอมรับว่า สามารถป้องกันความเสียหาย ที่อาจเกิดจากการบริโภคสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนั้น ความนิยมในตัวสินค้าหรือบริการในตลาดสินค้ายุโรป มักมีทุนเดิมมาจากชื่อเสียงและความซื่อตรงในธุรกิจของผู้ผลิต ผู้บริโภคมีความภักดีและเชื่อมั่นในผู้ผลิตมากพอที่จะไว้วางใจในคุณภาพ และไม่เห็นว่าผู้ผลิตเป็นฝ่ายเอาเปรียบ

บทบาทภาครัฐในประเทศไทย มุ่งให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค โดยอยู่ในรูปของการทำหน้าที่ดูแลและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดจากการบริโภค เพราะกฎหมายแต่ละฉบับมีแนวคิดว่ารัฐเป็นผู้มีหน้าที่คุ้มครองให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนภายในรัฐ รัฐจึงมีหน้าที่หลักในการคุ้มครองประชาชนผู้บริโภคโดยใช้กลไกทางกฎหมายและอำนาจในการบริการจัดการ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายขึ้นบทบาทภาครัฐได้เริ่มเปลี่ยนแปลงตั้งแต่มีการแก้ไขรัฐธรรมนูญในปี พ.ศ. 2540 โดยกำหนดให้สิทธิของผู้บริโภคต้องได้รับความคุ้มครองตามที่กฎหมายบัญญัติ ซึ่งวางหลักทั่วไปในเรื่องการคุ้มครองสิทธิของบุคคลในฐานะผู้บริโภคไว้ในมาตรา 57³⁴

บทบัญญัติที่รัฐธรรมนูญฉบับนี้ถือไว้ ถือเป็นการรับรองสิทธิของผู้บริโภคได้อย่างชัดเจนเป็นครั้งแรกในรัฐธรรมนูญของประเทศไทย รัฐเริ่มมีความจำเป็นในการปรับบทบาทของรัฐให้เป็นเสมือนผู้กำกับ การ โดยมีประชาชนเป็นส่วนหนึ่งของผู้แสดงกฎเกณฑ์ทางกฎหมายตลอดจนแนวคิดเริ่มเปลี่ยนแปลงไป บทบาทของภาครัฐต้องตอบสนองต่อระเบียบสังคมใหม่ ตามรัฐธรรมนูญที่ให้สิทธิในการตรวจสอบกิจกรรมของรัฐมากขึ้น รัฐจึงจัดอยู่ในฐานะเป็นผู้รับใช้และปฏิบัติเพื่อประโยชน์ของประชาชน

2.4.2.2 บทบาทของภาคเอกชน

³⁴ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 มาตรา 57 บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ กฎหมายตามวรรคหนึ่งต้องบัญญัติให้มีองค์การอิสระ ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนผู้บริโภค ทำหน้าที่ให้ความเห็นในการตรากฎหมาย กฎ และข้อบังคับ และให้ความเห็นในการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค

กฎหมายตามวรรคหนึ่งต้องบัญญัติให้มีองค์การอิสระซึ่งประกอบด้วยตัวแทนผู้บริโภคทำหน้าที่ให้ความเห็นในการตรากฎหมาย กฎ และข้อบังคับ และให้ความเห็นในการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค.”

แต่เดิมกระบวนการผลิตยังไม่มีความซับซ้อนมากนัก ถือว่าผู้บริโภคมีฐานะและความสามารถเท่าเทียมกับผู้ประกอบการ ผู้บริโภคจึงต้องดูแลตัวเองในการซื้อสินค้าหรือบริการ ดังเห็นได้จากแนวคิดในเรื่อง “ผู้ซื้อต้องระวัง” แต่ภายหลังเมื่อกระบวนการผลิตเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้บริโภคไม่อยู่ในฐานะที่เท่าเทียมกับผู้ประกอบการเช่นเดิมแล้ว จึงจำเป็นต้องมีสมาคมหรือองค์กร เพื่อทำหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งในแต่ละประเทศบทบาทของภาคเอกชนที่อยู่ในรูปของสมาคมหรือองค์กรย่อมแตกต่างกัน ดังนี้

ในยุโรป การรวมตัวกันขององค์กรเอกชนเพื่อคุ้มครองตนเองไม่มีบทบาทโดดเด่นมากนัก เพราะแนวคิดและเหตุผลที่รัฐควรเป็นผู้มีหน้าที่จัดการเพื่อประชาชนยังคงมีอยู่อย่างกว้างขวางแม้ในประเทศยุโรปบางประเทศ เช่น เยอรมัน อังกฤษ หรือกลุ่มประเทศนอร์ดิก จะมีกลุ่มของเอกชนดำเนินงาน ด้านการคุ้มครองผู้บริโภค แต่ก็มี การสนับสนุนจากรัฐอยู่ไม่ขาดเป็นเสมือนองค์กรของรัฐกลายๆ นั่นเอง

ความเข้มแข็งของพลังเอกชนในยุโรป อาจต้องใช้เวลาในการพัฒนา เพราะชาวยุโรปส่วนใหญ่ ยังคุ้นเคยกับระบบรัฐสวัสดิการมากกว่าการพึ่งพากระบวนการของภาคเอกชน และหลายประเทศในยุโรป เช่น อังกฤษ องค์กรภาครัฐยังยึดมั่นในแนวคิดที่ไม่เปิดโอกาสให้องค์กรเอกชนใช้สิทธิจัดการกับฝ่ายธุรกิจได้มากนัก การฟ้องคดีเพื่อผู้บริโภคโดยสมาคมผู้บริโภคมีย่น้อย

ในสหรัฐอเมริกา องค์กรเอกชนด้านคุ้มครองผู้บริโภคมีการพัฒนาที่โดดเด่นและเป็นเอกเทศจากรัฐ การรวมกลุ่มของผู้บริโภคเกิดขึ้นเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของสมาชิก และเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบพฤติกรรมในตลาด ทำให้การดำเนินคดีฟ้องเรียกค่าเสียหายโดยเอกชนมีความเข้มแข็งมาก มีบทบาทที่เด่นชัดและการฟ้องคดีโดยเอกชน จนอาจกล่าวได้ว่าสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีสถิติการฟ้องคดีของเอกชนในเรื่องการบริโภคสูงมาก เพราะคนอเมริกันไม่มีแนวคิดเกี่ยวกับรัฐดูจดังผู้รับใช้และไม่หวังว่ารัฐจะดูแลได้สมบูรณ์ องค์กรเอกชนจึงเป็นผู้นำในด้านการเรียกร้องและคุ้มครองสิทธิของเอกชน เมื่อมีความเสียหายจากการบริโภค ผู้ประกอบธุรกิจให้ความสำคัญกับพลังผู้บริโภคที่รวมตัวกันเป็นกลุ่มก้อนอย่างมาก เนื่องจากว่าผู้ประกอบการต้องรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดของตนไว้ให้มั่นคงและยั่งยืน เสียงของผู้บริโภคและความต้องการของผู้บริโภคจึงเป็นประเด็นสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

สำหรับบทบาทของภาคเอกชนในประเทศไทยนั้นไม่ค่อยมีบทบาทที่เด่นชัดเหมือนอย่างบทบาทภาครัฐ เพราะการประกอบธุรกิจของภาคเอกชนเป็นไปเพื่อการสร้างความมั่นคงให้กับธุรกิจของตัวเอง โดยไม่คำนึงถึงการรักษาประโยชน์หรือให้ความสำคัญแก่ผู้บริโภคมากนัก แต่ก็มีกรณีให้ผู้ประกอบธุรกิจให้ความช่วยเหลือสังคมอยู่บ้างในรูปการของการคืนกำไรสู่สังคม เช่น ช่วยเหลือเด็ก

นักเรียนยากจนโดยให้ทุนเรียนฟรี หรือนโยบายของบริษัทที่นำรายได้บางส่วนจากการขายสินค้ามาสมทบทุนเข้ากองทุนหรือมูลนิธิต่างๆ เพื่อสาธารณกุศล แต่การมีส่วนร่วมในการคุ้มครองผู้บริโภคโดยการให้ผู้บริโภคมีสิทธิเต็มที่ในการคืนสินค้าที่ไม่พอใจโดยไม่มีเงื่อนไขหรือรับชดเชยให้ทุกกรณีไม่ว่าจะเกิดความเสียหายจากเหตุใดยังไม่ปรากฏชัดมากในธุรกิจต่างๆ เว้นแต่มีธุรกิจบางประเภท เช่น ธุรกิจขายสินค้าผ่านทางทีวีโดยที่ผู้บริโภคไม่สามารถตรวจสอบคุณสมบัติของสินค้าได้ก่อนทำการตัดสินใจซื้อ ผู้ประกอบธุรกิจก็อาจให้ผู้บริโภคคืนสินค้าได้หากซื้อสินค้าไปแล้วไม่พอใจ แต่ก็ต้องมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบางประการด้วย เช่น คืนได้ภายใน 7 วัน นับแต่ซื้อสินค้า

หากพิจารณาถึงบทบาทขององค์กรเอกชนด้านคุ้มครองผู้บริโภคของไทย การรวมตัวของภาคธุรกิจที่อยู่ในรูปของสมาคม หรือสภา มุ่งกระทำกิจกรรมเพื่อธุรกิจที่เป็นสมาชิกบทบาทของภาคธุรกิจเอกชนนั้นมีความเกี่ยวข้องกับภาครัฐอยู่น้อยในระดับนโยบายและการใช้บังคับกฎหมายโดยการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายในระดับต่างๆ ดังจะเห็นได้จากบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 มาตรา 61 วรรค 2 ที่กำหนดให้มืองค์การอิสระซึ่งประกอบด้วยตัวแทนผู้บริโภคทำหน้าที่ให้ความเห็นในการตรากฎหมาย กฎ และข้อบังคับ และให้ความเห็นในการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค แต่บทบาทขององค์กรเอกชนยังไม่เด่นชัดในการผลักดันให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในการแก้ไขกฎหมายให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และการเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป เพราะเหตุที่การรวมตัวขององค์กรเอกชนหรือผู้บริโภคได้เกิดขึ้นและมีพลังพอที่จะให้เห็นเป็นรูปธรรมเช่นการรวมตัวกันของภาคธุรกิจ

ดังนั้น ในการร่างกฎหมายหรือกำหนดนโยบาย หรือแนวทางการดำเนินงานต่างๆ จึงไม่มีผู้แทนของผู้บริโภคเข้าไปมีส่วนร่วมในการคุ้มครองผู้บริโภคไม่ว่าระดับใด เพราะอาจขาดการสนับสนุนจากภาครัฐ ทั้งในด้านกลไกทางกฎหมายและงบประมาณ แม้ว่ากฎหมายพื้นฐานของไทยจะให้สิทธิเสรีภาพในการรวมตัวกันของกลุ่มชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคในปัจจุบันมีเพียงไม่กี่สมาคมที่มีการขึ้นทะเบียนไว้กับคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ดังนั้น การเรียกร้องความเสียหายให้แก่ผู้บริโภคโดยการฟ้องคดีต่อศาล ส่วนใหญ่จึงกระทำโดยพนักงานอัยการหรือผู้เสียหายเป็นผู้ฟ้องคดีเสียเองจะมีไม่กี่คดีที่สมาคมหรือองค์กรที่ให้ความคุ้มครองผู้บริโภคจะเป็นฝ่ายนำคดีขึ้นสู่ศาล

โดยสรุปแล้ว บทที่ 2 นี้ช่วยให้เราเข้าใจรูปแบบและลักษณะของสัญญามาตรฐานรวมถึงวิวัฒนาการ แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค ทำให้ทราบถึงที่มาและบ่อเกิดของสัญญา รวมถึง สาเหตุที่รัฐจะต้องเข้ามามีบทบาทในการกำหนดหรือวางกรอบหรือแนวทางในการปฏิบัติต่อกันระหว่างเอกชนด้วยกัน ทั้งนี้ก็เพื่อคานอำนาจในการต่อรองระหว่างเอกชนด้วยกัน เพื่อให้ฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่ามีโอกาสที่จะได้เลือกหรือมีอำนาจในการเจรจาต่อรองมากขึ้น

บทที่ 3

บทวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายสัญญาการซื้อขายห้องชุดในประเทศไทย และต่างประเทศ

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนมีอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัยมีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วนๆ ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่อาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่อยู่ร่วมกัน ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมรูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น เกิดขึ้นมานานแล้ว กล่าวคือ เมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขตและอาคารสถานที่เดียวกัน ถือเป็นประเพณีนิยมกันมากในอาณาจักรบาบิโลน และอาณาจักรโรมัน แต่ยังไม่มียกกฎหมายรองรับจนกระทั่งในปี ค.ศ. 1928 ประเทศบราซิลได้ตรากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่อยู่อาศัยภายในขอบเขต และอาคารเดียวกันขึ้นมาใช้เป็นครั้งแรก รูปแบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด จึงได้รับความนิยมแพร่หลายไปในประเทศต่างๆ เช่น เวเนซุเอลา เปอร์โตริโก และสหรัฐอเมริกา ส่วนประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นั้น ประเทศฟิลิปปินส์ได้นำกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ จึงมีการนำรูปแบบของอาคารชุดเข้ามาใช้ด้วย หลังจากนั้นไม่นานสิงคโปร์ ก็มีการนำมาใช้ สำหรับฮ่องกงเนื่องจากมีสัญญาเช่าเกาะฮ่องกงของอังกฤษที่ทำไว้กับสาธารณรัฐประชาชนจีน มีอายุการเช่า 99 ปี จึงมีการใช้ในลักษณะเช่ากรรมสิทธิ์ตามข้อตกลง ซึ่งเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายคลึงกับอาคารชุด³⁵

ปัจจุบันอาคารชุด ได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนไทยมากขึ้น ซึ่งแต่เดิมคนไทยเคยชินกับการเช่าอยู่อาศัยในบ้าน ทาวน์เฮาส์ และแฟลต และนับวันอาคารชุด จะยิ่งมีความสำคัญมากขึ้น ดังจะเห็นจากการมีโครงการก่อสร้างเกิดขึ้นนับร้อยโครงการ และมีบุคคลเข้าจับจองอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ในบทที่ 3 นี้ เราจะทำการศึกษากฎหมายกฎหมายควบคุมดูแลธุรกิจ

³⁵ บริสสุทธิ กาสินพิลา. 2533. *ผ่าธุรกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม*. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์ สมิต.

การซื้อขายห้องชุดในประเทศไทยและต่างประเทศ จึงจำเป็นอย่างยิ่งทั้งตัวของผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง มีความเข้าใจในสิทธิหน้าที่ของตนอันก่อให้เกิดความสงบสุขในการอยู่อาศัยในอาคารชุดต่อไป

3.1 กฎหมายไทย: พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22))

3.1.1 ความเป็นมาของแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22)

แม้ว่าประเทศไทยจะยังมีพื้นที่ว่างอยู่อีกมากมายก็ตาม แต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็วและการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนที่อยู่ตามชานเมือง แต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพงโดยเฉพาะในย่านธุรกิจ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้นเพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า ทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุด ซึ่งได้ใช้และประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย

ต่อมาในปี พ.ศ. 2511 คณะรัฐมนตรีมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อยกร่างกฎหมายขึ้นใช้บังคับ ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา และกฎหมายของประเทศในยุโรปเป็นหลักในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอคณะรัฐมนตรี และส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งในข้อกฎหมายและในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหาในความเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า ไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ก็ไม่เป็นการสมควร ที่จะตราให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตน และไม่มีทรัพย์สินใดๆ เลย ทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี ให้ร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ก่อนจนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการ

บริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

อย่างไรก็ตาม กระทรวงมหาดไทยได้พยายามพิจารณาแก้ไขปัญหาดังกล่าวเรื่อยมา ในที่สุดได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป³⁶

เนื่องจากโดยสภาพที่กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของไทยนั้นยังประกาศใช้ไม่นาน การปฏิบัติตามมาตรการทางกฎหมายก็ดี การบังคับใช้กฎหมายก็ดี ยังมีความบกพร่องอยู่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการที่กฎหมายฉบับดังกล่าวได้เน้นเฉพาะหลักการวางระบบห้องชุด เพื่อให้ผู้ที่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนที่เป็นของคนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ ซึ่งเป็นเพียงหลักพื้นฐานในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด แต่ไม่ได้เน้นหนักถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริง หรือหัวใจของการก่อตั้งระบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดเพื่อให้เกิดความผาสุกในการอยู่อาศัยร่วมกัน และมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี ซึ่งผลเหล่านี้กระทบกระเทือนต่อการอยู่อาศัยของผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด

จากการศึกษาหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องนิติกรรมสัญญาในบทที่ 2 แสดงให้เห็นว่าหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพแห่งสัญญานั้นเป็นสิ่งที่ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด กล่าวคือ เมื่อคู่สัญญาได้แสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญากันโดยชอบด้วยกฎหมายและโดยสมัครใจแล้ว คู่กรณีจะต้องผูกพันให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด แม้ว่าผลของการทำสัญญาดังกล่าวจะทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เปรียบอีกฝ่ายหนึ่งอย่างมากเพียงไรก็ตาม แต่โดยสภาพความเป็นจริงของสังคมปัจจุบัน คู่สัญญามีได้มีความเท่าเทียมกันทั้งทางด้านเศรษฐกิจ ความรู้ความสามารถฐานข้อมูล และโอกาสที่จะเลือก ซึ่งด้วยความสามารถดังกล่าวนี้ทำให้ผู้ที่มีความเข้มแข็งกว่าย่อมมีอำนาจต่อรองที่เหนือกว่าเอาเปรียบคนส่วนใหญ่ที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่า

การประกอบธุรกิจขายห้องชุดก็เช่นเดียวกัน ผู้ประกอบธุรกิจในโครงการอาคารชุดมักจะมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าผู้ซื้อ ผู้ซื้อส่วนมากเป็นเพียงลูกค้ารายย่อยจึงไม่มีอำนาจในการต่อรองสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ขายได้ และผู้ขายมักเป็นผู้ที่กำหนดรายละเอียดและ

³⁶ กรุณา ทาแก้ว. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต พ.ศ. 2552. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. 2552

เงื่อนไขในสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียวโดยผู้ซื้อไม่สามารถขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสัญญาแต่อย่างใด ผู้ซื้อจำยอมต้องเข้าทำสัญญาแม้พบว่าข้อสัญญาที่อยู่ในสัญญานั้นผู้ซื้อจะเป็นฝ่ายที่เสียเปรียบเพียงใดก็ตาม ซึ่งเรียกสัญญาที่จัดทำในลักษณะนี้ว่า “สัญญามาตรฐานที่กำหนดโดยเอกชน” แสดงให้เห็นว่าผู้ขายสามารถใช้ประโยชน์จากหลักเสรีภาพในการทำสัญญาได้อย่างเต็มที่ โดยกำหนดข้อความในสัญญาเพื่อประโยชน์ของผู้ขายอย่างเต็มที่ ด้วยเหตุนี้ผู้ขายมักใส่ข้อสัญญาที่ทำให้ตนได้เปรียบผู้ซื้อ เช่น ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของตนในเรื่องต่าง ๆ เพื่อไม่ให้ตนเองต้องรับผิดชอบหากมีความเสียหายเกิดขึ้นอีกด้วย

ตามที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 1 ปัญหาที่มักเกิดขึ้นกับผู้ซื้อห้องชุดอยู่เสมอคือ เมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ขายและได้ชำระเงินค่างวดถูกต้องตามสัญญาทุกประการแล้ว แต่ผู้ขายกลับไม่เริ่มต้นก่อสร้างห้องชุดเพราะสัญญาไม่ได้ระบุกำหนดเวลาที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จ แต่กลับระบุเพียงวันที่ผู้ซื้อต้องชำระเงินค่างวดไว้อย่างชัดเจน ผู้ซื้อบางรายที่เห็นว่าผู้ขายไม่ลงมือก่อสร้างหรือล่าช้าในการก่อสร้างหรือหยุดก่อสร้างในระหว่างสัญญาจึงหยุดชำระเงินค่างวดไปโดยหารู้ไม่ว่าผู้ซื้อกลายเป็นผู้ผิดสัญญาหรือกรณีผู้ซื้อได้วางเงินจองและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายโดยได้ผ่อนชำระเงินค่างวดจนครบถ้วนแล้ว แต่ผู้ขายกลับไม่สามารถส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้หรือผู้ซื้อได้รับการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมา แต่ห้องชุดนั้นไม่สมบูรณ์และใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยไม่ได้อย่างเต็มที่ ขาดทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกหรือสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา หรือสร้างแล้ว แต่ปรากฏว่าไม่เป็นไปตามคำโฆษณาที่ผู้ขายได้โฆษณาไว้ก่อนทำสัญญา ซึ่งผู้ซื้อบางรายก็จำต้องยอมรับสภาพและรับโอนกรรมสิทธิ์เพราะไม่มีทางเลือกอื่นใดที่ดีกว่า แต่ผู้ซื้อบางรายก็ได้ร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) เพื่อให้แก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นดังกล่าว แต่เนื่องจากเกิดการร้องเรียนจำนวนมากทำให้หน่วยงานภาครัฐไม่สามารถจะแก้ปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาลดและป้องกันมิให้ผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบในการทำสัญญากับผู้ประกอบการ ได้มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543³⁷ เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฉบับ พ.ศ. 2522 ใน

³⁷ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้

ส่วนที่เกี่ยวกับองค์ประกอบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคยังไม่เหมาะสมและผู้บริโภคเป็นจำนวนมากร้องเรียนว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจมากขึ้น กฎหมายฉบับนี้แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541 จึงมีขึ้นเพื่อยกเว้นหรือผ่อนคลายหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา โดยได้กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาขึ้น ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

ก. การกำหนดให้มีธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมและไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ขายในขั้นตอนการทำสัญญา

ข. การบังคับให้ใช้หรือมีข้อสัญญาโดยปริยาย กล่าวคือ หากมีผู้ประกอบธุรกิจในประเภทธุรกิจที่ได้มีการควบคุมสัญญาไม่ยอมใช้ข้อสัญญาตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศกฎหมายก็ให้ถือว่าสัญญานั้นมีข้อสัญญาตามประกาศโดยปริยายไม่ต้องนำมาแก้ไขเพิ่มเติม

ค. การบังคับให้ไม่ใช้หรือไม่มีข้อสัญญาโดยปริยาย ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ร่างสัญญาโดยมีข้อสัญญาที่ขัดหรือใช้ข้อสัญญาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาไม่ให้ใช้แล้ว ให้ถือว่าสัญญาไม่มีข้อสัญญานั้น³⁸

ประกาศดังกล่าวถือเป็นสภาพบังคับแก่ผู้ประกอบธุรกิจที่ถูกควบคุมในการจัดทำสัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด แม้ผู้ประกอบธุรกิจจะไม่ใช้หรือใช้ข้อความตามที่กฎหมายบัญญัติก็ตาม ก็ให้ถือว่าสัญญานั้นได้ใช้หรือไม่ใช้ข้อสัญญาตามที่กฎหมายบัญญัติไปโดยปริยาย ไม่จำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานั้นอีก จึงถือได้ว่าเป็นบทบัญญัติพิเศษของกฎหมายฉบับนี้ที่แตกต่างไปจากหลักการก่อเกิดนิติกรรมสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่จะต้องถือหลักเรื่องเจตนาหรือการสมัครใจที่เข้าผูกพันตนกันระหว่างคู่สัญญาด้วยกันด้วยความสมัครใจ

นอกเหนือจากการควบคุมหรือจำกัดเสรีภาพในการแสดงเจตนาหรือทำข้อตกลงในสัญญาแก่คู่สัญญาดังกล่าวแล้ว กฎหมายยังได้มีบทลงโทษทางอาญาอันเป็นสภาพบังคับเอาโทษแก่ผู้ประกอบธุรกิจอีกส่วนหนึ่งด้วยในการกระทำความผิดในบางกรณีของผู้ประกอบธุรกิจ โดยสรุปแล้วสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาดังกล่าว ถือเป็นมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคที่ช่วยในการแก้ไขปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดซึ่งถือเป็นการป้องกันปัญหาในตอนต้นของสาเหตุ ซึ่งลักษณะของข้อตกลงตามประกาศของคณะกรรมการฯ นั้น มี

³⁸ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2543

ลักษณะเป็นเพียงคำแนะนำว่า ในสัญญาจะต้องมีข้อตกลงอย่างไรบ้าง ไม่ใช่ลักษณะของสัญญาสำเร็จรูป

ในเวลาต่อมา จึงได้มีการประกาศใช้สัญญาสำเร็จรูป³⁹ หรือ สัญญามาตรฐานในการจะซื้อขายห้องชุดเกิดขึ้น ที่เรียกว่า อ.ช.22⁴⁰ ซึ่งลักษณะข้อสัญญามาตรฐานนี้ ออกมาเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันการเอาเปรียบผู้ซื้อ และไม่ปล่อยให้ผู้ซื้อต้องแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยฟ้องคดีต่อศาล เนื่องจากศาลจะเข้ามาแก้เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นแล้วเท่านั้น ซึ่งเราจะศึกษารายละเอียดของ แบบอ.ช. 22 ต่อไป

ดังนั้น สถานะของสัญญาในปัจจุบันที่อยู่ในรูปแบบของสัญญามาตรฐาน ซึ่งได้ก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมายที่สำคัญอย่างยิ่งในปัจจุบัน คือ ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ที่รัฐได้เข้ามามีบทบาทดูแลคุ้มครองผู้ที่เกี่ยวข้องในสัญญา โดยเฉพาะสัญญาซื้อขายห้องชุดที่รัฐกำหนดให้มีกลไกทางกฎหมาย เพื่อช่วยคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นฝ่ายที่เสียเปรียบและมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจน้อยกว่าเพื่อให้เสรีภาพในการทำสัญญากลับคืนมา

3.1.2 ความหมายของอาคารชุดและเจ้าของร่วมอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม Black’s Law Dictionary หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนอาคารทั้งหลัง (System of Separate Ownership of Individuals Units in Multiple-unit Building) แต่ในขณะเดียวกันเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในส่วนกลาง⁴¹

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ให้นิยามความหมายของ “อาคารชุด” ไว้ในมาตรา 4 ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละ

³⁹ ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอ ๑. “สัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ ท้ายประกาศนี้”

⁴⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ 125 ตอนที่ 44ก ลงวันที่ 6 มีนาคม 2551 มีผลบังคับใช้ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 โดยมาตรา 6/2 กำหนดให้สัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อและผู้ซื้อต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

⁴¹ วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. 2532. **วารสารกฎหมาย สุขุขยธรรมาธิราช**. นนทบุรี. กองบรรณาธิการวารสารกฎหมายสุขุขยธรรมาธิราช สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. หน้า 40

ส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง” อาคารชุดมิได้หมายถึงรูปแบบของอาคารที่แบ่งห้องออกเป็นส่วนๆ แต่แท้จริงแล้วอาคารชุดเป็นเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคาร สามารถถือกรรมสิทธิ์แยกจากกันเป็นส่วนในทรัพย์สินส่วนบุคคลและในขณะเดียวกันก็ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินรวม

ด้วยเหตุดังกล่าว ความหมายของ “อาคารชุด” จึงหมายถึง การจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แยกออกจากกัน ในส่วนของอาคารทั้งหลายและในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง

อนึ่ง จากการพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารชุด สามารถพิจารณาได้จากระบบกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้น ในปัจจุบันก็ปรากฏว่ามีอาคารในแนวราบ อาทิ บ้านชั้นเดียวเป็นหลังๆ หรือบ้านแฝดที่อยู่ติดกัน ได้ขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดและแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผู้กล่าวกันว่ากรกระทำเช่นนี้เป็นการหลีกเลี่ยงพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีข้อกำหนดต่างๆ ให้ต้องปฏิบัติตามโดยเลี่ยงมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแทน ในประเด็นนี้จึงเป็นประเด็นที่สมควรจะต้องปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดให้มีมาตรฐานสูงขึ้น เพื่อมิให้มีบุคคลหลีกเลี่ยงมาใช้กฎหมายอาคารชุดแทนโดยกำหนดให้มีการจัดระบบพื้นฐานที่สำคัญไว้ในกฎหมายอาคารชุด เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบบริการสาธารณะที่จำเป็น อาทิ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

ส่วนความหมายของ “เจ้าของร่วมอาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ให้คำนิยามไว้ในมาตรา 4 ดังนี้ “เจ้าของร่วม” หมายความว่า “เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละห้องชุด” ซึ่งการที่มีบทบัญญัติมาตรานี้ก็เพื่อกำหนดความหมายให้เป็นที่เข้าใจว่า มาตราใดกล่าวถึงคำว่า “เจ้าของร่วม” ก็ให้พึงเข้าใจว่าหมายถึงเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดนั่นเอง และด้วยเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้แบ่งระบบกรรมสิทธิ์เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วม จึงเรียก ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดว่า “เจ้าของร่วม” ซึ่งเป็นถ้อยคำที่สอดคล้องกับคำว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม” นั่นเอง อนึ่ง ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยมีคำว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม”⁴² ซึ่งหมายถึง การเป็นเจ้าของร่วมกัน แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้ถ้อยคำซึ่งแตกต่างกันออกไปโดยใช้คำว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม” ทั้งนี้เพื่อชี้ให้เห็นว่า เป็นระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอาคารชุดแตกต่างไปจากระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ด้วยเหตุนี้ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดจึงถูกเรียกว่า “เจ้าของร่วม” ไปในทำนองเดียวกันนั่นเอง

⁴² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1357

เจ้าของร่วมในห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล อันได้แก่ ห้องชุดของตน แยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศ ซึ่งถือเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางด้วย ด้วยเหตุดังกล่าวจึงจำเป็นต้องเข้าใจความหมายของทรัพย์สินส่วนบุคคลว่าคืออะไร และทรัพย์สินกลางว่าคืออะไร อนึ่ง กรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมจะมีอัตราส่วนเท่าใดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคาของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

หากเปรียบเทียบกับความหมายตาม The Uniform Condominium Act 1980 (จะกล่าวถึงให้รายละเอียดต่อไป) ของสหรัฐอเมริกาตามมาตรา 1-103 (26) ได้ให้คำนิยามความหมายของ “เจ้าของร่วม” (Unit Owner) ไว้ซึ่งมีข้อน่าสังเกตและน่าสนใจดังนี้

“เจ้าของร่วม” หมายถึง “ผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งตราสาร” (declarant) หรือบุคคลใดก็ตามซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือเป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท “อาคารชุดเช่า” (Leasehold Condominium) ซึ่งการเช่าห้องชุดดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีอยู่จนถึงวันหมดอายุ หรือวันบอกเลิกของอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า ซึ่งจะเป็นผลให้ผู้เช่าต้องออกจากห้องชุดของอาคารชุดเช่า แต่ไม่รวมถึงบุคคลที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับห้องชุด เพียงฐานะที่ได้ห้องชุดไว้เพื่อเป็นประกันสำหรับสัญญา หรือข้อผูกพันเพียงอย่างเดียวเท่านั้น⁴³

The Uniform Condominium Act 1980 สามารถแบ่งเจ้าของร่วมได้เป็น 3 ประเภท คือ

1) ผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งตราสาร

สาเหตุที่ The Uniform Condominium Act 1980 กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งตราสารเป็น “เจ้าของร่วม” ด้วย ก็เนื่องจากผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งตราสารก็คือ กลุ่มบุคคลหรือบุคคลที่ดำเนินการจัดตั้งอาคารชุดและเสนอขายห้องชุดซึ่งไม่เคยเสนอขายมาก่อนเป็นผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งตราสาร เมื่อมีสภาพเป็น “เจ้าของร่วม” แล้ว ก็จะมีผลทำให้ต้องเป็นสมาชิกแห่งสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owner’s Association) และเมื่อมีสมาคมเจ้าของห้องชุดแล้ว สมาคมเจ้าของห้องชุดก็จะทำหน้าที่ดูแลแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือดูแลผู้ซื้อนั่นเอง เช่น การจ่ายชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินกลาง เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าวหากไม่มีบทนิยามกำหนดให้ผู้จัด

⁴³ วิกรณ์ รัชชปวงชน . เรื่องเดียวกัน.

ทะเบียนจัดตั้งตราสารเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดแล้วก็จะทำให้เขาเหล่านั้นพ้นจากข้อผูกพันต่างๆ ในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมไปด้วย

ในส่วนที่เป็น Commissioner's Comment หรือบทคำอธิบายของ The Uniform Condominium Act 1980 ได้กล่าวไว้ว่า บทนิยามแห่ง The Uniform Condominium Act 1980 ได้ทำให้ปรากฏชัดเจนว่า ผู้จดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดมีฐานะเป็นเจ้าของร่วมด้วย ดังนั้น บุคคลนั้นจะต้องผูกพันต่อข้อกำหนดต่างๆ แห่งกฎหมายในเรื่องเจ้าของร่วม ซึ่งรวมถึงข้อผูกพันในการจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่ตนเป็นเจ้าของห้องชุด ซึ่งบทนิยามนี้ได้กำหนดไว้เพื่อควบคุมเครื่องแห่งกฎหมายในจุดที่บุคคลนั้นมีหลายฐานะ กล่าวคือ กรณีของบุคคลที่เป็นทั้งผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารและมีฐานะเป็นเจ้าของอาคารชุดด้วย ย่อมจะตกเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด

2) ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด

ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมจะเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งในกรณีนี้เป็นหลักโดยพื้นฐานของอาคารชุด

3) ผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า (Leasehold Condominium) หมายถึง อาคารชุดซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์แห่งอาคารติดต่อกับการเช่าซึ่งการเช่านั้นจะมีการหมดอายุการเช่า เมื่อมีการบอกเลิกการเช่าซึ่งจะเป็นผลให้สภาพอาคารชุดจบสิ้นหรือขนาดแห่งอาคารชุดถูกตัดทอนลง เมื่อสภาพอาคารชุดมีลักษณะดังกล่าวผู้จะมาอยู่ในห้องชุดก็ไม่สามารถจะเป็นเจ้าของห้องชุดโดยการถือกรรมสิทธิ์ได้ แต่จะเป็นผู้เช่า (หรือเป็นผู้เช่าช่วง) ห้องชุด และ The Uniform Condominium Act 1980 ได้ยอมให้อาคารซึ่งมีลักษณะเช่นนี้เป็นอาคารชุดได้ เพราะมีประชากรเข้ามาอยู่ในสภาพเดียวกัน มีลักษณะไม่ต่างจากอาคารชุดแบบปกติเพียงแต่มีความผูกพันต่างกันในเรื่องการเป็นผู้เช่า เพราะไม่สามารถเป็นเจ้าของได้เนื่องจากสภาพอาคารเกิดขึ้นจากการเช่าที่ดิน ด้วยเหตุนี้ ในบทนิยามจึงต้องนิยามความหมายของ “เจ้าของร่วม” รวมถึงผู้เช่าในอาคารชุดประเภทอาคารชุดด้วย

มีข้อน่าสังเกตว่า บทนิยามของกฎหมายดังกล่าวได้ขจัดความคลุมเครือในเรื่องการตีความ คือ ให้ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเป็นเจ้าของร่วมด้วย เพราะในสภาพตามความเป็นจริง ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเหล่านั้นเป็นเจ้าของห้องชุดอยู่แล้ว และเขาเหล่านั้นจะต้องผูกพันต่างๆ ในฐานะเจ้าของร่วมด้วย ในแง่นี้แม้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จะไม่ระบุชัดแจ้งแต่ก็มีผลเช่นเดียวกัน คือ “เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด” ก็คือ เจ้าของร่วม ดังนั้น ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหากมีฐานะเป็นเจ้าของห้องชุดก็จะมีภาระหน้าที่เช่นเดียวกับเจ้าของร่วมอื่น ๆ

ข้อสังเกตที่น่าสนใจ คือ บทนิยามที่ระบุให้ผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุด ประเภทอาคารชุดเช่าเป็นเจ้าของร่วมด้วย ในจุดนี้แสดงให้เห็นความละเอียดในการบัญญัติกฎหมาย กล่าวคือ อาคารซึ่งมีสภาพผูกพันกับการเช่าที่ดิน และมีผู้อยู่อาศัยในอาคารเป็นจำนวนมากก็สามารถอยู่ใต้บทบัญญัติกฎหมายในเรื่องอาคารชุดได้เช่นกัน และผู้เช่าในอาคารดังกล่าวก็ย่อมมีสภาพไม่ต่างกับเจ้าของร่วมเช่นเดียวกัน⁴⁴

3.1.3 องค์ประกอบสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22)

ปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญาซื้อขายห้องชุดที่เกิดขึ้นในอดีต หน่วยงานภาครัฐ คือ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง ก็ไม่ได้เพิกเฉยกับปัญหาของผู้ซื้อที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาที่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งประเด็นปัญหาที่ระบุไว้ในบทที่ 1 เรื่องการไม่สามารถส่งมอบห้องชุดหรือส่งมอบล่าช้า การตรวจห้องรับ และการคืนเงินในกรณีผิดนัด ล้วนเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้สัญญาเป็นสำคัญ ดังนั้น เราจะมาพิจารณาข้อสัญญาที่กำหนดในแบบอ.ช.22 ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

3.1.3.1 หน้าที่ของผู้ขายที่กำหนดในแบบ อ.ช.22⁴⁵

การที่ผู้ซื้อและผู้ขายเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกันนั้น ผู้ซื้อย่อมมีความมุ่งมั่นหมายอันเป็นวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อในการเข้าทำสัญญาที่ต้องการจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อและได้เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในห้องชุดที่ตนเองซื้อให้เกิดประโยชน์แก่ตนมากที่สุด ดังนั้นผู้ขายจึงมีหน้าที่ทำให้วัตถุประสงค์หรือความมุ่งหมายของผู้ซื้อนั้นสามารถบรรลุตามที่ผู้ซื้อมุ่งหวังได้ ซึ่งหน้าที่ปฏิบัติเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับประโยชน์ตามความมุ่งหมายของสัญญา เป็นหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเมื่อมีสัญญาเกิดขึ้นมาแล้ว โดยในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้น ผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ตามที่ข้อสัญญามาตรฐานในแต่ละข้อระบุไว้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาซื้อขายมากกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติกำหนดหน้าที่ของผู้ขายเอาไว้ โดยอาจจะแยกพิจารณาหน้าที่ต่างๆ ของผู้ขายในแต่ละเรื่องที่กำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ซึ่งจะต้องปฏิบัติออกเป็น 2 กรณี คือ หน้าที่หลัก และหน้าที่อื่นๆ

ก. หน้าที่หลัก

⁴⁴ ธนพล อินทนนท์. 2534. เจ้าของร่วมอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร. [ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย](#)

⁴⁵ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขาย ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551

(1) ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด⁴⁶

หน้าที่ของผู้ขายห้องชุดในการปฏิบัติเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับประโยชน์ตามความมุ่งหมายของสัญญา เป็นหน้าที่ที่ผู้ขายจะต้องปฏิบัติตามสัญญาเมื่อมีสัญญาเกิดขึ้นแล้ว การที่ผู้ซื้อและผู้ขายเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกันนั้น ผู้ซื้อย่อมมีความมุ่งหมายอันเป็นวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อในการเข้าทำสัญญาที่ต้องการจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อและได้เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในห้องชุดที่ตนเองซื้อให้เกิดประโยชน์แก่ตนมากที่สุด ดังนั้นวัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ การส่งมอบ ซึ่งก็คือการที่ผู้ขายมอบหรือโอนการครอบครองไปยังผู้ซื้อ อันเป็นผลให้ผู้ซื้อสามารถมีสิทธิใช้สอย จำหน่ายและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินที่ตนซื้อ และยังทำให้ผู้ซื้อในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถใช้อำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้นผู้ขายจึงมีหน้าที่ทำให้วัตถุประสงค์หรือความมุ่งหมายของผู้ซื้อนั้นสามารถบรรลุตามที่ผู้ซื้อมุ่งหวังได้

แต่จากปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อห้องชุดในอดีตที่ผ่านมา ก่อนการประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ผู้ขายห้องชุดส่วนใหญ่ได้จัดทำสัญญาสำเร็จรูปสำหรับใช้ในการซื้อขายห้องชุดขึ้นเอง โดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อทำให้ผู้ซื้อถูกเอารัดเอาเปรียบ ผู้ซื้อจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายตามที่ผู้ขายได้ร่างขึ้น โดยไม่สามารถต่อรองเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเนื้อหาสาระของสัญญาที่เห็นว่าตนต้องเสียเปรียบผู้ขายได้ อันเนื่องมาจากว่าตนมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าและขาดประสบการณ์ในการทำสัญญา ผู้ขายยังมักจัดทำสัญญาสำเร็จรูปโดยไม่มีภาระระบุถึงกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือผู้ขายจะไม่ระบุถึงวันเดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ และวันเดือนปีที่แสดงว่าจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่จะระบุเพียงว่าผู้ซื้อจะต้องวางเงินจองเท่าไร และกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อเข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขาย และกำหนดจำนวนเงินในแต่ละงวดที่ผู้ซื้อจำต้องผ่อนค่าน้ำมีจำนวนเท่าไร โดยจะเขียนข้อสัญญากำหนดไว้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อเพียงฝ่ายเดียว ส่วนหน้าที่ของฝ่ายผู้ขายแทบจะไม่มีปรากฏในสัญญา นอกจากนี้ยังไม่กำหนดถึงวันที่ผู้ขายต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ทั้งไม่มีการกำหนดว่าผู้ขายต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเพื่อรับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดด้วย แต่ในสภาพความ

⁴⁶ ...ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

... 4.4 ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายใน
วันที่ เดือน พ.ศ. โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เป็นจริงปรากฏว่าเมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้ว ฝ่ายผู้ซื้อก็ปฏิบัติตามสัญญาโดยผ่อนดาวน์เป็นงวดๆ ตามที่ผู้ขายกำหนดไว้ แต่ฝ่ายผู้ขายกลับไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้างห้องชุดตามสัญญา เมื่อผู้ซื้อทราบว่าผู้ขายไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารและห้องชุดหรือหยุดการก่อสร้าง ผู้ซื้อก็หยุดชำระเงินค่าผ่อนดาวน์การหยุดชำระเงินของผู้ซื้อดังกล่าว อาจทำให้เข้าใจว่าผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นผลให้ผู้ซื้อกลายเป็นฝ่ายที่ผิดสัญญาผู้ขายจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งปัญหาเหล่านี้เกิดขึ้นมากในอดีตที่ผ่านมา

แต่อย่างไรก็ตามประกาศฯ ที่ได้กำหนดข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายห้องชุด ก็ได้แก้ปัญหที่เกิดขึ้นในอดีตที่ผ่านมา โดยกำหนดว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ขายที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง ในสัญญาจะต้องมีข้อสัญญากำหนดเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อไว้ แต่อย่างไรก็ตามข้อสัญญามาตรฐานนี้ยังไม่ได้มีกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อให้แล้วเสร็จภายในเวลาใด ซึ่งผู้ขายต้องกำหนดไว้ให้แน่นอนว่าจะต้องกระทำภายในวันที่เท่าใด ทั้งนี้เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดในฐานะผู้บริโภคให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของตนเองภายในระยะเวลาตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา แต่ที่กำหนดในแบบอ.ช.22 ข้อ 1.3 จะเห็นได้ว่า การทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกันนั้นมิใช่แค่เพียงมีการส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้วผู้ขายจะหมดหน้าที่ตามสัญญา แต่ผู้ขายยังต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อด้วย เนื่องจากห้องชุดที่ทำการซื้อขายกันนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีแบบที่กฎหมายบังคับในการโอนกรรมสิทธิ์ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ทานว่าเป็นโมฆะ...” ซึ่งเมื่อได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้ว กรรมสิทธิ์ในห้องชุดย่อมโอนไปเป็นของผู้ซื้อโดยผลของกฎหมาย ดังนั้น ผู้ขายจึงมีหน้าที่ไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแก่ผู้ซื้อเพราะหากผู้ขายไม่ยอมไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ทางผู้ซื้อ ผู้ซื้อก็จะไม่สามารถใช้ห้องชุดนั้นได้อย่างสมบูรณ์ตามวัตถุประสงค์ในการทำสัญญาซื้อขาย เช่น ไม่สามารถนำห้องชุดนั้นไปจำนองจำยโอนให้แก่ผู้อื่นต่อไปได้อีก เป็นต้น

ฉะนั้น การที่ผู้ขายจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อนั้นจัดว่าเป็นหน้าที่ประการสำคัญของผู้ขาย ซึ่งมีการกำหนดหน้าที่ของผู้ขายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เอาไว้โดยตีความได้จาก มาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีการวางหลักเป็นการทั่วไป ผู้ขายมีหน้าที่ไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ด้วยเหตุที่ในบางครั้งผู้ขายทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อล่าช้า จนทำให้ผู้ซื้อเสียประโยชน์และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อฝ่ายผู้ซื้อ เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ ผู้

ซื้อ หรือในบางครั้งเมื่อจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขายได้แจ้งให้ผู้ซื้อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ในทันทีทันใด โดยมีได้บอกกล่าวให้ผู้ซื้อได้ทราบล่วงหน้าหรือบอกกล่าวในระยะเวลากระชั้นชิด ทำให้ ผู้ซื้อไม่มีเวลาเตรียมตัวและเตรียมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เมื่อผู้ซื้อไม่พร้อมในการมารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในวันที่ผู้ขายแจ้งผู้ขายก็มักจะบอกเลิกสัญญากับผู้ซื้อด้วยเหตุผลผิดนัดในการรับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว จนก่อให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายไปที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) เพื่อวินิจฉัยดำเนินการหรือมีการนำคดีข้อพิพาทดังกล่าวไปฟ้องร้องต่อศาล

แต่อย่างไรก็ตาม ข้อสัญญามาตรฐานในหัวข้อ 4 ได้เข้ามาแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้โดยกำหนดหน้าที่ของผู้ขายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อว่า เมื่อผู้ขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายจะต้องทำการแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่าผู้ซื้อไม่ได้มีที่อยู่ในประเทศไทย ผู้ขายก็ต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ซื้อรับทราบ โดยอาจจะแจ้งทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (อีเมล) ก่อน แล้วอาจแจ้งให้ทราบเป็นหนังสืออีกครั้งก็ได้ ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องรอให้ถึงกำหนดเวลาตามที่ผู้ขายแจ้งเป็นหนังสือมาเท่านั้น โดยข้อสัญญามาตรฐานยังได้กำหนดให้ผู้ซื้อสามารถแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือไปยังผู้ขายว่าประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนกำหนดระยะเวลาที่ได้รับแจ้งจากผู้ขายได้ ซึ่งเมื่อผู้ขายได้รับแจ้งเช่นนั้นแล้ว ก็มีหน้าที่ที่จะต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งนั้น

ในการทำสัญญาซื้อขายกันนั้น สิ่งที่จะต้องโอนไปยังผู้ซื้อคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งย่อมโอนไปโดยผลของกฎหมาย ส่วนการส่งมอบอันเป็นหนี้หรือหน้าที่ของผู้ขายนั้น ก็เป็นเรื่องที่จะต้องกระทำความคู่ไปด้วยเช่นเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์กันแล้วก็ต้องมีการส่งมอบกันต่อไป แต่ในทรัพย์สินบางประเภท เช่น ห้องชุด อาจจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนด้วยนอกเหนือไปจากการส่งมอบหรือการโอนกรรมสิทธิ์กันตามปกติ ดังนั้น ผู้ขายจึงมีหน้าที่รวมถึงการจัดการให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของห้องชุดให้แก่ฝ่ายผู้ซื้อด้วย จึงจะถือว่าผู้ขายได้ทำหน้าที่ให้บรรลุลักษณะของสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยผู้ขายจะปฏิเสธไม่ยอมจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงให้แก่ผู้ซื้อโดยถือว่าตนหมดหน้าที่หรือกล่าวอ้างว่าตนไม่มีหน้าที่กระทำการดังกล่าวไม่ได้

สัญญาซื้อขายห้องชุดซึ่งเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หน้าที่การที่ผู้ขายจะต้องไปจดทะเบียนให้กับผู้ซื้อ ถือได้ว่า เกิดจากข้อตกลงของคู่สัญญาที่ระบุว่าตกลงจะไปจดทะเบียนกันเมื่อใด และเกิดขึ้นจากกฎหมายโดยปริยายว่าผู้ขายต้องไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงให้กับผู้ซื้อด้วย

แต่อย่างไรก็ตามข้อสัญญามาตรฐานในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดก็ยังไม่ได้มีการกำหนดวันส่งมอบห้องชุดแก่ผู้ซื้อ ซึ่งนอกจากผู้ขายมีหน้าที่ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อ ผู้ขายยังมีหน้าที่หลัก คือ ส่งมอบห้องชุดที่ซื้อขายให้ถูกต้องตามชนิด เวลา สถานที่ วิธีการ และ ปริมาณตามที่ได้ตกลงกันไว้ หน้าที่ของผู้ขายในการส่งมอบทรัพย์สินนั้น มีการระบุเอาไว้อย่างชัดเจนใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย หมวด 2 ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย หน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินนี้เป็นหน้าที่ที่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้ง ซึ่งแม้ว่าจะไม่มีการตกลงกันไว้ใน สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินก็ตาม แต่กฎหมายก็กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบไว้ เสร็จ แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายได้กำหนดหลักการทั่วไปเอาไว้ว่าผู้ขายมีหน้าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ ผู้ซื้อ แต่โดยสภาพความเป็นจริงแล้วมีรายละเอียดในความสมบูรณ์ของการทำการส่งมอบทรัพย์สินที่ต้อง พิจารณามากมายหลายประการ เช่น ส่งมอบกันเมื่อไหร่ ที่ไหน และวิธีการส่งมอบเป็นอย่างไร เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ กำหนดเพียงเวลาที่ผู้ขาย จะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อและ กำหนดให้ผู้ขายที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อ ต้องแจ้งเป็นหนังสือ ให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 30 วัน ไม่ได้เป็นสิ่งที่จะเป็นหลักประกัน หรือรับรองได้ว่า สภาพห้องชุดจะอยู่ในสภาพที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์หรืออยู่ในสภาพที่ไม่มีความชำรุด บกพร่อง ฉะนั้น การที่ผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่เพียงอย่างเดียวโดยยังไม่ได้มีคณกลางหรือ หน่วยงายภายนอกเข้าตรวจสอบสภาพภายในห้องชุดหรือระบบต่าง ๆ ภายในห้องชุดว่าอยู่ในสภาพ พร้อมใช้งานหรือไม่ มีผลให้หลังจากรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว เกิดความเสียหายหรือความชำรุด บกพร่องขึ้นในภายหลัง ทำให้ผู้ซื้อต้องเรียกร้องผู้ขายให้เข้ามาดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ภายในห้องชุดอีกครั้ง ซึ่งก็มีทั้งที่เข้ามาแก้ไขให้ทันทีและทั้งที่ไม่เข้ามาแก้ไขปล่อยให้ผู้ซื้อดำเนินการ แก้ไขเองและใช้สิทธิเรียกร้องในภายหลัง ดังนั้น การที่ให้ผู้ขายภายนอกหรือหน่วยงานภายนอกที่เป็น กลางเข้ามาตรวจสอบสภาพภายใน , ภายในนอกและระบบต่าง ๆ ภายในห้องชุด ก่อนที่จะโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อป้องกันและแก้ไข ปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญา

(2) ก่อสร้างอาคารชุด⁴⁷

⁴⁷ ...ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร

5.1 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุดผู้จะขาย จะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและ

การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ขายที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างนั้น ข้อสัญญามาตรฐานใน ข้อ 5 กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ดังนี้

(ก) ดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และ

(ข) การก่อสร้างดังกล่าวต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายหน้าที่ของผู้ขายในส่วนนี้จะป็นรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุดและการรับรองว่าได้รับใบอนุญาตแล้ว ซึ่งแสดงให้เห็นในเบื้องต้นว่าผู้ขายมีหน้าที่ต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับรูปแบบและรายการที่เกี่ยวข้องต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ซึ่งการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 กำหนดว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ กล่าวคือ ต้องจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่กฎหมายกำหนด เช่น แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการ

รายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

5.2 ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ในการก่อสร้างแทน

5.3 ในกรณีที่มีการก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิ์การขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขยายนั้น จะขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้ ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

5.4 ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดสำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

ประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย ซึ่งมีคำรับรองของบุคคลซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทวุฒิสถาปนิก ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมและบุคคลซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารและเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

อย่างไรก็ตามในส่วนหลักเกณฑ์ขั้นตอนและวิธีการเกี่ยวกับการขออนุญาตใดๆ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น หากผู้ขายหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ขายได้ยื่นคำขอดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตให้ทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ เมื่อมีการอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ก่อสร้างอาคารตามรูปแบบและรายการได้แล้วผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยที่รายละเอียดของหลักเกณฑ์การขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้ขายจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการกำหนดมาตรฐาน ในการออกแบบและก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ตลอดจนควบคุมการใช้อาคารบางประเภทเพื่อให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองได้มีอาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรง ถูกต้องตามสุขลักษณะมีประสิทธิภาพในการป้องกันอัคคีภัย และภัยอื่นๆ สำหรับอยู่อาศัย อีกทั้งเพื่อความปลอดภัยของชุมชน ซึ่งมีพระบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายแม่บทที่กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ หากฝ่าฝืนผู้ขายนั้นอาจถูกมาตรการบังคับทั้งทางปกครอง ทางแพ่ง และทางอาญา

นอกจากนี้ การที่ซื้อสัญญามาตรฐานในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ซื้อทำกับผู้ขายกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และการก่อสร้างต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่ากับเป็นการกำหนดให้ผู้ขายจะต้องก่อสร้างอาคารชุดและห้องชุดตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้ขาย ซึ่งปรากฏข้อสัญญามาตรฐานเรื่องนี้อยู่ในสัญญาดังกล่าว ก็เท่ากับว่าผู้ซื้อได้รับเอาข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวที่ว่ารูปแบบ รายการ และมาตรฐานในการก่อสร้าง ต้องเป็นไปตามนั้น อันถือเป็นการตกลงระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายในตอนเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาโดยเคร่งครัด เพื่อไม่ให้ก่อสร้างโดยผิดแบบ รายการ และมาตรฐานเนื่องจากในขณะตอนทำสัญญาผู้ซื้อประสงค์ที่จะให้ผู้ขายก่อสร้างอาคารและห้องชุด ตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตาม

กฎหมายโดยผู้ซื้อปรารถนาที่จะอยู่อาศัยในอาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรง และปลอดภัยตามมาตรฐานของกฎหมาย หากผู้ขายก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบ รายการ และมาตรฐานที่ได้ตกลงไว้กับผู้ซื้อ ก็จะเป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้⁴⁸

ส่วนข้อสัญญามาตรฐานใน ข้อ 5.3 เป็นการกำหนดให้ผู้ขายระบุรายละเอียดของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างห้องชุดไว้ให้ชัดเจนในสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำกับผู้ซื้อ ได้แก่ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สีของวัสดุ ผิวพื้น ผนัง ฝ้าเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่างๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบประตู หน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้ขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน

จะเห็นได้ว่า ข้อสัญญามาตรฐานนี้ได้กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการจัดหาวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างหรือตกแต่งห้องชุดโดยมีลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สีของวัสดุ ผนัง ฝ้าเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่างๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบประตู หน้าต่าง ตามที่ผู้ขายได้ระบุรายละเอียดของวัสดุอุปกรณ์ไว้ในสัญญา ซึ่งในทางปฏิบัติ หากผู้ขายสามารถจัดหาวัสดุอุปกรณ์ได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ก็จะไม่เกิดปัญหา แต่โดยทั่วไปมักจะไม่เป็นเช่นนั้น เนื่องจากว่าวัสดุอุปกรณ์ตามที่คุณขายกำหนดไว้ในสัญญานั้นเลิกผลิตหรือขาดตลาดไปแล้ว ทำให้ผู้ขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ด้วยเหตุนี้ตามข้อสัญญามาตรฐานจึงกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน

เหตุผลที่ข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ขายระบุรายละเอียดของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างหรือตกแต่งห้องชุดให้ชัดเจน ก็เพื่อให้ผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคที่จะเข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดได้ทราบว่าผู้ขายใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีลักษณะ ยี่ห้อ ชนิดใด มีรายละเอียดอย่างไร และมีคุณภาพมาตรฐานมากน้อยเพียงใดในการก่อสร้างห้องชุด เพราะในขณะตอนที่เข้าทำสัญญาฝ่ายผู้ซื้อสามารถพิจารณาตรวจสอบความเหมาะสม คุณภาพ และมาตรฐานของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างได้ หากเห็นว่าเป็นวัสดุชนิดไม่ดีหรือมีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานโดยไม่เป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ ผู้ซื้ออาจ

⁴⁸ คำพิพากษาฎีกาที่ 4495/2540 จำเลยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานให้ก่อสร้างได้ตามกฎหมายแล้ว จำเลยจึงมีสิทธิที่จะก่อสร้างอาคารได้ตามที่ได้รับอนุญาตนั้น หากจำเลยก่อสร้างอาคารผิดแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตอย่างใดก็เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานจะว่ากล่าวกับจำเลยเป็นอีกกรณีหนึ่ง

เมื่อโจทก์เห็นว่าจำเลยก่อสร้างอาคารสูงกว่าที่ตกลงระบุกันไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญาซื้อขายห้องชุดที่ระบุว่าจำเลยจะสร้างอาคารชุดสูงเพียง 27 ชั้น โจทก์ย่อมมีสิทธิเพียงแต่บอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากจำเลยเท่านั้น แต่หาที่มีสิทธิที่จะบังคับจำเลยให้รื้อถอนอาคารชั้นที่ 28 ถึงชั้นที่ 30 ไม่

ขอให้ผู้ขายเปลี่ยนแปลงแก้ไขเป็นวัสดุที่ต้องการได้ หรือไม่เข้าผูกพันทำสัญญากับผู้ขายได้ ดังนั้น การเปิดเผยถึงข้อมูลรายละเอียดของวัสดุก่อสร้างห้องชุด จึงถือว่าเป็นสาระสำคัญและเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้ออย่างมากในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ขาย ในอันที่จะทำให้ผู้ซื้อได้ทราบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างอย่างครบถ้วนถูกต้อง ในทางกลับกัน หากผู้ขายไม่มีการระบุรายละเอียดของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างให้ชัดเจนหรือระบุรายละเอียดของวัสดุอุปกรณ์โดยไม่ครบถ้วน หรือระบุรายละเอียดของวัสดุอุปกรณ์ชนิดที่ไม่ดีหรือมีคุณภาพต่ำ อาจทำให้ผู้ซื้อไม่รู้รายละเอียดของวัสดุก่อสร้าง หรือสำคัญผิดเข้าทำสัญญากับผู้ขายได้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายในภายหลังได้ ฉะนั้นเมื่อได้มีการกำหนดวัสดุก่อสร้างห้องชุดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ถ้าหากต่อมาปรากฏว่าผู้ขายไม่ใช้วัสดุก่อสร้างตามข้อสัญญามาตรฐานที่ได้กำหนดกันไว้โดยไม่มีเหตุอันจะอ้างได้ถือว่าผู้ขายกระทำความผิดสัญญา ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ แต่หากผู้ขายมีเหตุอันจะอ้างได้ตามข้อสัญญาว่าไม่สามารถจัดหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ผู้ขายก็มีหน้าที่ที่จะต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าวัสดุก่อสร้าง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเดิมหรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน⁴⁹

นอกจากนี้ข้อสัญญามาตรฐานในหัวข้อ 5 ยังกำหนดให้ผู้ขายที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด กำหนดเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อจากข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว เป็นการกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ผู้ขายระบุไว้ในสัญญา ข้อความที่ว่า “ดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ” ในที่นี้หมายถึง

1. ผู้ขายมีหน้าที่ทำการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จ และ
2. ผู้ขายมีหน้าที่นำไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

การที่ผู้ขายทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้ซื้อโดยมีข้อกำหนดว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุเอาไว้ในสัญญา กรณีจะเกิดปัญหาว่าผู้ขายก่อสร้างห้องชุดไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาก่อสร้าง แต่ผู้ขายปฏิเสธความรับผิดชอบโดยอ้างว่าแม้ตนก่อสร้างอาคารชุดเสร็จตามกำหนดเวลา ผู้ซื้อก็ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าครอบครองห้องชุดได้เนื่องจากต้องรอการจดทะเบียนอาคารชุดและโอนกรรมสิทธิ์ก่อนหน้านี้ เพราะเป็นขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกัน หากเป็นเช่นนี้จะถือว่าผู้ขายผิดสัญญาหรือไม่ และผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาได้หรือไม่ เคยมีคำพิพากษาศาลฎีกา

⁴⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3259/2543

วินิจฉัยในเรื่องนี้ว่า ผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายและก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ซื้อที่จะบอกเลิกสัญญาได้⁵⁰

อย่างไรก็ตาม ข้อสัญญามาตรฐานในหัวข้อ 5 ยังได้กำหนดในเรื่องการขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักโดยมิใช่ความผิดของผู้ขายสัญญาอาจมีข้อกำหนดให้ผู้ขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปก็ได้ แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้ขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้ขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขายได้สละสิทธิในการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป โดยระยะเวลาที่ขยาย จะขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้ และไม่ให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

จากข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า หากการก่อสร้างอาคารและห้องชุดต้องหยุดชะงักลง โดยมิใช่ความผิดของผู้ขาย ผู้ขายก็อาจจะกำหนดในสัญญาให้ตนสามารถขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้ แต่จะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาที่จะต้องหยุดชะงักและไม่ว่าระยะเวลาที่จะต้องหยุดชะงักจริงจะยาวนานเท่าใด ผู้ขายก็มีสิทธิขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปได้ไม่เกิน 1 ปี โดยผู้ขายมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบพร้อมแสดงเอกสารหลักฐานของเหตุที่จะขยายระยะเวลานั้นเป็นหนังสือภายใน 7 วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นสิ้นสุดลงด้วย อย่างไรก็ตามการแจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงเหตุที่ทำให้การก่อสร้างอาคารและห้องชุดจะต้องหยุดชะงักนั้นเป็นข้อบังคับให้ผู้ขายจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบด้วย หากผู้ขายไม่ดำเนินการแจ้งตามที่ข้อสัญญากำหนดไว้ผู้ขายก็ไม่สามารถขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปได้ ซึ่งกรณีที่ว่ามานี้เป็นกรณีที่ไม่ได้มีการตกลงในเรื่องกำหนด

⁵⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2544 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทโดยมุ่งหมายจะรับประโยชน์จากการใช้สอยและยังมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และตามคำโฆษณาของจำเลย ฉะนั้น กำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา การที่จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาเนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้าจนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทนนั้นจำเลยในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่และเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมงวดขึ้นให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์ การที่จำเลยทราบว่ามีผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้าแต่ละเลยกลับไม่รีบดำเนินการแก้ไขเพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนดและสามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อได้ความล่าช้าในการก่อสร้างจึงถือว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเองหาใช่กรณีมีเหตุจำเป็นที่จะเป็นเหตุให้จำเลยขยายกำหนดเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปได้

ระยะเวลาการใช้ ณ เวลาหนึ่งเวลาใดเอาไว้ เพราะหากมีการกำหนดระยะเวลาการใช้ห้องชุดไว้โดยเฉพาะเจาะจงแล้ว การก่อสร้างก็ต้องแล้วเสร็จตามเวลาที่ได้ตกลงกันไว้

ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและห้องชุดต้องหยุดชะงักลง ต้องพิจารณาเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้การก่อสร้างหยุดชะงักกว่าเป็นความผิดของผู้ขายหรือไม่ หากปรากฏว่าคู่สัญญาให้ความสำคัญเท่าๆ กันระหว่างตัวสัมภาระและฝีมือ วิธีการที่ดีจะเป็นรูปธรรมมากกว่าคือ พิจารณาจากหน้าที่ของคู่สัญญาว่าตกลงกันเช่นไร เข้าหลักเกณฑ์สัญญาอะไรมากที่สุด และวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาชนิดนั้น⁵¹

ข. หน้าที่อื่นๆ

(1) คำรับรองของผู้ขาย

กำหนดไว้ในข้อ 1 โดยสัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อจะต้องมีข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ขายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยจะต้องระบุตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดิน และที่ตั้งอาคารชุดและไม่ว่าที่ดิน อาคาร หรือห้องชุดมีภาระผูกพันอยู่กับสถาบันการเงิน หรือบุคคลอื่นใด ก็จะต้องมีการระบุไว้ให้ชัดเจน ทั้งนี้ จะต้องมีการแนบเอกสารหลักฐานที่แสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ท้ายสัญญาด้วย

(2) ราคาจะซื้อจะขาย

กำหนดไว้ในข้อ 3 ของสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด ซึ่งกำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อความในสัญญาระบุถึงราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามในข้อสัญญามาตรฐานก็ไม่ได้กำหนดถึงว่า หากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นมากจนเกินกว่าที่ผู้ซื้อจะรับไว้ ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะปฏิเสธถึงการเพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นได้

ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นห้องชุด ที่ดิน โดยมีจำนวนพื้นที่หรือเนื้อที่ไม่เป็นไปตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาย่อมก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ซื้อ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

1. กรณีที่ผู้ขายส่งมอบสังหาริมทรัพย์ขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนเกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดที่ได้รับไว้ ผู้ซื้อ มีสิทธิ 2 ประการ คือ

(ก) ผู้ซื้อปฏิเสธไม่รับมอบสังหาริมทรัพย์นั้นเลย

⁵¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6470/2539 , คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2544

(ข) ผู้ซื้อได้รับมอบตามที่คุณขายส่งมอบให้และใช้ราคาตามส่วน

ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. ตกลงขายห้องชุดในแก่นาย ข. โดยในสัญญาระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย จำนวน 50 ตารางเมตร ในราคา 5 ล้านบาท ถ้าผู้ขายส่งมอบให้จำนวนพื้นที่ 60 ตารางเมตรก็ดีหรือ 40 ตารางเมตรก็ดี ถือว่าผู้ขายส่งมอบจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายให้เกินไปหรือขาดไปเกินกว่าร้อยละห้าแล้ว จึงบังคับตามวรรคหนึ่งของมาตรา 466 ดังนั้น นาย ข. มีสิทธิปฏิเสธไม่รับมอบเลย หรือรับมอบทั้ง 60 ตารางเมตร หรือ 40 ตารางเมตร แล้วแต่กรณี และชำระราคาตามส่วนที่ตนรับมอบเพิ่มขึ้นมาหรือน้อยลงไปตามแต่กรณี

2. กรณีที่คุณขายส่งมอบสังหาริมทรัพย์ขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ในสัญญา มี 2 กรณี คือ

(ก) ถ้าส่วนที่ขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้านั้นไม่ถึงขนาด ผู้ซื้อไม่มีสิทธิปฏิเสธ ต้องรับและใช้ราคาตามส่วน

(ข) ถ้าส่วนที่ขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกิดกว่าร้อยละห้าจนถึงขนาดที่หากผู้ซื้อได้รู้ก่อนแล้วก็จะไม่เข้าทำสัญญา ดังนั้น ผู้ซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ตัวอย่างเช่น บริษัท ก ตกลงขายห้องชุดให้แก่ นาย ข. ระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายจำนวน 50 ตารางเมตร ในราคา 5 ล้านบาท ถ้าผู้ขายส่งมอบให้จำนวน 52 ตารางเมตรก็ดีหรือ 48 ตารางเมตรก็ดี ถือว่าผู้ขายส่งมอบห้องชุด ซึ่งมีพื้นที่เกินไป หรือขาดไปไม่เกินร้อยละห้า นาย ข. ไม่มีสิทธิปฏิเสธไม่รับมอบห้องชุดที่มีพื้นที่ขาดหรือเกินดังกล่าวได้ โดยต้องชำระราคาตามส่วนที่ตนรับมอบเพิ่มขึ้นมาหรือหักราคาตามสัดส่วนที่น้อยลงไปตามแต่กรณี

เว้นแต่ พื้นที่ส่วนที่เกินหรือขาดถึงขนาดเป็นสาระสำคัญกับผู้ซื้อจนถึงขั้นที่ว่าถ้าผู้ซื้อได้รู้มาก่อนว่าผู้ขายจะส่งมอบห้องชุดให้เกินหรือให้ขาด ผู้ซื้อก็คงไม่เข้าทำสัญญาซื้อขาย เช่นนี้กฎหมายให้สิทธิผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้

ซึ่งตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อช.22) ข้อ 3 ที่รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไข พ.ศ. 2551 ได้กำหนดให้ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

(3) ทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

กำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานข้อที่ 10 ว่าสัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อข้อความในสัญญาต้องมีการระบุถึงวัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุดรายการ และขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ทรัพย์สินส่วนกลางแบ่งออกได้เป็น 4 ประการ ดังนี้

1. ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่างๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า บันได บันไดหนีไฟ ระเบียง กันสาด เป็นต้น
2. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ขอบเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของตัวอาคารชุด
3. ที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่ ที่ดินที่อาจมีบริเวณที่ต่อเนื่องกับที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือไม่ก็ได้
4. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม คำว่า “ทรัพย์สินอื่น” เป็นคำที่กว้าง ซึ่งครอบคลุมทรัพย์สินที่อาจจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ สระว่ายน้ำ สะพาน รั้ว เป็นต้น หรืออาจเป็นสังหาริมทรัพย์ก็ได้ เช่น เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เครื่องทำความสะอาด เครื่องตัดหญ้า เป็นต้น

นอกจากนี้ ถ้ามีทรัพย์สินอย่างอื่นที่จะจัดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยก็จะต้องระบุทรัพย์สินนั้นไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจน จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

(4) การออกค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์

กำหนดอยู่ในข้อ 6 ในการซื้อขายห้องชุดเมื่อผู้ซื้อและผู้ขายจะไปทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กัน จะต้องมีการใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีทั้งค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดซึ่งข้อสัญญามาตรฐานได้แบ่งหน้าที่ของผู้ซื้อและผู้ขายที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายไว้โดยชัดเจน ดังนี้

1. ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นหน้าที่ของผู้ขายในการออกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ซึ่งค่าภาษีอากร ดังกล่าว คือ

ก. ค่าภาษีเงินได้ กรณีนิติบุคคลเป็นผู้โอนคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่าเสียในอัตราภาษีร้อยละ 1

ข. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ในอัตราร้อยละ 3.3 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการ

เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

ค. ค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งก็คือราคาประเมินห้องชุด

2. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้ขายและผู้ซื้อจะตกลงจ่ายเท่ากันก็ได้ ซึ่งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดเสียร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ราคาประเมินห้องชุด) หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ว่าราคาไหนสูงกว่า เป็นอัตราที่ถูกกำหนดให้ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 47 พ.ศ. 2541 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงได้ตามมาตรการของรัฐที่ปรับลดให้

แบบอ.ข.22 ได้กำหนดความรับผิดชอบให้ผู้ขายห้องชุดเป็นรับผิดชอบในค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งผู้ขายไม่สามารถปิดความรับผิดชอบนี้ให้กับผู้ซื้อได้ ส่วนเรื่องค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดนั้นแล้วแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน การเสียค่าใช้จ่ายส่วนขึ้นอยู่กับการตกลงระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ผู้ซื้อและผู้ขายก็อาจตกลงกันให้รับผิดชอบฝ่ายละเท่า ๆ กัน หรือผู้ขายอาจจะปิดภาระนี้ไปยังผู้ซื้อ หรือยินยอมรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวก็ย่อมได้ ซึ่งหากพิจารณาเรื่องค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดเปรียบเทียบกับกฎหมายอื่นแล้วจะเห็นได้ว่ากฎหมายลักษณะอื่นจะกำหนดไว้อย่างชัดเจนให้ผู้ซื้อกับผู้ขายออกค่าธรรมเนียมเท่ากันทั้งสองฝ่าย

นอกจากนี้จะเห็นได้ว่าในปัจจุบันเนื่องจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด ซึ่งมีอยู่สูงทำให้ผู้ประกอบการขายห้องชุดในหลายโครงการได้ออกข้อเสนอพิเศษเพื่อจูงใจผู้ซื้อให้เข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับโครงการของตน ด้วยการโฆษณาว่าผู้ประกอบการจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าจดจำนอง ค่าประกันและขออนุญาตมิเตอร์ น้ำไฟ ค่ากองทุนนิติบุคคล ค่าส่วนกลาง 6 เดือน หรือฟรีเงินดาวน์หรือเฟอร์นิเจอร์หรือแอร์ หรือวอลเปเปอร์ เป็นต้น แต่การโฆษณาเกี่ยวกับการที่ผู้ขายจะรับภาระแทนผู้ซื้อในเรื่องต่างๆ นั้น ประการฯ ไม่ได้ระบุให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อความที่ผู้ขายยอมผูกพันและปฏิบัติตามคำโฆษณาของตนทุกประการ ซึ่งอาจเกิดผลกระทบกับผู้ซื้อได้เพราะผู้ซื้อบางรายได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ขายโดยเชื่อในข้อความโฆษณาวouldจะได้รับสิทธิประโยชน์หรือไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายบางประการในการซื้อขายห้องชุด แต่ต่อมาไม่มีการปฏิบัติตาม ข้อความโฆษณาเพราะการโฆษณาดังกล่าวนั้นไม่ได้เป็นหลักประกันหรือเป็นเรื่องที่บังคับให้ผู้ขายต้องทำโดยหลีกเลี่ยงไม่ได้ นอกจากนี้ ในประกาศฯ ไม่ได้ระบุไว้ในกรณีที่มีการโฆษณาว่าผู้ขายจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องต่าง ๆ แทนผู้ซื้อว่าจะนำมา

เป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาได้หรือไม่ ดังนั้นเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อในสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ควรกำหนดเพิ่มเติมในประกาศฯ ว่าในสัญญาที่ผู้ประกอบการซื้อขายห้องชุดทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อความให้โฆษณาทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารชุดเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วยและเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อภายหลังที่ได้มีการทำสัญญาจะซื้อขายเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้ขาย ต้องเก็บเอกสารสัญญาต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารโฆษณาและใบเสร็จรับเงินไว้ด้วย เมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้ซื้อ ผู้ซื้อมีหน้าที่ในการดำเนินการร้องเรียนตามสิทธิของตนต่อไป

(5) การติดตั้ง

กำหนดอยู่ในข้อ 5.4 ให้ผู้ขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดเป็นหน้าที่กระทำการของผู้ขายที่จะต้องกระทำให้แก่ผู้ซื้อ จึงทำให้เกิดเป็นหน้าที่ของผู้ขายเพิ่มขึ้นมาจากหน้าที่หลักตามปกติ นอกเหนือจากที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ ดังนั้นเมื่อมีการระบุไว้ในข้อสัญญาถึงหน้าที่ในเรื่องการให้ผู้ขายมีหน้าที่ติดตั้งมาตรวัดนี้ ก็ต้องบังคับกันให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ในสัญญา

เมื่อผู้ขายดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ซึ่งหากผู้ขายได้ชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการติดตั้งนี้ไปแล้ว ผู้ขายก็มีสิทธิที่จะแยกเก็บค่าใช้จ่ายนั้นจากผู้ซื้อได้ตามจำนวนที่ได้จ่ายไปจริงแต่สิทธิที่จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อนี้จะเกิดขึ้นหลังจากที่ผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้ซื้อแล้วเท่านั้น

(6) การส่งคำบอกกล่าว

กำหนดอยู่ในข้อสัญญามาตรฐานข้อที่ 9 เป็นเรื่องของการติดต่อระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายเพื่อให้การปฏิบัติตามสัญญาเป็นไปโดยสำเร็จลุล่วง สำหรับการติดต่อไปยังผู้ซื้อนั้นเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือไปตามที่อยู่ของผู้ซื้อที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งรูปแบบสัญญาจะซื้อขายห้องชุดโดยส่วนใหญ่จะระบุไว้ตั้งแต่ตอนต้นของสัญญา โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้ซื้อเท่านั้น หรือหากผู้ซื้อได้มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่และได้แจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นหนังสือแล้วก็ให้จัดส่งไปยังที่อยู่ของผู้ซื้อได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้าย

เคยมีปัญหาเรื่องการส่งคำบอกกล่าวไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อ ซึ่งศาลวางหลักไว้ว่าการที่ ผู้ซื้อมอบให้ผู้อื่นดำเนินการแทน และให้ถือเอาภูมิลำเนาของผู้นั้นเป็นที่อยู่ในการติดต่อเกี่ยวกับ

การซื้อขาย เมื่อผู้ขายรับทราบจึงต้องติดต่อไปยังภูมิลำเนาของผู้แทนมิฉะนั้นจะถือไม่ได้ว่าผู้ซื้อได้รับทราบคำบอกกล่าว⁵²

ในเรื่องการส่งคำบอกกล่าวนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเคยแจ้งที่อยู่ไว้กับอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว แต่ปรากฏว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้ย้ายที่อยู่ไป ในขณะที่เดียวกันมีหนังสือบอกกล่าวจากอีกฝ่ายหนึ่งมาถึงที่อยู่เดิม ทำให้ฝ่ายนั้นไม่ทราบการบอกเลิกสัญญาตามคำบอกกล่าว ถือว่าสัญญาที่ทำกันยังคงผูกพันกันต่อไป⁵³

คำบอกกล่าวซึ่งตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือที่ปรากฏในข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด เช่น คำบอกกล่าวเรียกให้ผู้ซื้อชำระเงินค่างวดที่ค้างชำระ คือในกรณี que ผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินค่างวดที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่ทั้งนี้ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ซื้อให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือ จะเห็นได้ว่าการมีหนังสือบอกกล่าวตามข้อสัญญากำหนดให้ผู้ขายจะต้องส่งคำบอกกล่าวที่ทำเป็นหนังสือดังกล่าว โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อตามที่ระบุในสัญญา หรือที่อยู่ของผู้ซื้อแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้าย ซึ่งหนังสือบอกกล่าวให้ใช้เงินที่ค้างชำระนี้ถือเป็นการเตือนผู้ซื้อซึ่งผู้ขายอาจจะเป็นผู้ที่ทวงถามหรือเตือนให้ชำระหนี้เองหรือแต่งตั้งตัวแทนผู้ขายในการบอกกล่าวทวงถามก็ได้ โดยเนื้อหาใจความที่ผู้ขายมีไปยังผู้ซื้อ ต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ซื้อเข้าใจได้ว่าผู้ขายต้องการให้ชำระหนี้อะไร จำนวนเท่าไร ที่ไหน อย่างไรโดยครบถ้วน เพื่อผู้ซื้อจะได้ปฏิบัติตามการชำระหนี้ได้อย่างถูกต้อง

อย่างไรก็ตาม กรณีจะเกิดปัญหาเมื่อผู้ซื้อได้ยอมรับเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิในขณะที่ทำสัญญา ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบนั้น จะมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีที่ต้องตีความกันว่า อย่างไรถึงเป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี โดยข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่จะนำมาใช้พิจารณาถึงความเป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

⁵² คำพิพากษาฎีกาที่ 2295/2541

⁵³ คำพิพากษาฎีกาที่ 333/2537 การที่จำเลยมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปถึงโจทก์ แต่โจทก์ย้ายที่อยู่ไปอยู่ที่อื่นจึงไม่ได้รับ เมื่อโจทก์ยังไม่ได้รับทราบคำบอกกล่าวของจำเลย การแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาของจำเลยจึงยังไม่บรรลุผลสัญญาที่โจทก์จำเลยทำกันไว้จึงยังคงมีผลผูกพันกันต่อไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 1060/2541 การบอกเลิกสัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับส่งถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และมีผู้ลงชื่อรับไว้แล้วถือเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยชอบมีผลเป็นการบอกเลิกนับแต่เมื่อหนังสือบอกเลิกไปถึงภูมิลำเนาดังกล่าว

3.1.3.2 ความรับผิดของผู้ขายตามที่กำหนดในแบบ อ.ช.22 ⁵⁴

การที่ผู้ซื้อและผู้ขายเข้าทำสัญญาซื้อขายกันนั้น ผู้ซื้อย่อมมีความมุ่งหมายที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ และได้เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ตนซื้อให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ดังนั้น เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นมาแล้ว ผู้ขายจึงมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อหน้าที่ของผู้ขายในการส่งมอบทรัพย์สินนั้นเป็นหน้าที่โดยชัดแจ้งตามกฎหมาย ซึ่งแม้จะไม่มีกำหนดไว้ในสัญญาในเรื่องหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินเอาไว้ แต่กฎหมายก็กำหนดหน้าที่และความรับผิดบังคับไว้เสร็จ เมื่อผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์สินไปตามที่ได้มีการตกลงซื้อขายกันเอาไว้ทุกประการแล้ว เท่ากับเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ หากผู้ขายทำการฝ่าฝืนหน้าที่ในการส่งมอบผู้ขายก็มีความรับผิดเกิดขึ้น

ก. การผิดนัดไม่ชำระหนี้

(1) กรณีไม่ส่งมอบทรัพย์สิน

การส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายถือเป็นหน้าที่ของฝ่ายผู้ขายที่จะต้องมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้ซื้อให้ครบถ้วนตามสัญญา ซึ่งหากคู่สัญญาได้ทำการตกลงในสัญญาว่าทำการซื้อขายทรัพย์สินขึ้นใด มีชนิดคุณภาพ หรือลักษณะของทรัพย์สินเป็นอย่างไรแล้ว การส่งมอบทรัพย์สินของผู้ขายก็ต้องทำการส่งมอบไปตามที่ได้มีการตกลงซื้อขายกันไว้ ทุกประการ การที่ผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้น ถือได้ว่าเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้ตามสัญญาของลูกหนี้ผู้ขายก็มีความรับผิด กรณีนี้เป็นการซื้อขายห้องชุด จึงเป็นหนี้กระทำการซึ่งได้มีการกำหนดไว้เป็นที่แน่นอนแล้วว่า ลูกหนี้มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ให้ตรงตามความประสงค์แห่งมูลหนี้แก่เจ้าหนี้อย่างครบถ้วนถูกต้อง คือ การที่ผู้ขายจะต้องส่งมอบห้องชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดพร้อมที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว นอกจากนี้ห้องชุดต้องมีความสมบูรณ์และใช้ประโยชน์ได้ตามความประสงค์ที่ผู้ซื้อต้องการ ซึ่งเหตุที่ผู้ขายไม่ส่งมอบห้องชุดนั้นอาจมาจากสาเหตุหลายประการด้วยกัน เช่น ผู้ขายยังไม่ก่อสร้างห้องชุดเลย หรือผู้ขายก่อสร้างอาคารและห้องชุดเสร็จแล้วแต่ยังไม่นำไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เป็นต้น

ข้อสัญญามาตรฐานในข้อ 5.3 ได้กำหนดไว้ว่าหากการไม่แล้วเสร็จของการดำเนินโครงการอาคารชุดเกิดจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งทำให้ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปตามสัญญาได้ ก็ไม่ได้หมายความว่า ผู้ขายจะยกเอาเหตุสุดวิสัยอ้างเพื่อปิดความรับผิดได้ แต่ผู้ขาย

⁵⁴ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขาย ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 (เรื่องเดียวกัน)

จะต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งจะต้องคืนพร้อมกับดอกเบี้ยซึ่งเป็นอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายได้อีก ซึ่งปัญหาที่อาจพบได้บ่อยครั้ง คือ กรณีที่ผู้ขายนำเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วไปใช้จ่ายเพื่อการดำเนินโครงการอาคารชุด หากเป็นเช่นนั้น ผู้ขายก็อาจขอหักเงินส่วนที่ได้ใช้จ่ายไปนั้นจากดอกเบี้ยที่จะต้องคืนให้แก่ผู้ซื้อได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐาน

นอกจากการที่ผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อซึ่งจัดว่าเป็นหน้าที่ของผู้ขายประการหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตามผู้ขายก็ยังมีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้ออีกด้วย ผู้ขายจะอ้างเอาเรื่องหนึ่งเรื่องใดเพื่อที่จะให้ตนหลุดพ้นจากหน้าที่หรือความรับผิดชอบในการส่งมอบทรัพย์สินตามที่ตกลงซื้อขายกันไม่ได้ หากผู้ขายไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ จึงถือว่าผู้ขายผิดสัญญา ผู้ขายก็มีความรับผิด ฉะนั้น เมื่อเกิดหน้าที่ให้ทางผู้ขายต้องปฏิบัติหากผู้ขายฝ่าฝืนไม่ยอมปฏิบัติหน้าที่ของตนให้ลุล่วงไปด้วยดี ย่อมส่งผลให้เกิดสิทธิแก่ผู้ซื้อในเรื่องต่างๆ คือ สิทธิในการเลิกสัญญา สิทธิในการบังคับชำระหนี้ให้เป็นไปตามสัญญา สิทธิในการเรียกเบี้ยปรับ สิทธิในการปฏิเสธไม่ยอมรับชำระหนี้ นอกจากนี้ ผู้ซื้อยังมีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากทางผู้ขายได้ด้วย และการไม่ส่งมอบทรัพย์สินในกรณีนี้ น่าจะเป็นการไม่ชำระหนี้เลย คือ ผู้ขายยังไม่ก่อสร้างห้องชุดเลย มิใช่เป็นกรณีส่งมอบทรัพย์สินล่าช้าที่มีการสร้างห้องชุดแล้วแต่ยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งจะมีผลต่างกันในเรื่องของการเรียกให้ชำระหนี้และเรียกเบี้ยปรับของผู้ซื้อ

(2) กรณีส่งมอบทรัพย์สินล่าช้า

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทมาตรากำหนดเรื่องการเรียกค่าสินไหมทดแทนกรณีชำระหนี้ล่าช้าไว้โดยเฉพาะ แต่ได้กำหนดโดยรวมอยู่ในมาตรา 215 ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ไซ้ เจ้าหนี้จะเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่การนั้นก็ได้” ซึ่งเป็นบทหลักที่ให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนจากลูกหนี้ เพื่อความเสียหายอันเนื่องแต่การที่ลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ตามมูลหนี้ ทั้งในกรณีที่ชำระหนี้ทั้งสิ้นและกรณีชำระหนี้แต่ไม่ถูกต้อง เช่น การชำระหนี้ล่าช้าผิดเวลา การส่งมอบวัตถุแห่งหนี้โดยชำรุดบกพร่อง การชำระหนี้ผิดสถานที่ตามที่ตกลงไว้ เหล่านี้ได้ชื่อว่าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ ซึ่งเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนหรือค่าเสียหายตามความในมาตรานี้

ฉะนั้น หากผู้ขายมีการส่งมอบทรัพย์สินล่าช้าเป็นการไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด จะก่อให้เกิดเป็นความรับผิดแก่ผู้ขาย ตามหลักเรื่องหนี้มาตรา 215 ซึ่งการส่งมอบล่าช้า

ดังกล่าวถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ก่อให้เกิดผลในการเรียกค่าสินไหมทดแทนและอาจเป็นเหตุให้เจ้าหนี้ซึ่งตามสัญญาซื้อขาย คือ ผู้ซื้อ บอกลีกสัญญาได้

เมื่อพิจารณาจากข้อสัญญามาตรฐานในข้อ 7 เกี่ยวกับเรื่องเบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัดนั้น ได้ให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดให้ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับเบี้ยปรับที่ถูกผู้ขายเรียกให้ชำระกรณีผิดนัดชำระหนี้ รวมทั้งค่าเสียหายอื่นๆ ด้วย อย่างไรก็ตามผู้ซื้ออาจจะไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาก็ได้ แต่อาจเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายเป็นรายวันในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกัน ซึ่งรวมแล้วจะเรียกได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุดนั้น แต่ผลสุดท้ายเมื่อผู้ซื้อเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายแล้ว เห็นว่าผู้ขายก็อาจไม่มีความสามารถที่จะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จได้ เมื่อผู้ซื้อเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายจนครบร้อยละ 10 ของราคาห้องชุดแล้ว ผู้ซื้อ ก็อาจบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ จะเห็นได้ว่า เมื่อฝ่ายผู้ขายได้กระทำการฝ่าฝืนหน้าที่ของตนที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายที่ตนเข้าผูกพัน ในกรณีนี้เป็นกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญาหรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด ถือได้ว่าเป็นการผิดหน้าที่ตามสัญญาในส่วนสาระสำคัญก่อให้เกิดสิทธิทางด้านผู้ซื้อที่จะเลิกสัญญาซื้อขายนั้นๆ ได้ แต่แม้ผู้ซื้อนั้นจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญา แล้วเรียกค่าเสียหายจากการที่ผู้ขายกระทำผิดสัญญาได้ก็ตาม แต่ทางผู้ซื้ออาจไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญานั้นก็ได้โดยผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายทำการชำระหนี้ให้ถูกต้องตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา หากว่าข้อตกลงในสัญญานั้นยังสามารถจะบังคับกันได้ อีกทั้งสามารถที่จะเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายได้อีกด้วย ซึ่งจะขอล่าถึงอีกครั้งในหัวข้อการกำหนดเบี้ยปรับ

จะเห็นได้ว่า แม้จากข้อสัญญามาตรฐานที่ให้สิทธิในการที่ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาผู้ขายในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายพร้อมดอกเบี้ยก็ตาม แต่มีเรื่องที่น่าสนใจในส่วนของการกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายจะต้องส่งมอบเงินที่ตนได้รับชำระมาแล้วจากผู้ซื้อและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงิน ภายในระยะเวลาใดนับจากวันที่บอกเลิกสัญญา ซึ่งกำหนดระยะเวลาคืนเงินนี้ เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หากเปรียบเทียบกับสัญญาที่สำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้ออกประกาศเป็นธุรกิจควบคุมสัญญาแล้ว จะเห็นได้ว่า มีเพียงสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเท่านั้น ที่มีได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ซื้อไว้อย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ข้อสัญญามาตรฐานในข้อ 7 เกี่ยวกับเรื่องเบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัดนั้น มีมาตรการลงโทษผู้ขายไว้ ในเชิงบังคับให้ผู้ขายจะต้องเร่งดำเนินการก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ห้อง

ชุดให้แก่ผู้ซื้อทันตามกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ โดยกำหนดเบี้ยปรับไว้เพื่อให้ผู้ขายเกรงกลัว แต่หากพิจารณาถึงสถานะการณ์ในการกำหนดเบี้ยปรับในปัจจุบันแล้ว เมื่อเทียบกับอัตราที่ดินที่และ ส่วนต่างของราคาห้องชุดที่เพิ่มขึ้นในทุกปี มาตรการในการกำหนดเบี้ยปรับตามสัญญามาตรฐานนั้น มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะส่งผลให้ผู้ขายต้องเกรงกลัวที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาโดยการเร่งดำเนินการ ก่อสร้างเพื่อส่งมอบให้ทันตามกำหนดหรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาต่อไป โดยผู้วิจัยจะกล่าวไว้ในบทวิเคราะห์ต่อไป

ข. ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง

แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะได้มีบทบัญญัติรองรับเกี่ยวกับเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องไว้แล้ว แต่บทบัญญัติดังกล่าวมีความบกพร่องตรงที่ไม่ได้แบ่งแยกถึงประเภทของทรัพย์สินที่ซื้อขายว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินประเภทใด คือเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือ สสังหาริมทรัพย์ และความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นผู้ขายจะต้องรับผิดชอบเช่นไร ในกรณีนี้เมื่อทรัพย์สินที่ขายเป็นห้องชุด ซึ่งมีลักษณะเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และยังมีทรัพย์สินส่วนกลางคือตัวอาคารชุดและ ส่วนประกอบสำคัญของอาคารในแต่ละส่วน ในแต่ละชั้นที่ต้องมีการก่อสร้างในแนวสูง ซึ่งทำให้มี รายละเอียด ขั้นตอนในการก่อสร้างที่ซับซ้อนและมากกว่าทรัพย์สินชนิดอื่น จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ซื้อ และผู้ขายจะได้มีการกำหนดถึงความรับผิดชอบของผู้ขายเอาไว้โดยเฉพาะซึ่งจะเป็นความรับผิดชอบที่ผู้ขาย ได้รับรองความชำรุดบกพร่องไว้โดยสัญญานอกเหนือไปจากที่กฎหมายกำหนดไว้ ด้วยเหตุผลทางด้านการก่อสร้างอาคารและห้องชุดที่มีรายละเอียดและขั้นตอนมากมาย บางครั้งทำให้มีความชำรุด หรือมีความเสียหายเกิดแก่ห้องชุดภายหลังจากที่ผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งความชำรุดบกพร่องดังกล่าวมักไม่ปรากฏให้เห็นขณะที่ทำการรับมอบห้องชุดโดยส่วนมากมักเป็น ความชำรุดบกพร่องที่อยู่ในตัวโครงสร้างของอาคารและห้องชุด เช่น รอยร้าวที่ปรากฏที่อาคารชุดและ ห้องชุด ซึ่งในการตรวจรับมอบห้องชุด โดยปกติผู้ซื้อจะเป็นผู้เข้าตรวจสอบความชำรุดบกพร่องเอง ซึ่งในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของห้องชุดนั้น ผู้ซื้อได้ตรวจสอบเพียงเบื้องต้นด้วยสายตาเท่านั้น และความละเอียดในการตรวจสอบก็ทำได้แค่เพียงวิญญูชนในการตรวจสอบทรัพย์สินเท่านั้น ผู้ซื้อไม่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบสภาพห้องชุด โครงสร้างรวมถึงระบบภายในห้องชุดของตน ซึ่งในขณะที่ตรวจสอบยังไม่ปรากฏความบกพร่องดังกล่าว แต่จะมาพบภายหลังจากที่ได้อยู่อาศัยไปสักระยะหนึ่งแล้ว

ตามข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด ในข้อ 8 ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อไว้ โดยกำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้

1. กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ฐานราก เสาเข็ม เสา คาน พื้น โครงหลังคา เป็นต้น โดยผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในโครงสร้างและอุปกรณ์ดังกล่าว ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียน อาคารชุด

2. กรณีส่วนควบอื่นนอกจากที่กล่าวมาแล้วในข้อ 1 ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

ดังนั้น เมื่อผู้ขายจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว ความรับผิดชอบของผู้ขายต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดก็ย่อมเกิดขึ้นทันทีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด และเมื่อมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นแล้ว ผู้ขายก็มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับความแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แต่หากเป็นการเร่งด่วน ผู้ขายก็มีหน้าที่ที่จะต้องรีบดำเนินการแก้ไขทันที หากผู้ขายละเลยเพิกเฉย ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดอาจจัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นได้เอง หรืออาจมอบหมายให้บุคคลภายนอกดำเนินการให้ก็ได้ โดยผลึกภาระค่าเสียหายตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไปยังผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบ

จากข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว จะเห็นได้ว่า กำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง ทั้งในโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องรับผิดชอบในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี ถือได้ว่าเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมแล้วสำหรับประกันความชำรุดบกพร่อง เพราะความชำรุดบกพร่องของโครงสร้างนี้ อาจไม่เห็นประจักษ์ขณะที่มีการรับมอบ แต่จะไปปรากฏในภายหลังหลังจากที่ผู้ซื้อได้เข้าอยู่อาศัยแล้ว หรือส่วนควบอื่นๆ ซึ่งไม่ใช่โครงสร้างหลัก ผู้ขายก็ยังต้องรับผิดชอบในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี กรณีนี้เห็นว่าแม้เป็นอุปกรณ์ที่มีความสำคัญไม่เท่ากับโครงสร้างหลัก แต่ก็เป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้ห้องชุดและอาคารชุดมีความสมบูรณ์และใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้ตามความประสงค์ที่ผู้ซื้อต้องการ ซึ่งระยะเวลารับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องดังกล่าวย่อมเกิดขึ้นทันทีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

นอกจากนี้ ปัญหาที่เกิดขึ้นจากข้อสัญญามาตรฐานนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าเป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุกล่าวคือ หากเราจะคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของผู้ซื้อ ควรที่จะกำหนดให้ผู้ขายหรือหน่วยงานภายนอกมีหน้าที่ในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของห้องชุดก่อนที่จะส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ ไม่ควรผลึกภาระในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องห้องชุดให้ผู้ซื้อเป็นคนตรวจสอบ เนื่องจากผู้ซื้อเป็นบุคคลธรรมดาไม่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบความชำรุด

บกพร่องของห้องชุดหรือระบบภายในห้องชุดว่ามีความสมบูรณ์หรือไม่ ในการแก้ไขปัญหานี้ นอกจากจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อแล้วยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ขายด้วย เพื่อลดปัญหาของผู้ซื้อที่จะมาเรียกร้องจากผู้ขายภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วอีกทางหนึ่ง ผู้ขายสามารถนำผลการตรวจสอบห้องชุดและระบบภายในห้องชุดมาอ้างอิงกับผู้ซื้อได้ว่าได้ผ่านการตรวจสอบจากบุคคลภายนอกหรือหน่วยงานกลางที่ทำการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องแล้ว

3.1.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อตาม แบบ อ.ช.22 ⁵⁵

หน้าที่ของผู้ซื้อ

ก. หน้าที่หลัก

(1) หน้าที่ในการชำระราคา ⁵⁶

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่มีลักษณะก่อให้เกิดหนี้ต่อกันทั้งสองฝ่ายที่จะต้องปฏิบัติตามการชำระหนี้ตอบแทนกัน ซึ่งการชำระหนี้ของฝ่ายหนึ่งเป็นเงื่อนไขของการชำระหนี้ของอีกฝ่ายหนึ่ง ผลของสัญญาต่างตอบแทนมีอยู่ว่า เมื่อทั้งสองฝ่ายต่างต้องปฏิบัติตามการชำระหนี้ตอบแทนกันและกัน ถ้าฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้หรือไม่ขอปฏิบัติตามการชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะไม่ชำระหนี้เช่นเดียวกัน เว้นแต่หนี้ของฝ่ายแรกยังไม่ถึงกำหนด

สัญญาซื้อขายนอกเหนือจากผู้ขายมีหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบห้องชุดตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาแล้ว ผู้ซื้อก็มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาซื้อขาย นอกจากผู้ซื้อจะต้องมีหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบห้องชุดที่ซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อยังมีหน้าที่ในการชำระราคาห้องชุดที่ซื้อขายอีกด้วย ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศไม่มีข้อใดระบุชัดว่าผู้ซื้อมีหน้าที่ในการชำระราคา แต่ปรากฏจากข้อสัญญามาตรฐานในข้อที่ 4 กำหนดไว้ว่า สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีการระบุถึงราคาขาย ซึ่งจะต้องระบุราคาต่อตารางเมตรและจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะทำการซื้อขายกันตามสัญญา นอกจากนี้ข้อสัญญามาตรฐานข้อที่ 7.2 ยังกำหนดไว้ด้วยว่าหากผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ขายมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ แต่ผู้ขายประสงค์จะบอก

⁵⁵ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขาย ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 (อ้างแล้ว)

⁵⁶ ...ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันจอง เมื่อวันที่ เดือน.....พ.ศ. จำนวน บาท (.....) และเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้จำนวน บาท (.....) รวมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน บาท(.....)เป็นการชำระราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

เลิกสัญญาที่ไม่สามารถบอกเลิกได้ทันที แต่จะบอกเลิกได้ก็ต่อเมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินค่างวดจนเข้าเงื่อนไขในการผิดนัดชำระราคาตามที่ข้อสัญญามาตรฐานกำหนดไว้ ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนงวดที่ตกลงกันได้ แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้ซื้อให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือและผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับว่าคู่สัญญาได้ตกลงให้มีการชำระราคากันเป็นจำนวนกี่งวด และผู้ขายได้มีหนังสือบอกกล่าวทวงถามเงินที่ค้างชำระนั้นไปยังผู้ซื้อแล้วหรือไม่ ซึ่งผู้ขายจะบอกเลิกสัญญาได้ก็ต่อเมื่อได้เข้าเงื่อนไขทั้ง 2 กรณีแล้ว

นอกจากนี้ จากการศึกษายังพบว่า ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในปัจจุบัน มีผู้ขายบางรายจัดทำสัญญาโดยมีการระบุเกี่ยวกับการชำระเงินในงวดสุดท้ายนี้ โดยมีข้อความในสัญญาว่า “ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ซื้อจะต้องทำการชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขาย โดยทำการชำระเป็นเงินสดหรือเช็คหรือเช็คสั่งจ่ายในนามของผู้ขาย หรือหากผู้ซื้อประสงค์จะทำการกู้เงินตามจำนวนที่ค้างชำระนี้ต่อสถาบันการเงินหรือธนาคารเพื่อชำระให้แก่ผู้ขาย ซึ่งผู้ขายตกลงที่จะอำนวยความสะดวกโดยการจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารให้ แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของทางสถาบันการเงินหรือธนาคารนั้นๆ หากสถาบันการเงินหรือธนาคารทำการพิจารณาแล้ว เห็นว่าผู้ซื้อไม่มีคุณสมบัติเพียงพอตามที่กำหนดไว้ ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารอื่น เพื่อขอสินเชื่อนำเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระให้แก่ผู้ขายภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ นับแต่วันที่ผู้ขายได้แจ้งผลการพิจารณาของสถาบันการเงินหรือธนาคารให้แก่ผู้ซื้อทราบ”

จากข้อสัญญาดังกล่าว ทำให้เห็นได้ว่า หากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ผู้ขายจัดมาให้ผู้ซื้อติดต่อขอสินเชื่อไม่อนุมัติให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อยังคงมีหน้าที่ชำระราคาห้องชุดภายในกำหนดเดิมทุกประการ โดยเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินแห่งใหม่เพื่อขอสินเชื่อเอง ปัญหาที่อาจจะเกิดตามมาว่า ธนาคารหรือสถาบันการเงินแห่งใหม่นั้นไม่อนุมัติสินเชื่ออีก ก็ส่งผลให้ผู้ซื้อไม่มีเงินมาชำระราคาในระยะสุดท้ายเป็นเหตุให้ผู้ซื้อตกเป็นฝ่ายผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งผู้ขายอาจบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด และนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญานี้ไปขายให้กับบุคคลอื่น

ข. หน้าที่อื่น

(1) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์⁵⁷

⁵⁷ ...ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

การทำสัญญาซื้อขายกันนั้น มิใช่แค่เพียงมีการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ แล้วผู้ขายจะหมดหน้าที่ตามสัญญา แต่ผู้ขายมีหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนทางทะเบียนด้วย เนื่องจากทรัพย์สินบางชนิดที่ทำการซื้อขายกันนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีแบบที่กฎหมายบังคับในการโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีนี้ คือ หอสมุด ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็ต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ด้วยเหตุนี้ จึงก่อให้เกิดหน้าที่ของผู้ซื้อในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหอสมุดซึ่งผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในหอสมุดก็ต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและหอสมุดแล้วเสร็จถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว และนำไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว

โดยข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายหอสมุด ในข้อที่ 4 กำหนดไว้เกี่ยวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อไว้ คือ เมื่อผู้ขายจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หอสมุดผู้ขายต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า เพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ผู้ซื้อสามารถแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือไปยังผู้ขายว่าประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์หอสมุดก่อนกำหนดระยะเวลาที่ได้รับแจ้งจากผู้ขายได้ ซึ่งเมื่อผู้ขายได้รับแจ้งเช่นนั้นแล้ว ก็มีหน้าที่ที่จะต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์หอสมุดให้แก่ผู้ซื้อภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งนั้น อย่างไรก็ตามผู้ซื้อที่จะไปรับการโอนกรรมสิทธิ์หอสมุดจากผู้ขาย ก็ต้องเตรียมพร้อมในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย

(2) ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์⁵⁸

โดยที่ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายหอสมุด กำหนดไว้ให้ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หอสมุด ซึ่งผู้ขายไม่อาจปิดความรับผิดในค่าใช้จ่ายต่างๆ เหล่านี้ให้กับผู้ซื้อได้ ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ

... 4.4 ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในหอสมุดให้แก่ผู้ซื้อภายในวันที่ เดือน พ.ศ. โดยผู้ขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในหอสมุดให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในหอสมุดต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและหอสมุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้ซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้ขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ

⁵⁸ ...ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์หอสมุดผู้ขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหอสมุด ผู้ซื้อและผู้ขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

และนิติกรรมในห้องชุด แล้วแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมนี้ปกติจะเก็บในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรรมที่ดินซึ่งจะเปลี่ยนแปลงได้ตามมาตรการของรัฐที่ปรับลดให้

จากการศึกษาสัญญาจะซื้อขายห้องชุดของผู้ขายในปัจจุบัน จะพบว่า ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ มักจะระบุในสัญญาให้ตนเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ สำหรับค่าค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อและผู้ขายรับภาระฝ่ายละเท่าๆ กัน โดยในเรื่องค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนี้ เห็นได้ว่าสัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถตกลงกันได้ว่าจะให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกหรือออกใช้ฝ่ายละเท่าๆ กัน ซึ่งในทางธุรกิจแล้ว อาจมีผู้ขายซึ่งได้จัดข้อเสนอพิเศษต่างๆ ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งทำให้ผู้ซื้อได้รับประโยชน์มาก เช่น อาจลดราคาห้องชุดให้ผู้ซื้อเป็นจำนวนมาก แต่ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ซึ่งเป็นเรื่องที่สามารถกระทำได้ ด้วยเหตุผลที่กล่าวมานี้ สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ จึงได้กำหนดข้อสัญญาที่ให้ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถตกลงกันในเรื่องการออกค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้ซื้อมีหน้าที่ในการชำระแล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายในทางปฏิบัติซึ่งเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดที่ผู้ซื้อต้องชำระอีก ดังนี้

1. ค่าจดจำนอง โดยทั่วไปผู้ซื้อห้องชุดจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจำนองร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ เพื่อชำระให้กับกรมที่ดิน
2. ค่าใช้จ่ายในการกู้เงิน โดยผู้ซื้อห้องชุดจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าห้องชุดที่จะจำนองเป็นหลักประกัน ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละสถาบันการเงิน และอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการยื่นกู้ด้วย

(3) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ที่จำเป็น

ห้องชุดที่ซื้อขายกันนั้นจะสมบูรณ์และใช้ประโยชน์ได้ตามที่ผู้ซื้อต้องการย่อมต้องประกอบไปด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่จำเป็น เช่น มาตรฐานวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งไฟฟ้า ประปา สิ่งเหล่านี้โดยสภาพแล้วจะต้องมีการติดตั้งให้สมบูรณ์ก่อนจึงจะสามารถใช้งานได้ ซึ่งการทำการติดตั้งอุปกรณ์จำพวกนี้ ไม่ใช่ที่ผู้ซื้อจะสามารถทำได้เอง เนื่องจาก ผู้ซื้อไม่มีความรู้ ความสามารถ และเครื่องมือในการติดตั้ง ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการติดตั้งมาตรฐานวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ซึ่งหากผู้ขายได้ชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการติดตั้งได้แล้ว ผู้ขายก็มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้นั้นจากผู้ซื้อได้ตามจำนวนที่ได้จ่ายไปจริง หลังจากที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้ซื้อ

แล้ว ด้วยเหตุนี้จึงก่อให้เกิดหน้าที่แก่ผู้ซื้อในการรับมอบมาตราวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคภายในห้องชุดที่ผู้ขายมาติดตั้งให้ และผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งซึ่งผู้ขายได้ออกใช้ไปให้ก่อนแล้วคืนแก่ผู้ขาย ซึ่งผู้ซื้อต้องชำระก็ต่อเมื่อผู้ขายได้ออนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโดยโอนมาตราวัดให้เป็นชื่อของผู้ซื้อแล้ว

ความรับผิดของผู้ซื้อ

สัญญาซื้อขายซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติดิสัญญา ก็จะมีผลความรับผิดเกิดขึ้นแก่ฝ่ายนั้น จะเห็นได้ว่า ในกรณีผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หากผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาผู้ขายก็ต้องรับผิดในการชำระเบี้ยปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา เช่นเดียวกันหากผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินค่างวดตามที่ได้กำหนดไว้ ผู้ซื้อก็ต้องรับผิดในดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาด้วย

3.1.3.4 การเลิกสัญญาตามสัญญาแบบ (อ.ช.22) ⁵⁹

สิทธิเลิกสัญญาของผู้ขาย

⁵⁹ ...ข้อ 7 เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

7.1 หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

7.2 ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

7.2.1 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

7.2.2 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

7.2.3 ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

7.3 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

7.3.1 ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณีที่จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ได้กำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาไว้ในข้อ 7 โดยผู้ขายอาจบอกเลิกสัญญากับผู้ซื้อได้ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ขายประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ก็ไม่สามารถบอกเลิกได้ทันที แต่จะบอกเลิกได้ก็ต่อเมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 1 งวด สำหรับการตกลงชำระกันเพียงงวดเดียว หรือ
2. ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 3 งวด ติดต่อกันสำหรับการตกลงชำระกัน 24 งวดขึ้นไป หรือ
3. เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดในอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาที่ตกลงชำระกันไว้ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับการตกลงชำระกันน้อยกว่า 24 งวด
4. เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาตามข้อ 1, 2, หรือ 3 แล้ว และผู้ขายได้มีจดหมายหรือหนังสือทวงถามให้ผู้ซื้อชำระราคาตามที่ผู้ซื้อผิดนัดแล้ว แต่ผู้ซื้อกลับเพิกเฉยโดยไม่ได้ชำระราคาที่ค้างชำระตามที่ทวงถามให้แก่ผู้ขายภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับการทวงถามนั้น

ดังนั้น การบอกเลิกสัญญาในเรื่องนี้จึงขึ้นอยู่กับว่า คู่สัญญาได้ตกลงให้มีการชำระราคากันเป็นจำนวนกี่งวด และผู้ขายได้มีหนังสือบอกกล่าวทวงถามเงินที่ค้างชำระนั้นไปยังผู้ซื้อแล้วหรือไม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐาน กำหนดให้ผู้ขายจะต้องส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญา กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้ซื้อตามที่อยู่ที่ระบุในสัญญา หรือที่อยู่ของผู้ซื้อแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้ายให้ผู้ซื้อชำระค่างวด โดยส่งคำบอกกล่าวโดยวิธีการอื่นที่มีใช้การส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว ก็ถือว่าผู้ขายไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานนี้ ซึ่งทำให้การบอกกล่าวทวงถามดังกล่าวไม่ถูกต้องไม่อาจใช้บังคับได้ ดังนั้น ผู้ขายจะบอกเลิกสัญญาได้ก็ต่อเมื่อได้ปฏิบัติให้เข้าเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นแล้ว

การเลิกสัญญาตามข้อสัญญามาตรฐานนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามข้อสัญญามาตรฐานข้อนี้เป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามมาตรา 387 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสิทธิเลิกสัญญาเกิดจากการไม่ชำระหนี้ภายในเวลาที่บอกกล่าวให้ชำระ ซึ่งสิทธิเลิกสัญญาในกรณีนี้ใช้ได้กับทั้งหนี้ที่มีกำหนดเวลาและไม่มีกำหนดเวลา โดยสิทธิเลิกสัญญาในกรณีนี้มิได้เกิดขึ้นทันทีที่มีการผิดสัญญาหรือมีการไม่ชำระหนี้ในหนึ่งอย่างใดเท่านั้น ฉะนั้นในกรณีที่การชำระหนี้มีกำหนดเวลาและล่วงเลยเวลาดังกล่าวไปแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ก็ยังไม่ชำระหนี้เช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจะต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้เสียก่อนภายในเวลาที่กำหนดให้ ถ้าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ยอมชำระหนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจึงจะมีสิทธิที่

จะบอกเลิกสัญญาได้ สิทธิเลิกสัญญาจึงมิได้เกิดขึ้นทันทีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาหรือไม่ชำระหนี้

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ซื้อสัญญามาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาและตามข้อสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ได้กำหนดให้ผู้ขายต้องบอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ แจ้งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ซื้อก่อนผู้ขายจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยให้เวลาแก่ผู้ซื้อไม่น้อยกว่า 30 วัน นั้นเห็นได้ว่า เป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นไปเพื่อเตือนให้ชำระเงินค่างวด เพราะผู้ซื้อบางรายอาจหลงลืมชำระเงินค่างวดโดยไม่ตั้งใจหรือมีเหตุผลที่จำเป็นประการอื่น ประกอบกับข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนจึงมีผลบังคับใช้ได้

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ซื้อกับผู้ขายได้ตกลงถึงการชำระค่างวดไว้ หากต่อมาปรากฏว่า ผู้ซื้อไม่ได้ชำระเงินค่างวดตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ แต่ผู้ขายก็ยอมรับเงินที่ได้ล่วงเลยกำหนดเวลามาแล้ว แสดงว่าคู่สัญญามีได้มีเจตนาถือเอากำหนดเวลาการชำระเงินค่างวดเป็นสาระสำคัญแม้ผู้ซื้อผิดสัญญา ผู้ขายจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้⁶⁰

จากการศึกษาพบว่า สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในปัจจุบัน ผู้ซื้อกับผู้ขายจะตกลงเกี่ยวกับการชำระราคาห้องชุดกันไว้ 4 ระยะคือ เงินที่ต้องชำระในวันจอง เงินที่ต้องชำระในวันทำสัญญา เงินที่ต้องชำระในการผ่อนดาวน์เป็นรายงวด และเงินที่ผู้ซื้อจะต้องชำระงวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เนื่องจากฝ่ายผู้ขายยังก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดไม่แล้วเสร็จ การที่ผู้ซื้อปฏิเสธไม่ชำระเงินงวดสุดท้าย ไม่ถือว่าผู้ซื้อผิดสัญญา ในอันที่จะทำให้ผู้ขายสามารถบอกเลิกสัญญาได้⁶¹

เมื่อได้พิจารณาเกี่ยวกับสิทธิในการเลิกสัญญาของผู้ขายตามข้อสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนดไว้ จะเห็นได้ว่า ข้อสัญญามาตรฐานมีเฉพาะข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียวเท่านั้น สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ขายนอกเหนือจากนี้ไม่มีปรากฏให้เห็นแต่อย่างใด ซึ่งแท้จริงแล้วผู้ซื้อยังมีหน้าที่ที่สำคัญอีกสองประการ คือ หน้าที่ในการรับมอบห้องชุด และหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวันเวลาที่ผู้ขายได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า ซึ่งหน้าที่เหล่านี้ล้วนมีความสำคัญไม่น้อยไปกว่าการชำระราคาแต่อย่างใด แต่ปรากฏว่าไม่มีการกำหนดไว้ในข้อสัญญา

⁶⁰ คำพิพากษาฎีกาที่ 4871/2539

⁶¹ คำพิพากษาฎีกาที่ 5093/2541

มาตรฐานให้สิทธิแก่ผู้ขายในการบอกเลิกสัญญากรณีที่ผู้ซื้อไม่รับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่อย่างใด ซึ่งประเด็นปัญหาในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ยอมรับมอบห้องชุดและรับโอนกรรมสิทธิ์ ก็มีปัญหายู่นั่นเองในมุมมองของผู้ประกอบการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ไปรับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ผู้ขายจึงควรมีสิทธิเลิกสัญญากับผู้ซื้อได้ในกรณีดังกล่าว และเมื่อผู้ขายได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว ผู้ขายก็มีสิทธิที่จะนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญาไปขายให้กับบุคคลใดแทนก็ได้ โดยที่ผู้ขายไม่ตกเป็นฝ่ายที่ผิดสัญญาและผู้ซื้อไม่อาจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ขายได้

สิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อ

ปัญหาที่ผู้ซื้อห้องชุดมักจะประสบมากในอดีต คือ การที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อได้ การดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จในที่นี้ หมายถึง การก่อสร้างอาคารชุด และนำอาคารชุดไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละห้องให้กับผู้ซื้อได้ โดยสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ขายได้ร่างขึ้นมาใช้กับผู้ซื้อไม่มีกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะต้องดำเนินโครงการอาคารชุดแล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ แต่ผู้ซื้อยังคงมีหน้าที่ต้องชำระเงิน ค่างวดในแต่ละงวดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ไม่ปรากฏว่าผู้ขายจะก่อสร้างอาคารชุดและห้องชุดเสร็จเมื่อไร โดยที่สัญญามาตรฐานที่ผู้ขายได้จัดทำขึ้นเองนั้น มักจะไม่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเอาไว้ แต่จะกำหนดไว้เฉพาะหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และที่สำคัญข้อสัญญาที่ผู้ขายได้ร่างขึ้นนั้นจะไม่มีภาระบ่งถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณีที่ผู้ขายทำผิดสัญญา ฉะนั้นเมื่อปรากฏว่าผู้ขายยังไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารและห้องชุด หรือก่อสร้างล่าช้าจนคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ผู้ซื้อบางรายที่ประสงค์จะเลิกสัญญากับผู้ขายก็ไม่กล้าบอกเลิกสัญญา เนื่องจากมิได้ตกลงกันไว้ตั้งแต่ตอนต้น ผู้ซื้อบางรายก็ไม่ทราบหากเกิดกรณีที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ซื้อควรจะต้องปฏิบัติอย่างไร หรือผู้ซื้อบางรายที่เห็นปัญหาดังกล่าวก็หยุดชำระเงินค่างวดทันที ซึ่งการกระทำของผู้ซื้อดังกล่าว อาจกลายเป็นว่าผู้ซื้อเป็นฝ่ายที่ผิดสัญญาและถูกบอกเลิกสัญญาจากผู้ขายเสียเอง

ปัจจุบันปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวได้รับการแก้ไข โดยสัญญามาตรฐาน สำหรับการซื้อขายห้องชุด โดยกำหนดไว้ในข้อ 3 ให้ผู้ขายที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารชุด ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดต้องกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ

อย่างไรก็ตาม หากเกิดปัญหาความล่าช้าของการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นมากกับทุกโครงการแล้ว อาจจะมีปัญหาของความล่าช้าของการดำเนินโครงการอาคารชุดในส่วนอื่นๆ อีก

ข้อสัญญามาตรฐานในข้อ 7.3 ก็ได้ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาแก่ผู้ซื้อ สำหรับกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด โดยแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ขาย และนอกจากจะเรียกคืนได้แล้ว ผู้ซื้อยังมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยได้อัตราเดียวกับเบี้ยปรับที่ผู้ขายเรียกให้ชำระกรณีผิดนัดชำระหนี้ รวมทั้งสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นได้ด้วย

2. หากผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อสามารถเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายเป็นรายวันในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกัน ซึ่งรวมแล้วจะเรียกได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุดนั้นแต่ผลสุดท้ายเมื่อผู้ซื้อเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายครบร้อยละ 10 ของราคาห้องชุดแล้ว ผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

จากข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว จะเห็นได้ว่าสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อนั้นมีอยู่เพียงกรณีเดียว คือ ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด อาจทำให้ผู้ซื้อเข้าใจได้ว่าหากผู้ขายทำผิดสัญญาในเรื่องอื่นๆ นอกเหนือจากเรื่องดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ขาย ดังนั้น การกำหนดรายละเอียดในการเลิกสัญญา จึงควรมีรายละเอียดมากกว่าที่เป็นอยู่ เช่น เมื่อผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ขายจะต้องคืนเงินที่ได้รับไว้แก่ผู้ซื้อ ภายในระยะเวลาเท่าไร หรือ กรณีผู้ซื้อใช้สิทธิในการเรียกเบี้ยปรับกรณีส่งโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือก่อสร้างล่าช้า ขั้นตอนในการชำระเบี้ยปรับ กำหนดระยะเวลาในการชำระเบี้ยปรับกรณีผิดสัญญาดังกล่าว หรือวิธีการชำระเบี้ยปรับ ในข้อสัญญามาตรฐานมิได้ระบุเอาไว้อย่างชัดเจน ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า รายละเอียดดังกล่าว จำเป็นต้องระบุไว้ให้ชัดเจน และจากช่องว่างของข้อตกลงมาตรฐานดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหาในการบังคับตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาในปัจจุบัน มีเรื่องร้องเรียนที่ร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและในชั้นพิจารณาของศาลอยู่มากมายในปัจจุบัน ซึ่งผู้วิจัยจะขอก้าวในรายละเอียดในบทต่อไป

ดังนั้น ควรจะได้มีการกำหนดรายละเอียดในการเลิกสัญญาในกรณีอื่นๆ รวมทั้งขั้นตอนและกระบวนการในการคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระมาแล้วบางส่วนหรือเงินดาวน์ และรายละเอียดขั้นตอนในการชำระเงินเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญา ที่มีระดับความรุนแรงของปัญหามาก จนผู้ซื้อต้องการหรือเห็นว่าความสัมพันธ์ระหว่างกันนั้นไม่อาจดำเนินต่อไปหรือไม่อาจรักษาไว้ได้ต่อไป ก็ควรที่จะได้นำเหตุดังกล่าวมากำหนดให้เป็นกระบวนการและขั้นตอนในข้อตกลงมาตรฐาน

อย่างไรก็ตาม ข้อสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้ผู้ขายใช้ในการทำสัญญากับผู้ซื้อ ไม่ปรากฏว่ามีข้อใดที่กำหนดให้ระยะเวลาและวิธีการที่ผู้ขายต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วบางส่วนพร้อมดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา และไม่มีข้อใดที่กำหนดวิธีการและกำหนดระยะเวลาในการชำระเบี้ยปรับที่ผู้ขายต้องชำระให้ผู้ซื้อ กรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่มีความประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ผลของการเลิกสัญญา

เมื่อผู้ขายทำผิดสัญญาและผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ขายยินยอมที่จะให้ผู้ซื้อเรียกเงินที่ ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดกลับคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ขายกำหนดสำหรับกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระหนี้ รวมทั้งเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นได้ด้วย

ในส่วนของผู้ขายนั้น เมื่อผู้ขายได้บอกเลิกสัญญาอันเนื่องมาจากผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ผู้ขายมีสิทธิได้รับเบี้ยปรับตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ซึ่งเบี้ยปรับนี้เป็นค่าสินไหมทดแทนซึ่งคู่สัญญาตกลงกำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญา ว่าให้ผู้ขายเรียกได้ต่อเมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระหนี้หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญา

อย่างไรก็ตามหลังจากที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศให้ธุรกิจซื้อขายห้องชุดเป็นธุรกิจประเภทควบคุมสัญญาและได้ประกาศใช้ สัญญาจะซื้อจะขาย อ.ช.22 มาใช้บังคับผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้ขายตั้งแต่ ปี 2551 ซึ่งจากการประกาศใช้ข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวของคณะกรรมการควบคุมสัญญานั้นสามารถแก้ไขปัญหาและลดอำนาจต่อรองระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อที่เกิดขึ้นจากการเอาเปรียบของผู้จะขายกับผู้จะซื้อได้อย่างมาก หากเปรียบเทียบกับก่อนที่จะมีประกาศบังคับใช้ข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว แต่หลังจากประกาศใช้ข้อตกลงมาตรฐานมาได้ระยะเวลาหนึ่ง ก็ยังปัญหาที่ผู้บริโภคหรือผู้ซื้อถูกเอารัดเอาเปรียบอยู่ ประกอบกับนับจากวันที่ประกาศใช้ข้อตกลงมาตรฐานดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน ก็เป็นระยะเวลานานแล้ว สถานการณ์ในสังคมและสิ่งแวดล้อมพฤติกรรมของผู้ซื้อและผู้ขายได้เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา ข้อสัญญามาตรฐานที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันอาจจะล้าหลังไม่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ข้อสัญญาดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์บางประการและยังไม่มีประสิทธิภาพสำหรับแก้ไขปัญหาค่าเพียงพอ และไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้ทั้งหมดจากการศึกษาข้อตกลงที่ระบุในสัญญาและสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันที่ผู้ซื้อได้รับผลกระทบจาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ผู้ขายก่อสร้างห้องชุดล่าช้า ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดแก่ผู้จะซื้อได้ตามกำหนดที่ระบุในสัญญา ข้อสัญญาเรื่องเบี้ยปรับ ไม่มีมาตรการในการบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ จำนวนเงินค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ไม่สามารถทำให้ผู้จะขายเกรงกลัวที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือส่งมอบห้องชุดตามกำหนด และในการ

ตรวจรับมอบห้องชุดและระบบภายในห้องชุด ไม่มีหน่วยงานกลางหรือบุคคลภายนอกมาตรวจสอบความสมบูรณ์หรือความชำรุดบกพร่องแทนผู้ซื้อ เนื่องจากผู้ซื้อไม่มีความรู้ความชำนาญในการตรวจสอบความชำรุดของห้องชุด นอกจากนี้ ยังมีผู้ซื้อหลายรายไม่ทราบถึงหน่วยงานของรัฐที่จะมาดูแลหรือให้ความเป็นธรรมแก่ตนในกรณีถูกผู้ขายเอาเปรียบไม่ปฏิบัติตามสัญญา เป็นต้น ด้วยสภาพปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่าจึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวมาพิจารณาและกำหนดรายละเอียดข้อสัญญามาตรฐานกันใหม่ โดยให้สามารถแก้ไขสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและสามารถนำข้อตกลงมาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มครองผู้บริโภคได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ซึ่งรายละเอียดของสภาพปัญหาและรายละเอียดที่จะต้องแก้ไขปรับปรุงให้สัญญามาตรฐานมีประสิทธิภาพ ขอนำเสนอในรายละเอียดในบทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะต่อไป

3.1.4 ข้อมูลสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้ประกอบการเกี่ยวกับการบังคับใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามแบบ อ.ช.22

ในการทำวิจัยปัญหาที่เกิดขึ้นในสังคมไทยในปัจจุบัน ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการของบริษัท ฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาด⁶² เกี่ยวกับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นและการแก้ไขปัญหา เพื่อลดการผิดข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ดังนี้

1) ปัญหาการก่อสร้างห้องชุดล่าช้าและการบังคับเบี้ยปรับกรณี ผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ได้ข้อมูลมาในลักษณะเดียวกันถึงสาเหตุในการก่อสร้างล่าช้าของผู้ขายห้องชุด มีสาเหตุหลัก ๆ ดังนี้

1.1) สาเหตุจากคนงาน

หากจัดเตรียมแผนกำลังคนไม่เพียงพอกับปริมาณงานที่ต้องดำเนินการนั้นก็จะส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างของโครงการ และนอกจากนั้น ปัจจัยที่นำไปสู่สาเหตุของความล่าช้าที่มาจากสาเหตุจากคนงานอีกประการหนึ่งคือวันหยุดอื่น ๆ อีกหลายประเภท ซึ่งผู้วางแผนงานต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ที่สามารถประเมินถึงจำนวนคนงานที่อาจไม่เพียงพอ เพราะวันหยุดเหล่านั้นทำให้จำนวนคนงานน้อยกว่าความเป็นจริงที่ระบุไว้ในแผนงานก่อสร้าง โดยทั่วไปแบ่งประเภทของ

⁶² ผลสรุปข้อมูลการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนผู้ประกอบการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ จำนวน 3 บริษัท ซึ่งมีประสบการณ์ในการก่อสร้างอาคารชุดรวมกันไม่น้อยกว่า 100 โครงการ มีการซื้อขายห้องชุดไม่น้อยกว่า 40,000 ยูนิต

วันหยุดได้ 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ วันหยุดปกติ และวันหยุดตามประเพณี ปัจจัยที่นำไปสู่สาเหตุของความล่าช้าที่มาจากสาเหตุจากคนงานประการที่สองคือ มาจากการที่มอบหมายงานให้กับคนงาน ที่ไม่เหมาะสมกับลักษณะงาน และความถนัดของคนงาน โดยส่วนใหญ่โครงการก่อสร้างต้องการคนงานที่มีฝีมือหรือความชำนาญในการทำงานจำนวนมาก แต่คนงานส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นแรงงานที่มีอาชีพเกษตรกรรม และแรงงานต่างชาติซึ่งอาจจะมีความรู้ ความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างไม่มากนัก การใช้คนงานที่ไม่เหมาะสมกับการทำงาน ส่งผลให้ผลงานไม่ได้คุณภาพตามข้อกำหนดต้องแก้ไขทำใหม่ หรือต้องเสียเวลาไปกับการเรียนรู้งานจนกว่าจะชำนาญ

1.2) สาเหตุจากวัสดุ เนื่องจาก วัสดุส่งถึงหน่วยงานไม่ทันเวลาต่อการใช้งาน แรงงานที่เตรียมไว้ต้องเสียเวลารอคอยงานอื่นที่คอยทำต่อเนื่องก็ทำต่อไม่ได้ ผลกระทบก็คือ แผนงานไม่สามารถควบคุมให้เสร็จตามกำหนดได้ การจัดส่งวัสดุไม่ทันตามกำหนดเวลาเกิดขึ้น ได้หลายสาเหตุ ดังนี้

- a) ไม่จัดทำแผนปฏิบัติการจัดหาวัสดุไว้ล่วงหน้า หรือมีการตกลงบางรายการไป
- b) กระบวนการจัดหาภายในองค์กรเองขาดความคล่องตัว
- c) ผลกระทบจากภายนอก เช่น การขนส่งไม่สะดวก สภาพดินฟ้าอากาศ ฯลฯ
- d) เกิดจากการติดขัดของผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายเอง
- e) ปัญหาด้านการลำเลียงวัสดุ และการสำรองวัสดุบริเวณงาน
- f) การขาดวัสดุที่จะนำมาทำชิ้นส่วนเฉพาะของงานบางประเภท

1.3) สาเหตุจากการสั่งการการเปลี่ยนแปลง โดยเจ้าของโครงการเอง เมื่อเริ่มงานออกแบบ อาจยังไม่ชัดเจนในวัตถุประสงค์ของการใช้พื้นที่ในโครงการอาคารชุดในบางส่วนซึ่งอาจมีน้อยก็ถือว่าปกติ แต่ถ้ามีมากจะก่อให้เกิดปัญหาในงานก่อสร้างทันที เนื่องจากอาจต้องมีการทุบรื้อทำใหม่หรือหยุดรอการตัดสินใจ และส่งผลให้ต้นทุนงานก่อสร้างบานปลายออกไปมากจนเป็นปัญหาข้อโต้แย้ง การเปลี่ยนแปลงรายการประกอบแบบบ่อยครั้ง การแก้ไขงานซึ่งนำไปสู่การรื้อทำใหม่ เป็นต้น

ปัจจัยที่นำไปสู่สาเหตุของความล่าช้าที่มาจากสาเหตุจากการสั่งเปลี่ยนแปลงงานประการที่สอง คือ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบ เนื่องจาก ผู้ออกแบบจะทำการออกแบบคร่าว ๆ เพื่อยื่นขออนุญาตจากทางราชการก่อน เมื่อถึงเวลาก่อสร้างจริงก็จะทำ การแก้ไข และเพิ่มเติม รายละเอียดซึ่งหากการแก้ไขนั้น ทำไม่สมบูรณ์และครบถ้วน จะทำให้แบบต่าง ๆ ขัดแย้ง

กันอย่างมาก หรืออาจเกิดปัญหาจากการแก้ไขแบบจากผู้ออกแบบเจ้าใหม่ซึ่งไม่ใช่เจ้าเดิมที่ได้เคยออกแบบไว้

ปัจจัยที่นำไปสู่สาเหตุของความล่าช้าที่มาจากสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงงานประการที่สาม คือ การเปลี่ยนแปลงวัสดุอุปกรณ์จากเจ้าของโครงการ

1.4) สาเหตุจากการจัดการและการวางแผนงาน เนื่องจาก ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ปฏิบัติตามแผนที่กำหนดไว้

1.5) สาเหตุจากการประสานงานและการติดต่อสื่อสาร มีสาเหตุมาจากการขาดประสบการณ์ทำงาน วิธีปฏิบัติหรือการดำเนินการไม่เหมาะสม ขาดแคลนบุคลากร และขาดเครื่องมือที่ช่วยในการสื่อสาร

1.6) สาเหตุจากความประสานงานกับหน่วยงานราชการ เป็นสาเหตุที่เกิดจากการขออนุญาตต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการและหน่วยงานราชการละเลยในการติดตามตรวจสอบ รวมถึง การออกแบบที่ผิดกับกฎกระทรวง และพระราชบัญญัติอาคารชุด

1.7) สาเหตุจากอุปกรณ์และเครื่องจักรกล ขาดการดูแลบำรุงรักษาจนเกิดความเสียหาย การขาดแคลนและการจัดส่งล่าช้า และผู้ควบคุมไม่มีความชำนาญในการใช้อุปกรณ์และเครื่องจักรกล

1.8) สาเหตุจากสภาพแวดล้อม ปัญหาสภาพอากาศหรือปัญหาการจราจร เป็นต้น

1.9) โฉนดที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ยังติดภาระจำนองผู้ประกอบการไม่ไปไถ่ถอนจำนองทำให้โฉนดที่ดินหลุดจำนอง ผู้ประกอบการจึงไม่มีโฉนดที่ดินไปดำเนินการขอยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้

1.10) การก่อสร้างอาคารชุดเสร็จ แต่ไม่ได้รับแบบใบรับรองการก่อสร้างอาคารชุดหรือที่เรียกว่า “แบบ อ.6” จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ทำหน้าที่เป็นผู้ออกเอกสารดังกล่าวได้ เหตุเนื่องจากผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตการก่อสร้าง (อ.1) เพราะอาคารชุดเป็นอาคารเข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมการก่อสร้าง ตามมาตรา 32 หรือตามกฎหมายกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบ ภายหลังจากที่ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ

1.11) ข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีมาตรการลงโทษกรณีผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า ไม่รุนแรงพอที่จะทำให้ผู้ขายต้องเกรงกลัวหรือจะต้องระมัดระวังไม่ให้ตนต้องผิดสัญญา และ ไม่มีมาตรการในการบังคับเบี้ยปรับให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ จากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 3- 4 บริษัท ผู้วิจัยได้รับข้อมูลมาในลักษณะเดียวกันว่า เนื่องจากข้อตกลงเบี้ยปรับที่ระบุในสัญญา (อ.ช.22) ไม่รุนแรงพอที่จะบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาได้ เนื่องจากในปัจจุบัน อัตราเบี้ยปรับกำหนดไว้ขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าห้องชุดที่ระบุไว้ตามสัญญา และเมื่อรวมเบี้ยปรับแล้วสูงสุดจะต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุดที่ระบุในสัญญา ดังนั้น เมื่อเทียบอัตราราคาห้องชุดที่เสนอขาย ณ วันที่เสนอขาย (ก่อนการก่อสร้าง) กับราคา ณ วันที่เสนอขาย (วันที่ห้องชุดก่อสร้างเสร็จ) มีส่วนต่างที่ผู้ขายสามารถนำไปเพิ่มราคาเสนอขายให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ ดังนั้น ผู้ขายจึงไม่เกรงกลัวอัตราเบี้ยปรับที่ระบุในสัญญา เช่น ณ วันที่เสนอขายครั้งแรก (ก่อนเริ่มการก่อสร้างห้องชุด) ผู้ขายเสนอราคาขาย ในราคาห้องละ 1,500,000 บาท ในกรณีนี้ หากผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า หากจะเสียค่าปรับก็เสียไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุด (ไม่เกิน 150,000 บาท) ซึ่งเมื่อผู้ขายได้สร้างห้องชุดเสร็จพร้อมโอนให้แก่ผู้ซื้อ ราคาห้องชุด ณ วันที่สร้างเสร็จจะติดตัวขึ้น ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20-25 เปอร์เซ็นต์ ของราคาห้องชุด ณ วันที่ซื้อขายครั้งแรก หรือ มีราคาไม่น้อยกว่า 1,800,000 บาท ดังนั้น จะเห็นได้ว่า อัตราเบี้ยปรับขั้นต่ำที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่จูงใจหรือไม่รุนแรงพอที่จะบังคับให้ผู้ขายจะต้องปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งจากการสัมภาษณ์ได้ข้อมูลว่า หาก อัตราเบี้ยปรับตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ปรับขึ้น เป็นอัตราค่าปรับรายวัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าห้องชุดและเบี้ยปรับสูงสุดไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าห้องชุด มีผลกระทบกระเทือนต่อการตัดสินใจของผู้ขายที่จะต้องปฏิบัติหรือต้องก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันได้ อีกทั้ง ถ้าหากข้อตกลงที่ระบุในสัญญา มีขั้นตอนหรือให้สิทธิผู้ซื้อที่จะบังคับเบี้ยปรับโดยการหักกลบลบหนี้ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยนำเบี้ยปรับมาหักกลบลบหนี้กับเงินที่ต้องชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ยิ่งมีผลกระทบกระเทือนต่อผู้ขาย ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาและดำเนินการก่อสร้างให้สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อตามกำหนดระยะเวลายิ่งขึ้น

2) ปัญหาผู้ประกอบการส่งมอบห้องชุดที่มีการชำรุดบกพร่องหรือความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้ขายห้องชุด พบว่า ในการประกอบธุรกิจของผู้ขายมีปัญหาในการส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าจริง เนื่องจาก ในการดำเนินโครงการบางโครงการ บริษัท มีนโยบายในการเร่งยอดการขายหรือเร่งยอดโอน ดังนั้น การส่งมอบห้องชุดเพื่อลดขั้นตอนในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องหรือลดระยะเวลาในการตรวจสอบและแก้ไขความชำรุดบกพร่องบริษัท ฯ จะปล่อยให้ผู้ซื้อหรือลูกค้าเป็นผู้ตรวจสอบห้องชุดเอง หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ปล่อยให้

เป็น DEFECT ของลูกค้า คือ ให้ลูกค้าหรือผู้ซื้อ มีหน้าที่ในการตรวจสอบคุณภาพของห้องชุดและวัสดุอุปกรณ์เอง ซึ่งการกระทำดังกล่าวมีทั้งผลดีและผลเสียแก่ผู้ขายและผู้ซื้อหลาย ๆ กรณี เช่น กรณีห้องชุดมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องใช้ความเชี่ยวชาญและความรู้ในการตรวจสอบ ผู้ซื้อหรือลูกค้าจะไม่สามารถตรวจสอบความสมบูรณ์ของห้องชุดในส่วนนี้ได้เลย เช่น การตรวจสอบความแข็งแรงของผนัง , ระบบไฟฟ้าต่าง ๆ ภายในห้องชุด รวมถึงระบบประปาหรือระบบน้ำดีและระบบน้ำทิ้ง เป็นต้น ซึ่งปัญหาจากพวกระบบดังกล่าวมีเหตุการณ์ความเสียหายจากการไม่ตรวจสอบระบบดังกล่าว ที่เกิดขึ้นหลังจากโอนห้องชุด ส่งผลให้ทรัพย์สินภายในห้องชุดของผู้ซื้อได้รับความเสียหาย ผู้ซื้อหลายรายได้นำคดีมาฟ้องร้องผู้ขายหรือร้องเรียนต่อหน่วยงานราชการ หลายราย ดังนั้น จากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ขาย ได้ความว่า หากในข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดโดยให้บุคคลภายนอกผู้มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ตรวจสอบก่อนจะถึงขั้นตอนในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยคู่สัญญาอาจจะตกลงให้ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบดังกล่าว ย่อมสามารถลดปัญหาและข้อขัดแย้งถึงคุณภาพของสินค้าจากทางฝั่งผู้ขายได้ในระดับหนึ่ง

3) ปัญหาในการคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระมาแล้วบางส่วนภายหลังสัญญาเลิกกัน

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกตัวแทนผู้ประกอบการ ได้ข้อมูลว่า ในกรณีที่ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญามีสาเหตุหลายประการ เช่น กรณีผู้ซื้อไม่สามารถผ่อนชำระเงินดาวน์ได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ , ผู้ซื้อได้ทำการซื้อขายห้องชุดโครงการอื่น , ไม่ประสงค์ที่จะซื้อห้องชุดอีกต่อไป และสาเหตุอื่น ๆ อีกมากมาย ซึ่งจากข้อมูลการสัมภาษณ์ ได้รับข้อมูลจากผู้ประกอบการว่า ในกรณีที่สัญญาเลิกกัน ส่วนใหญ่จะเป็นฝ่ายผู้ซื้อเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาและทางบริษัท ฯ มีนโยบายในการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ ในกรณีเดียว คือ ในกรณีที่ผู้ซื้อชำระหนี้หรือผ่อนเงินดาวน์ตรงตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา และฝ่ายผู้ขายไม่สามารถส่งมอบห้องชุดหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ เท่านั้น สำหรับระยะเวลาในคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อแต่ละรายนั้น ไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ขั้นตอนในการเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติ , จำนวนเงินที่ต้องคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ , จำนวนห้องชุดที่เหลืออยู่ในแต่ละโครงการ กล่าวคือ ในกรณีที่โครงการยังมีห้องชุดเหลือจำนวนมากและห้องชุดที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญานั้น ยังไม่มีผู้ซื้อรายอื่นมาติดต่อทำสัญญาจอง ดังนั้น ผู้ขายอาจจะดึงเวลาไว้ เพื่อผู้ซื้อจะเปลี่ยนใจยอมรับโอนห้องชุดต่อไป จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่า ข้อมูลที่ได้จากผู้ประกอบการหรือผู้ขายนั้น ขัดแย้งกับกรณีข้อร้องเรียนที่ได้ข้อมูลจากการเก็บสถิติข้อร้องเรียนของสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และเห็นว่า หากมีการแก้ไข เพิ่มเติม กำหนดระยะเวลาการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ ในกรณีที่ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย และกำหนดมาตรการ

ลงโทษกรณีผู้ขายเพิกเฉยไม่คืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายในกำหนดระยะเวลาจะต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยในอัตราสูงสุด ซึ่งจากข้อเสนอดังกล่าวได้สอบถามตัวแทนผู้ประกอบการทั้ง 3 บริษัท ได้ข้อเสนอว่าหากมีข้อตกลงกำหนดระยะเวลาคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ ก็เป็นเรื่องที่ดีเพราะในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ไม่ได้ระบุกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินไว้ และหากมีกำหนดระยะเวลาระบุในสัญญาดังกล่าวผู้ประกอบการก็จะปฏิบัติตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าว และจากการสอบถามระยะเวลาในการคืนเงินที่ เป็นระยะเวลาพอสมควรในการขอคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ประกอบได้แจ้งกำหนดระยะเวลามาในช่วง 30 – 45 วัน นับจากวันที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาดังกล่าว ผู้ประกอบการต้องใช้เวลาในการตรวจสอบข้อมูล มีขั้นตอนในการเสนอขออนุมัติคืนเงิน จึงเสนอกำหนดช่วงระยะเวลาดังกล่าว

3.2 กฎหมายต่างประเทศและบทวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบ

3.2.1 สัญญาซื้อขายของประเทศไทย⁶³

ประเทศไทย 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 สัญญาซื้อผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ หรือตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อได้รับการตอบแทนเป็นเงิน ซึ่งเรียกว่า ราคา

การทำสัญญาซื้อขายสิ่งของในประเทศไทย ระบบสัญญาที่ใช้คือ ระบบสัญญาเดี่ยว โดยระบบนี้ กรรมสิทธิ์ในสิ่งของย่อมโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อด้วยอำนาจแห่งสัญญา กล่าวคือ กรรมสิทธิ์จะโอนทันทีในขณะที่ทำสัญญากัน แต่ตัวทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งและปราศจากเงื่อนไขใด ๆ ในการโอนทรัพย์สินหรือตามที่ถูกซื้อจากผู้ขาย ได้แสดงเจตนาดังกล่าวให้โอนในเวลาหนึ่งเวลาใด

⁶³ จราวุฒิ อำนัณณ. สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2550 , หน้า 123

ในการซื้อขายสิ่งของตามกฎหมายอังกฤษนั้น นอกเหนือจากผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์หรือตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งของที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้ว สิ่งที่ยึดถือว่าเป็นความสำคัญของการทำสัญญาซื้อขายอีกอย่างหนึ่ง คือ การส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อตอบแทนการได้รับเงินจากผู้ซื้อ ทำให้เห็นว่า คำว่า ซื้อขาย นั้น มีความหมายรวมถึงการส่งมอบด้วย⁶⁴ ทั้งนี้ เพราะสัญญาซื้อขายนั้น นอกจากก่อตั้งบุคคลสิทธิแล้วยังทำให้ทรัพย์สินโอนไปด้วย ซึ่งตามมาตรา 61 (1) ของ The Sale of Goods Act 1979 ได้กล่าวถึงความหมายของการส่งมอบเอาไว้ว่า การส่งมอบ หมายความว่า การโอนไปซึ่งความครอบครองโดยสมัครใจ จากบุคคลหนึ่งไปยังอีกบุคคลหนึ่ง⁶⁵

ตามบทบัญญัติใน Sale of Goods Act 1979 Section 2 (6) ⁶⁶ มีข้อความว่า

“สัญญาจะซื้อจะขายจะกลายเป็นสัญญาซื้อขายต่อเมื่อกำหนดเวลาได้ล่วงพ้นไปแล้วหรือเงื่อนไขสำเร็จแล้ว และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไป”

จะเห็นได้ว่าตามบทบัญญัติกฎหมายของอังกฤษ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายจะโอนไปยังผู้ซื้อต่อเมื่อเงื่อนไขบางอย่างได้สำเร็จลง เรียกว่า สัญญาจะซื้อจะขาย (Agreement to sell) ได้มีการกำหนดนิยามของ (Agreement to sell) ว่าหมายถึง การทำสัญญาซื้อขายซึ่งมิได้มุ่งโดยตรงต่อการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อทันที หรือกฎหมายไทย เรียกว่า สัญญาจะซื้อจะขาย

การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคารชุดนั้น นอกจากซื้อขายห้องชุดแล้วยังมีอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องชุดแต่ละห้องที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยของผู้ซื้อ หากอุปกรณ์เครื่องใช้ที่ติดตั้งไว้ในห้องชุดเกิดความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องขึ้น ผู้ซื้อก็ได้รับความเดือดร้อนเมื่อพิจารณาตาม The Sale of Goods Act 1979 นั้น มีบทบัญญัติกฎหมายที่คุ้มครองผู้ซื้อทั้งในเรื่องของความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยบทบัญญัติถึงความรับผิดชอบของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิไว้ด้วย

The Sale of Goods Act 1979 ได้กล่าวถึงความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย ไว้ในบทบัญญัติมาตรา 14 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้หรือ

⁶⁴ Sir M.D.Chalmer, The Sale of Goods Act 1893., (London : Butterworths, 1924), p.2.

⁶⁵ Sale of Goods Act 1979 Section 61 ...(1) Voluntary transfer of possession from one person to another

⁶⁶ Sale of Goods Act 1979 Section 2 ...(6) An agreement to sell becomes a sale when the time elapses or the conditions are fulfilled subject to which the property in the goods is to be transferred.

กฎหมายอื่น ถือว่า มีคำรับรองหรือเงื่อนไข โดยปริยายเกี่ยวกับคุณภาพและความเหมาะสมสำหรับ เจตนาเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งขายนั้น เว้นแต่กรณีต่อไปนี้

(1) กรณีที่ผู้ซื้อทำให้ผู้ขายทราบโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายถึงเจตนาในการทำ สัญญาซื้อขายทรัพย์สินหรือผู้ซื้ออาศัยความชำนาญหรือความไว้วางใจของผู้ขายหรือการซื้อขายที่ กระทำในเชิงธุรกิจของผู้ขาย (ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นผู้ผลิตด้วยหรือไม่ก็ตาม) ถือว่ามีเงื่อนไขโดยปริยายว่า ทรัพย์สินนั้นจะมีความเหมาะสมแก่ผลประโยชน์อันมุ่งใช้เป็นปกติ เว้นแต่การซื้อขายที่อยู่ภายใต้ บังคับของสิทธิบัตรหรือเครื่องหมายการค้า ถือว่าไม่มีเงื่อนไขดังกล่าว

(2) ในกรณีการซื้อขายทรัพย์สินโดยคำพรรณนา (ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นผู้ผลิตด้วย หรือไม่) ถือว่ามีเงื่อนไขโดยปริยายว่า ทรัพย์สินนั้นมีคุณภาพสามารถใช้สอยประโยชน์ได้ตามวิสัยของ บุคคลทั่วไป เว้นแต่ผู้ซื้อได้ตรวจสอบทรัพย์สินนั้นแล้วพบความชำรุดบกพร่องนั้น”

(3) คำรับรองหรือเงื่อนไขโดยปริยายเกี่ยวกับคุณภาพหรือความเหมาะสมตาม เจตนาโดยเฉพาะเจาะจงตามประเพณีการค้า

(4) คำรับรองหรือเงื่อนไขโดยแจ้งชัด ไม่ปฏิเสธคำรับรองหรือเงื่อนไขโดยปริยาย ตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่ไม่ได้รับความยินยอม...”

The Sale of Goods Act 1979 ของประเทศอังกฤษบัญญัติให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อ ความชำรุดบกพร่องแต่ก็ไม่ได้บัญญัติให้ความหมายไว้โดยตรง แต่จากหลักที่บัญญัติในเรื่องความรับ ผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในมาตราดังกล่าวเน้นถึงกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายเสื่อมคุณค่า เสื่อมความ เหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ ประโยชน์มุ่งหมายโดยสัญญา โดยไม่ได้พิจารณาว่าการ เสื่อมคุณค่าหรือความเหมาะสมนั้น จะต้องเกิดจากทรัพย์สินมีความเสื่อมเสียในเนื้อหาแต่อย่างใด

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ซึ่งผู้ซื้อถูกรบกวนการ ครอบครองโดยปกติสุขจากบุคคลภายนอกซึ่งมีสิทธิดีกว่า โดยมูลเหตุอาจมาจากการที่ผู้ขายไม่มี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ใน The Sale of Goods Act 1979 ได้กำหนดเงื่อนไขและการรับประกันให้ผู้ขายต้องปฏิบัติตามเกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยบัญญัติไว้ใน Section 12 ดังนี้⁶⁷

⁶⁷ จราวุฒิ อำนัณณ , เรื่องเดียวกัน.

“(1) ในสัญญาซื้อขาย กรณีอื่น ๆ นอกจาก (3) ที่จะกล่าวต่อไป มีเงื่อนไขโดยปริยาย ในส่วนของผู้ขาย คือ ในกรณีของสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีสิทธิที่จะขายทรัพย์สินและในกรณีของสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายจะมีสิทธิเช่นนั้นเมื่อกรรมสิทธิ์ต้องโอน

(2) ในสัญญาซื้อขาย กรณีอื่น ๆ นอกจาก (3) ที่จะกล่าวต่อไป มีประกันโดยปริยาย ว่า

(a) ทรัพย์สินนั้นเป็นอิสระ และยังคงเป็นอิสระอยู่จนกระทั่งเวลาที่ทรัพย์สินต้องโอน โดยเป็นอิสระจากภาระติดพันใด ๆ ซึ่งไม่ถูกเปิดเผยหรือรู้โดยผู้ซื้อก่อนทำสัญญา

(b) ผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ เว้นแต่ว่าการถูกรบกวนโดยเจ้าของที่แท้จริงหรือบุคคลอื่น ๆ ผู้มีสิทธิในการะติดพันใด ๆ นั้น ได้เปิดเผยหรือรู้ก่อนแล้ว

(3) อนุมาณานี้ใช้ในสัญญาซื้อขาย กรณีที่ปรากฏจากสัญญาหรือสรุปจากเจตนา ตามพฤติการณ์ของสัญญาว่า ผู้ขายจะโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์เช่นที่ผู้ขายหรือบุคคลภายนอกจะมีเท่านั้น

(4) ในสัญญาตามอนุมาตรา (3) ข้างต้น มีการประกันโดยปริยายด้วยว่าภาระติดพันทั้งหมดที่ผู้ขายรู้และผู้ซื้อไม่รู้จักได้รับการเปิดเผยก่อนการทำสัญญา

(5) ในสัญญาตามอนุมาตรา (3) ข้างต้น มีการประกันโดยปริยายด้วยว่าต่อไปจะไม่มีการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขของผู้ซื้อจาก

(a) ผู้ขาย

(b) ในกรณีที่คู่สัญญาตามสัญญามีเจตนาว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ที่บุคคลภายนอกมี ซึ่งก็คือ บุคคลภายนอกนั้น

(c) ผู้หนึ่งผู้ใดซึ่งเรียกร้องผ่านผู้ขายหรือบุคคลภายนอก ถึงการมีภาระติดพันใดๆที่ได้เปิดเผยหรือที่ผู้ซื้ออยู่ก่อนแล้วก่อนทำสัญญา...⁶⁸”

บทบัญญัติ Section 12 (1) ถือเป็นเงื่อนไขโดยปริยายของผู้ขายว่าในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอนไปยังผู้ซื้อ ผู้ขายจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น และในขณะที่สัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเวลาที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ ในขณะที่มีการตกลงขายทรัพย์สินกันนั้น ผู้ขายอาจจะยังไม่มีกรรมสิทธิ์ใน

⁶⁸ พาณิก ชนกิจไพบูลย์, “ความรับผิดชอบในการโอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย”, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), น.116-117

ทรัพย์สินที่ขายในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขายก็ได้ แต่ในเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอนไปยังผู้ซื้อ ผู้ขายจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน ซึ่งความรับผิดในการโอนสิทธิตามกฎหมายอังกฤษนี้ ถือว่าเป็นความรับผิดเด็ดขาด จึงไม่ขึ้นอยู่กับความผิดหรือความรู้ของผู้ขายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ทำสัญญาซื้อขายกัน และเมื่อมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ซื้อจะมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที

ในส่วนความรับผิดของผู้ขาย Section 12 (2) ได้กำหนดให้ผู้ขายรับประกันโดยปริยายว่า ทรัพย์สินนั้นเป็นอิสระจากการติดพันใด ๆ เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิยึดเหนี่ยว ซึ่งความรับผิดของผู้ขายใน Section 12 (2) นี้ เป็นความรับผิดเด็ดขาดเช่นเดียวกับ Section (1) อย่างไรก็ตาม Section 12 (2) นี้ เป็นการฝ่าฝืนการรับประกันซึ่งผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่านั้น

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

- 1) ภาระผูกพันทั้งหมดที่ผู้ขายรู้จะถูกเปิดเผยไปยังผู้ซื้อก่อนทำสัญญา
- 2) ผู้ขายจะไม่รบกวนการครอบครองโดยสงบของผู้ซื้อ
- 3) ไม่มีการรบกวนการครอบครองโดยสงบของผู้ซื้อจากบุคคลภายนอก
- 4) ไม่มีการรบกวนการครอบครองโดยสงบจากผู้มีสิทธิในภาระติดพันใดๆ

ตามกฎหมายอังกฤษ สัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือ โดยมีการบัญญัติไว้ใน มาตรา 40 ของ The Law of Property Act 1952 ว่า

(1) ไม่มีการกระทำที่อาจขึ้นกับสัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งประโยชน์ใดๆ ในที่ดิน เว้นแต่มีข้อตกลงว่าการกระทำดังกล่าวได้ถูกนำ หรือบันทึกความจำ หรือเป็นหนังสือ และลงนามโดยคู่สัญญาที่ถูกต้องหรือโดยบุคคลอื่นผู้มีอำนาจตามกฎหมาย

(2) มาตรานี้นำมาใช้กับสัญญาไม่ว่าจะได้ทำก่อนหรือหลังวันเริ่มต้นของพระราชบัญญัตินี้และไม่มีผลกระทบต่อกฎหมายที่เกี่ยวกับการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาหรือการขายโดยศาล

ผลของข้อกำหนดนี้ คือ สัญญาต้องทำเป็นหลักฐานโดยบันทึกความจำต้องมีข้อกำหนดของคู่สัญญารวมทั้งสิ่งที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาอย่างเพียงพอด้วย ยิ่งไปกว่านั้นต้อง

กล่าวถึง ค่าตอบแทน และข้อตกลงอื่น ๆ ที่ถือว่าเป็นสาระสำคัญของสัญญา บันทึกนี้ต้องลงนามโดยคู่สัญญาฝ่ายที่รับผิดชอบ นั่นคือ คู่สัญญาผู้ต้องถูกบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญา

ซึ่งเป็นไปได้สำหรับบันทึกที่ถูกทำขึ้นจากเอกสารเพียง 2 หรือมากกว่า 2 แผ่น ทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขว่า เอกสารที่ได้ลงนามโดยโจทก์ ซึ่งมีการอ้างอิงในเอกสารที่สองอย่างเพียงพอและในเอกสารที่สองเมื่ออ่านประกอบกันจะเป็นบันทึกที่สมบูรณ์

ตามมาตรา 40 ดังกล่าว ไม่ได้กล่าวว่าสัญญาสำหรับขายหรือจำหน่ายซึ่งประโยชน์อื่นใดในที่ดินไม่สามารถทำได้ด้วยวาจาได้ แต่เพียงสัญญาดังกล่าวไม่สามารถบังคับให้กระทำได้ เว้นแต่มีบันทึกที่มีข้อมูลตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 40 (1) วิธีเดียวที่จะป้องกันสัญญาไม่ให้มีหลักฐานเป็นหนังสือเป็นสัญญาภายในหลักการปฏิบัติตามสัญญาบางส่วนที่ระบุในมาตรา 40 (2) และสิ่งนี้ไม่ใช่เรื่องง่ายที่จะทำได้

แต่ในปัจจุบันพระราชบัญญัติที่มีผลใช้บังคับการซื้อขายที่ดินของประเทศไทยคือ The Law of Property Act 1982 ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 2 (1) ที่บัญญัติว่า

“(1) 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 parties have expressly agreed in one document or, where contracts are exchanged, in each”

“สัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและประกอบไปด้วยข้อตกลงซึ่งคู่สัญญาได้ตกลงอย่างชัดเจนในเอกสารหนึ่งฉบับหรือกรณีที่สัญญาถูกแลกเปลี่ยนให้แต่ละฝ่าย”

ดังนั้น สัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือ โดยสัญญานั้นต้องลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ถ้าไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นตกเป็นโมฆะ⁶⁹ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ด้วยวาจาจะไม่สมบูรณ์และไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย

เมื่อพิจารณาประเด็นโครงสร้างของ The Law of Property Act 1952 มาตรา 40 เปรียบเทียบกับ The Law of Property Act 1982 มาตรา 2 (1) ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกันในรายละเอียดที่สำคัญอย่างชัดเจนคือ The Law of Property Act 1952

⁶⁹ J.C.Smith, The Law of Contract, 2nd.ed. (London : Sweet & Maxwell,2002) p.247.

มาตรา 40 เพียงต้องการให้สัญญาถูกลงนามโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ แต่ตาม The Law of Property Act 1982 มาตรา 2 (1) ต้องการให้สัญญาถูกลงนามโดยคู่สัญญาทุกฝ่าย

การซื้อที่ดินตาม The Law of Property Act 1982 นี้ มีความหมายรวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินด้วย ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เช่น บ้าน อาคารชุดที่ได้ก่อสร้างบนที่ดินด้วย

การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกฎหมายอังกฤษนั้น ที่ดินจะโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการทำสัญญาเสร็จสิ้นแล้ว แม้ยังไม่ส่งมอบแต่ถ้าสัญญาซื้อขายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกันว่ากรรมสิทธิ์จะโอนเมื่อส่งมอบการครอบครองแล้ว กรรมสิทธิ์ก็จะโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการส่งมอบแล้ว การส่งมอบในที่นี้รวมถึง การส่งมอบโดยปริยายด้วย ในกรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์จะโอนเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้ว ดังนั้น ในกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น กรรมสิทธิ์จึงโอนเมื่อทำสัญญาเสร็จ แต่ถ้ากฎหมายกำหนดให้มีแบบหรือคู่มือตกลงกันเป็นพิเศษอย่างอื่น กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะทำตามแบบหรือเมื่อคู่มือปฏิบัติครบถ้วนตามที่ตกลงแล้ว⁷⁰

ลักษณะที่สำคัญของการซื้อและการขายที่ดิน รวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินตามกฎหมายของประเทศอังกฤษ เมื่อมีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินนั้น ย่อมมีความสัมพันธ์กับกฎและข้อบังคับเกี่ยวกับการบังคับใช้สัญญาและกฎเกณฑ์เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน กล่าวคือ กฎและข้อบังคับดังกล่าวมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการซื้อขายที่ดิน เพราะว่า ถ้าการทำสัญญาไม่ปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับดังกล่าวแล้ว ย่อมส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินรวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดิน จะไม่สามารถบังคับใช้สัญญาที่ตนได้ทำไว้ได้ รวมทั้งผู้ซื้อที่ไม่สามารถได้รับผลประโยชน์ตามกฎหมายเช่นกัน ซึ่งคำว่า ผู้ซื้อ ในที่นี้ ตาม The Law of Property Act 1982 ได้ให้คำนิยามไว้ว่า

“ผู้ซื้อ” หมายถึง ผู้ซื้อในสิ่งที่พิจารณาแล้วว่ามีคุณค่า นั่นคือ ที่ดิน อีกทั้งยังหมายถึงรวมถึง ผู้เช่า ผู้จำนอง และบุคคลอื่นซึ่งได้พิจารณาถึงคุณค่าของผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการครอบครองที่ดิน⁷¹ ดังนั้น เมื่อพิจารณาผู้ซื้อที่จะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายฉบับนี้ ต้องเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดินและรวมถึงผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในที่ดินด้วย เช่น สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้ออันเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการครอบครองที่ดินและ

⁷⁰ ต่อลาภ ไชยเชาวน์, “ปัญหาสัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543”, (วิทยานพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549) น.77.

⁷¹ ต่อลาภ ไชยเชาวน์, เรื่องเดียวกัน.

นอกจากนี้ เมื่อคำว่า ผู้ซื้อ หมายความว่ารวมถึง ผู้เช่าและผู้จำนองด้วยแล้ว ดังนั้น กฎและระเบียบที่กล่าวถึงข้างต้นนั้น จะควบคุมเกี่ยวกับการเช่าและการจำนองด้วย

ตามกฎหมายอังกฤษนั้น เมื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขายผิดสัญญาซื้อขาย คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิสำคัญ 2 ประการ คือ สิทธิในการเลิกสัญญาและสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

1. การเกิดสิทธิเลิกสัญญา

ตามกฎหมายอังกฤษนั้น การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาได้ต่อเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ทำผิดสัญญาซึ่งมีสาเหตุ 2 ประการด้วยกัน คือ

ประการที่หนึ่ง คือ การชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสัญญา

ตามกฎหมายอังกฤษ ถือว่าหน้าที่ตามสัญญาเป็นสิ่งที่ต้องมีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยคู่สัญญาจะต้องประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ในขณะที่ทำสัญญากัน ซึ่งหากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่สามารถชำระหนี้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายตามที่ได้ให้คำมั่นไว้โดยไม่มีเหตุจะอ้างได้แล้วนั้น กฎหมายถือว่า คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเสียหาย มีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้

การชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสัญญา แบ่งออกเป็น 3 ประเภท⁷² ได้แก่ การไม่ชำระหนี้เลย (non-performance) การชำระหนี้ล่าช้า (late performance) และการชำระหนี้ชำรุดบกพร่อง (defective performance) ดังนั้น เมื่อมีการชำระหนี้ไม่ถูกต้อง คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ แต่หากการชำระหนี้ไม่ถูกต้องดังกล่าว เป็นการไม่ชำระหนี้ในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเพื่อให้ตนไม่ต้องผูกพันที่จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่อไปตามสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้

ประการที่สอง คือ การแสดงเจตนาที่จะไม่ชำระหนี้ก่อนหนี้ถึงกำหนด

ระบบกฎหมายของอังกฤษมีหลักการว่า คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งสามารถฟ้องร้องคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เฉพาะกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ตามคำมั่นที่ให้ไว้ในสัญญา แต่หากก่อนถึงกำหนดการชำระหนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นได้แสดงอย่างชัดเจนโดยการประกาศอย่างชัดแจ้งหรือโดยการกระทำที่จงใจว่าเขาไม่ต้องการปฏิบัติหน้าที่หรือชำระหนี้ตามสัญญาอีกต่อไป คู่สัญญาฝ่ายสามารถถือประกาศหรือการกระทำนั้น เป็นการผิดสัญญาและถือว่าสัญญาได้สิ้นสุดลง พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายสำหรับการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ชำระหนี้ได้ เขาอาจถือว่าสัญญายังคงมีอยู่และรอจนกว่าจะถึงเวลาชำระหนี้และเรียกค่าเสียหายได้

⁷² ปราณี ตั้งเสรี, “ปัญหาการเลิกสัญญา : กรณีศึกษาการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์”, (วิทยานิพนธ์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2545), น.6

เมื่อพิจารณาหลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษแล้ว จะเห็นได้ว่า เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิสำคัญ 2 ประการ⁷³ ได้แก่

- 1) สิทธิในการบอกเลิกสัญญา
- 2) สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย

1. สิทธิในการบอกเลิกสัญญา

สิทธิในการบอกเลิกสัญญานั้น หลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษ ได้มีการแบ่งแยกความสำคัญของข้อสัญญาว่า หากเป็นข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญแห่งสัญญา หากผิดสัญญาข้อนี้ อีกฝ่ายหนึ่งสามารถเลิกสัญญาได้ทันที แต่หากเป็นข้อสัญญาที่ไม่ถือว่าเป็นสาระสำคัญแห่งสัญญา หากไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญานี้ ไม่ทำให้อีกฝ่ายหนึ่งสามารถเลิกสัญญาได้ทันที แต่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกร้องค่าเสียหายได้เท่านั้น

2. สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดผิดสัญญา ฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาอาจเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งเพื่อยุยความเสียหายจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์จากสิ่งที่พึงได้รับตามสัญญาอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาที่เรียกว่า ความเสียหายจากการขาดประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาได้ นอกจากนี้ยังสามารถเรียกร้องค่าเสียหายสำหรับค่าใช้จ่ายที่ได้ออกไปเพื่อเตรียมการเนื่องจากเชื่อว่าจะได้มีการปฏิบัติตามสัญญา ที่เรียกว่า ความเสียหายจากการเชื่อว่าจะมีการปฏิบัติตามสัญญาอีกด้วย โดยสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายนั้น กฎหมายอังกฤษถือว่า เป็นสิทธิโดยแท้ของคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญาดังนั้น แม้ว่าจะไม่ปรากฏความเสียหายที่ชัดเจน หากมีการเรียกร้องค่าเสียหาย ศาลก็จะให้ค่าเสียหายเป็นเงินจำนวนเพียงเล็กน้อยพอเป็นพิธี เรียกว่า Nominal Damages แต่หากเป็นความเสียหายที่ห่างไกลเกินไป (Too Remote) แม้คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาจะมีความเสียหายจริง ก็เรียกร้องจากฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ได้ โดยเกณฑ์การพิจารณาว่าความเสียหายใดห่างไกลเกินไปหรือไม่ ต้องใช้หลักในการพิจารณาว่าเป็นความเสียหายที่คาดหมายได้หรือไม่ ถ้าเป็นความเสียหายที่เห็นได้ชัดว่าโดยปกติจะต้องเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาอย่างแน่นอน ก็เป็นสิ่งที่คู่สัญญาคาดหมายได้ ซึ่งเรียกว่า ความเสียหายตามปกติ (Normal Damages) แต่หากกรณีที่เป็นความเสียหายที่ไม่ปกติหรือความเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษ ต้องได้มีการแจ้งให้ทราบความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเป็นพิเศษ หากไม่แจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบถึงความเสียหายพิเศษดังกล่าว หากมีความเสียหายเกิดขึ้น จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ได้ เนื่องจากความเสียหายดังกล่าวเป็นความเสียหายที่ไกล

⁷³ พินัย ณ นคร, “หลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษ”, ในอนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพ อาจารย์ญกุล ณ นคร, (กรุงเทพมหานคร, บริษัท เพรส มีเดีย จำกัด, 2542), น.256-262.

เกินกว่าเหตุ หรือ เป็นความเสียหายที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่สามารถคาดได้ว่าจะเกิดความเสียหายขึ้น หรือเป็นความเสียหายที่ห่างไกลเกินไป (Too Remote) นั้นเอง

2. การดำเนินการก่อนใช้สิทธิเลิกสัญญา⁷⁴

การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดสัญญาตามหลักทั่วไปของกฎหมายอังกฤษอาจทำได้ เพียงแค่การส่งคำบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ผิดสัญญา การบอกกล่าวในระบบกฎหมาย อังกฤษไม่มีรูปแบบในการบอกกล่าวที่ต้องทำเป็นหนังสือหรือต้องทำในลักษณะใดไว้โดยเฉพาะ หลัก ทั่วไปของการบอกกล่าว คือ คำบอกกล่าวไม่จำเป็นต้องระบุสาเหตุของการเลิกสัญญา หากมีการระบุ สาเหตุในคำบอกกล่าวซึ่งดูไม่สมเหตุผลแล้ว คำบอกกล่าวนั้นก็ยังสามารถใช้ได้ตราบเท่าที่สาเหตุการบอกเลิก สัญญาเกิดขึ้นจริง ๆ ทำให้เห็นได้ว่า กฎหมายอังกฤษเน้นที่เหตุของการบอกเลิกสัญญาเป็นสำคัญ มิได้ เน้นรูปแบบการบอกกล่าว

3. ข้อจำกัดการบอกเลิกสัญญา

แม้ว่ากฎหมายอังกฤษจะกำหนดถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ ไม่ผิดสัญญาไว้ แต่อย่างไรก็ตามสิทธิในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวอาจเสียไปด้วยสาเหตุ ดังนี้

การละสิทธิการบอกเลิกสัญญาและการยอมรับการชำระหนี้ที่บกพร่อง

ในกฎหมายของประเทศอังกฤษนั้น กล่าวได้ว่า สิทธิในการบอกเลิกสัญญาของ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา เมื่อได้เกิดขึ้นแล้ว ก็อาจสูญเสียไปได้โดยการละสิทธิ ซึ่งเป็นกรณีที่ คู่สัญญาซึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้แสดงว่าไม่ได้มีเจตนาที่จะใช้สิทธินั้น โดยอาจกระทำได้หลายวิธี เช่น การแสดงด้วยวาจาหรือด้วยการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น การยินยอมให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิด สัญญาปฏิบัติหน้าที่แตกต่างจากสัญญา การไม่คัดค้านการชำระหนี้ที่บกพร่องและยอมรับการชำระ หนี้นั้นไว้ ซึ่งตามกฎหมายแล้ว ถือว่าเป็นการให้สัตยาบันหรือยอมรับการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ หลักการ นี้รวมถึงกรณีที่เจ้าหนี้ยอมรับสินค้าที่ชำระบกพร่องเช่นกัน ว่าเป็นการละสิทธิข้อเรียกร้องเกี่ยวกับการ รับประกัน โดยหากเจ้าหนี้ไม่ประสงค์จะให้มีการละสิทธิการบอกเลิกสัญญาแล้ว ต้องสงวนสิทธิ ขณะที่ได้รับมอบสินค้าที่บกพร่องจากลูกหนี้ไว้ด้วย

ด้วยเหตุที่การละสิทธิดังกล่าวเท่ากับว่าเป็นการยืนยันที่จะให้สัญญามีอยู่ต่อไป กฎหมายของอังกฤษจึงมีการวางหลักเกณฑ์ไว้ว่าต้องมีการทราบสิทธิดังกล่าว แต่หากปรากฏ ข้อเท็จจริงว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาได้กระทำการบางสิ่งบางอย่างแม้เขาจะไม่ทราบสิทธินั้น แต่ การกระทำนั้นทำให้คู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญามีความเชื่อว่าคู่สัญญาฝ่ายแรกได้ยืนยันที่จะไม่เลิกสัญญา

⁷⁴ G.H.Treitel, Remedies for Breach of Contract : Comparative Account, (Oxford : Clarendon Press,1988), p.334-337.

และได้กระทำการบางอย่างบนความเชื่อนั้น อาจทำให้คู่สัญญาฝ่ายแรกถูกกฎหมายปิดปาก ซึ่งทำให้เขาไม่สามารถปฏิเสธการยืนยันสัญญาของเขา

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าตามหลักทั่วไปของกฎหมายอังกฤษ การที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาละสิทธิการบอกเลิกสัญญาหรือไม่นั้นจะต้องพิจารณาจากองค์ประกอบว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ละสิทธิจะต้องทราบถึงสิทธินั้นหรือสถานการณ์ที่ทำให้เกิดสิทธิและต้องมีการแสดงออกด้วยคำพูดหรือการกระทำที่ตรงไปตรงมาอีกด้วย

หลักกฎหมายปิดปาก

หลักกฎหมายปิดปากตามกฎหมายของประเทศอังกฤษนี้เป็นหลักกฎหมายที่สำคัญของการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ทำให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาไม่สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งมีองค์ประกอบที่สำคัญ ได้แก่

- 1) คู่สัญญาฝ่ายแรกที่ไม่ได้ผิดสัญญานั้นได้ให้คำรับรองอย่างตรงไปตรงมา ไม่ว่าจะด้วยคำพูดหรือการกระทำต่อคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาว่าเขาจะไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอาจมีได้หลายอย่าง โดยอาจเป็นการรับรองอย่างเปิดเผยหรือโดยปริยายก็ได้
- 2) คู่สัญญาฝ่ายที่สองมีความเชื่อในการรับรองดังกล่าว
- 3) คู่สัญญาฝ่ายที่สองต้องประสบความเสียหายจากความเชื่อดังกล่าว หรือจากสถานการณ์ ณ เวลาที่คู่สัญญาฝ่ายแรกเลือกที่จะใช้สิทธิเลิกสัญญา จึงเป็นการไม่เป็นธรรมที่จะยินยอมให้คู่สัญญาฝ่ายแรกใช้สิทธิเลิกสัญญาหรือเพิกถอนคำรับรองนั้น

มีข้อสังเกตเกี่ยวกับหลักกฎหมายปิดปาก ดังนี้

- หลักกฎหมายปิดปากไม่ได้บังคับว่าต้องมีองค์ประกอบของการทราบสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายแรก ฉะนั้น คู่สัญญาฝ่ายแรกอาจถูกหลักกฎหมายปิดปากที่ทำให้เขาไม่สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ไม่ว่าเขาจะทราบสิทธิในการเลิกสัญญาหรือไม่ก็ตาม

- หลักกฎหมายปิดปากอาจปรับใช้กับกรณีบอกเลิกสัญญาซ้ำเกินสมควร ซึ่งอาจทำให้ฝ่ายผิดสัญญาเข้าใจว่าอีกฝ่ายหนึ่งไม่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาต่อไป

จากการที่ The Law of Property Act 1982 มาตรา 2 บัญญัติไว้ว่า “สัญญาสำหรับการขายหรือจำหน่ายซึ่งผลประโยชน์อื่นใดในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและประกอบไปด้วยข้อตกลงซึ่งคู่สัญญาได้ตกลงอย่างชัดแจ้งในเอกสารหนึ่งฉบับหรือกรณีที่สัญญาถูกแลกเปลี่ยนให้แก่ละฝ่าย” ถ้าไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นตกเป็นโมฆะนั้น ย่อมเป็นการแสดงให้เห็นว่า สัญญามีความสำคัญในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก จากการศึกษาเกี่ยวกับสัญญาของประเทศไทย พบว่า แม้หลักโดยพื้นฐานในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาซื้อขายจะมีลักษณะคล้ายกับของประเทศไทย แต่ในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จำพวกห้องชุดแล้ว ประเทศไทยไม่ได้มีการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาซึ่งออกมาจากหน่วยงานของรัฐ เช่นเดียวกับประเทศไทย ซึ่งในประเทศไทยสัญญาจะซื้อจะ

ขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดนั้น มีการกำหนดแบบสัญญามาตรฐานสำหรับการจะซื้อจะขายหรือซื้อขายห้องชุดไว้ ตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ซึ่งรัฐได้ประกาศออกมาเพื่อบังคับใช้กับผู้ขายห้องชุดให้ต้องใช้ข้อสัญญามาตรฐานในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

จากการศึกษาเปรียบเทียบข้อสัญญามาตรฐานที่ใช้กันโดยทั่วไปในประเทศอังกฤษในเรื่องสัญญาสำหรับการขายห้องชุด พบว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ รวมถึงการซื้อขายห้องชุดในประเทศอังกฤษนั้น รัฐไม่ได้กำหนดให้ใช้ข้อตกลงมาตรฐานหรือแบบสัญญามาตรฐานอย่างธุรกิจขายห้องชุดในประเทศไทยที่รัฐได้ประกาศกำหนดให้ธุรกิจซื้อขายห้องชุดต้องใช้แบบข้อตกลงมาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด แต่ประเทศอังกฤษก็มีแบบสัญญามาตรฐานที่ใช้ในการซื้อขายห้องชุด ได้แก่ standard conditions of sale เป็นแบบฟอร์มที่ใช้โดยทั่วไป นั้น พบว่า ในข้อสัญญา standard conditions of sale นั้น มีข้อตกลงที่น่าสนใจและเป็นประโยชน์หากนำมาระบุลงในข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา จะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคและทำให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีความชัดเจนทั้งข้อความและขั้นตอนกระบวนการในการปฏิบัติตามสัญญาต่อกันมากขึ้น นอกจากนี้ยังสามารถลดปัญหาข้อร้องเรียนระหว่างผู้บริโภคและเจ้าของโครงการที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้ ซึ่งเป็นประโยชน์แก่ทุกฝ่ายทั้งฝ่ายผู้บริโภคเอง ผู้ประกอบการ รวมถึงลดข้อร้องเรียนที่ขึ้นสู่หน่วยงานภาครัฐได้เป็นอย่างดี

3.2.2 สัญญาซื้อขายห้องชุดของสหรัฐอเมริกา⁷⁵

3.2.2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด ค.ศ. 1977

ในสหรัฐอเมริกานั้น โดยเหตุที่กฎหมายของมลรัฐต่าง ๆ ได้มีบทวิเคราะห์ศัพท์และบทบัญญัติในรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารชุดที่แตกต่างกันทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ ใน ค.ศ. 1977 จึงได้มีการตรากฎหมาย Uniform Condominium Act ขึ้นเพื่อใช้บังคับให้เป็นในทางเดียวกันสำหรับการซื้อขายอาคารชุด ซึ่งคำว่า อาคารชุด นี้ ในมาตรา 1-103 (7) ของกฎหมายดังกล่าวได้นิยามคำว่า “อาคารชุด” ว่าหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่งได้ถูกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์แยกและส่วนที่เหลือให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมโดยเฉพาะของเจ้าของส่วนทั้งหลายดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์มิใช่อาคารชุด เว้นเสียแต่ว่า ผลประโยชน์ที่แบ่งแยกมิได้ในส่วนรวมกันนั้นได้มอบไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุด

เนื่องจาก Uniform Condominium Act มีรายละเอียดค่อนข้างมาก ซึ่งแน่นอนว่ารายละเอียดบางส่วนจะแตกต่างกับกฎหมายของประเทศไทยค่อนข้างมาก เนื่องจากการแตกต่างกันของกฎหมายในแต่ละประเทศ ดังนั้นผู้วิจัยขอกล่าวถึงในส่วนที่เกี่ยวข้องและที่เห็นว่าเป็นสาระสำคัญ

⁷⁵ จราวุฒิ อำนัณณิ. อ้างแล้ว.

ที่เป็นประโยชน์กับงานวิจัยของผู้วิจัย ซึ่งมีเนื้อหาที่สามารถนำมาเป็นแนวทางและวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาในประเทศไทยได้

ใน Article 4 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุด โดยมีสาระสำคัญกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนหรือโฆษณาเสนอขายเกี่ยวกับรายละเอียดของโครงการอาคารชุดที่เสนอขายให้แก่ผู้ซื้อก่อนที่จะมีการลงนามในสัญญา ซึ่งการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวนี้จะต้องเปิดเผยอย่างชัดเจนด้วยความสมบูรณ์และถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริงไม่มีการปิดบังซ่อนเร้นใดๆ ซึ่งข้อมูลที่จะต้องเปิดเผยแก่ผู้ซื้อ ได้แก่

- 1) ชื่อและที่อยู่ของผู้ขายและอาคารชุด
 - 2) ลักษณะของอาคารชุดรวมถึงขอบเขต ประเภทของห้องชุด และระยะเวลาการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงสิ้นสุดและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะจัดให้มีขึ้นภายในโครงการอาคารชุด
 - 3) รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด
 - 4) รายละเอียดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าซื้อขาย
 - 5) จำนวนห้องชุด
 - 6) ภาระผูกพันในอาคาร ตลอดจนเงื่อนไขข้อจำกัดและการสงวนสิทธิ์ที่มีผลต่ออาคารชุด
 - 7) ค่าธรรมเนียมเริ่มต้นหรือค่าธรรมเนียมพิเศษใด ๆ ที่ผู้ซื้อจะต้องชำระและการอธิบายวัตถุประสงค์และวิธีการคำนวณอัตราค่าธรรมเนียม
 - 8) การอธิบายถึงการเสนอหรือการจัดการเกี่ยวกับการเงินโดยผู้ขาย
 - 9) เงื่อนไขและข้อจำกัดที่สำคัญเกี่ยวกับการรับประกันใด ๆ ที่กำหนดโดยผู้ขาย รวมถึงข้อจำกัดของการบังคับใช้และความเสียหาย
- และในข้อ 4-113 เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการรับรองเรื่องคุณภาพ
- คำรับรองที่ชัดเจนซึ่งจัดทำโดยผู้ขาย จะต้องจัดทำโดยถูกต้องเป็นที่มั่นใจแก่ผู้ซื้อ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) การรับรองใด ๆ เกี่ยวกับสัญญาซึ่งเกี่ยวข้องกับห้องชุด การใช้งานของห้องชุด และสิทธิในการใช้หรือได้รับประโยชน์จากเครื่องอำนวยความสะดวก
- 2) แบบหรือรายละเอียดใดๆ ของคุณลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด รวมไปถึงแผนผังและรายละเอียดข้อกำหนดของอาคารชุด
- 3) รายละเอียดใดๆ ของจำนวนหรือการขยายอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบด้วยอาคารชุดรวมถึงโฉนดที่ดิน หรือการสำรวจ การจัดทำคำรับรองที่ชัดเจนของอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามรายละเอียดดังนี้

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

ต้องมีคำรับรองที่ว่า องค์ประกอบพื้นฐานในอาคารชุดมีความเหมาะสมสำหรับการใช้โดยปกติของอสังหาริมทรัพย์ตามประเภทและการปรับปรุงใดๆที่จัดทำจะต้องปราศจากความบกพร่องของวัสดุก่อสร้างและมีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานเป็นไปตามที่กฎหมายบังคับไว้และเป็นไปตามหลักวิศวกรรมด้วย

จะเห็นได้ว่า Uniform Condominium Act ของสหรัฐอเมริกา จะมีบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้ออยู่ด้วยแต่มีรายละเอียดไม่มาก ซึ่งกฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายที่ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายมากมายในหลายรายการ เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ลักษณะและรายละเอียดของอาคารและทรัพย์สินต่างๆ ระยะเวลาก่อสร้าง การชำระเงินค่าซื้อขาย เป็นต้น อันเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อในขั้นตอนก่อนทำสัญญาได้อย่างมาก ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศไทย มีส่วนที่คล้ายคลึงกันมาก ในส่วนของข้อมูลที่ผู้ประกอบการมีหน้าที่ต้องเปิดเผยให้ผู้บริโภคทราบในเบื้องต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญา

3.2.2.2 แบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา (Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement)⁷⁶

จากการศึกษาพบว่าในประเทศสหรัฐอเมริกานั้น รัฐไม่ได้เข้ามาควบคุมธุรกิจซื้อขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องใช้ข้อสัญญามาตรฐานที่รัฐกำหนดขึ้น การซื้อขายทั่วไปในประเทศสหรัฐอเมริกาจะมีแบบฟอร์มต่าง ๆ ให้ประชาชนทั่วไปที่จะเข้าทำสัญญาเลือกใช้อยู่หลายประเภท ซึ่งแบบฟอร์มสัญญายื่อนั้นจะแตกต่างกันออกไป มีทั้งการซื้อขายสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบบฟอร์มมาตรฐานจะเป็นการลดภาระคู่สัญญาในการที่ต้องร่างสัญญาขึ้นเอง ทำให้ประหยัดเวลาไปได้มาก แบบฟอร์มสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขาย มักจะระบุสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อและผู้ขายว่าอย่างไรบ้าง เพื่อให้คู่สัญญาสามารถปฏิบัติได้ถูกต้อง ซึ่งในงานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยจะนำ ข้อตกลงมาตรฐานที่ระบุไว้ใน Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement มาวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ว่ามีความแตกต่างและมีข้อดีที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้หรือเพิ่มเติมข้อตกลงต่าง ๆ ในข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เพื่อให้ข้อตกลงมีความชัดเจนและมีขั้นตอนในการปฏิบัติระหว่างคู่สัญญาให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อเพิ่มและ

⁷⁶ จราวุฒิ อำนกมณี. เรื่องเดียวกัน.

พัฒนาข้อตกลงมาตรฐานให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและลดปัญหาและข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค

แบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา ในสัญญาจะต้องระบุวันเดือนปี ที่ทำสัญญาและต้องมีข้อสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. เรื่องทั่วไป

ในสัญญาซื้อขายห้องชุดจะต้องระบุคู่สัญญาทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย สถานที่ทำสัญญา และวันที่ทำสัญญาซื้อขาย เลขที่ห้องชุด จำนวนห้องชุดที่ตกลงซื้อขาย ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดินและชื่อโครงการอาคารชุด

หัวข้อดังกล่าวจะเป็นรายละเอียดในเรื่องทั่วไปที่ต้องระบุในสัญญา เพื่อให้ทราบถึงรายละเอียดเกี่ยวกับคู่สัญญา วันที่ทำสัญญาและลักษณะห้องชุดที่ทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยก็มีข้อสัญญากำหนดในเรื่องดังกล่าวไว้ในหัวข้อที่ 3 (1) เช่นกัน

2. ข้อความที่ต้องระบุในสัญญา

1) เงินปันผลคิดดอกเบี้ยร้อยละเท่าไร มีเครื่องอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง การดำเนินการและการวางระเบียบต่างๆ ของโครงการอาคารชุด

2) ข้อตกลงเรื่องการจอดรถ ที่เก็บของ ที่ทิ้งขยะและการโอนกรรมสิทธิ์

3) รวมทั้งสิทธิอื่น ๆ และสิทธิในการระงับยอม อาคารชุดไม่มีหรือมีภาระผูกพันและส่วนประกอบอื่น ๆ ในเอกสารราชการในการดำเนินการซื้อขายห้องชุด

ซึ่งเป็นการบรรยายข้อสัญญาและอ้างอิงกฎหมายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ลงวันที่.....และบันทึกไว้กับพยาน

Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้ขายระบุถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดและห้องชุด ทั้งในเรื่องที่จอดรถ ที่เก็บของ ที่ทิ้งขยะและอื่น ๆ ที่จะจัดให้มี ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับซื้อขายห้องชุดในประเทศไทย ก็มีกำหนดไว้เช่นเดียวกัน โดยปรากฏอยู่ในหัวข้อ 3 (5) ที่ให้ผู้ขายระบุถึงรายการและขนาดของทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะจัดให้มีในโครงการอาคารชุด และสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกาได้กำหนดให้ผู้ขายระบุในสัญญาว่าอาคารชุดนั้นมีภาระผูกพันหรือไม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทยก็กำหนดไว้เช่นกันในหัวข้อ 3 (2) โดยกำหนดให้ผู้ขายแสดงรายละเอียดภาระผูกพันของที่ดินและอาคารชุด (หากมี) ให้แก่ผู้ซื้อได้ทราบถึงภาระผูกพันนั้นด้วยในสัญญา นอกจากนี้ สัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา ยังมีข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาในเรื่องระยะเวลาที่ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญาด้วย ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทย ในหัวข้อ 3 (8) (8.4) ที่ระบุให้ผู้ขายต้องกำหนด

ระยะเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยในข้อสัญญามาตรฐาน ข้อ 3 (9) ยังกำหนดหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้ผู้ซื้อเตรียมการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ขายไม่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงกำหนดระยะเวลาหรือวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว หากผู้ซื้อไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่ระบุในสัญญา จะถือว่าผู้ซื้อผิดนัดโอนกรรมสิทธิ์และรับเงินที่ได้รับชำระมาแล้วทั้งหมดไม่ได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า จะถือว่าผู้ซื้อผิดสัญญาไม่ได้นั่นเอง⁷⁷

3. ส่วนประกอบที่ติดตรึงอยู่กับอาคารชุด หมายถึง อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ ซึ่งเป็นข้อสัญญาพิเศษ ระบุกฎของอาคารชุดที่ผู้ซื้อจะเป็นเจ้าของห้องชุดว่าต้องทำอะไรบ้างกับอุปกรณ์ที่ติดตั้งแล้ว ตามเอกสารหลักฐานการซื้อขายที่ทำขึ้น

4. สัญญาการโอนกรรมสิทธิ์

สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อความในสัญญาที่ระบุรายละเอียดรวมเรื่องต่าง ๆ ที่จะต้องอ้างถึงตัวสัญญาตามกฎหมายเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดในเรื่องข้อจำกัด ภาระจำยอม หนี้สินของผู้พัน รวมทั้งการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิและหนี้สินอื่น ๆ และทำข้อกำหนด บทบัญญัติ ป้องกันผู้ขายจากผู้ซื้อที่ผิดสัญญาของภักดีกาข้อตกลงของผู้ขาย และสิ่งที่จำเป็นต่าง ๆ ตามข้อตกลง ตามข้อสัญญากล่าวว่า การโอนกรรมสิทธิ์สิ่งที่จะต้องทำ ผู้ซื้อหรือผู้ที่ได้รับการแต่งตั้ง จะต้องเซ็นชื่อลงในสัญญาไว้กับผู้ขายล่วงหน้า 7 วัน ก่อนที่จะทำสัญญา เป็นการป้องกันผู้ซื้อที่ไม่สามารถจ่ายเงินได้ และต้องระบุสิ่งเหล่านี้ในสัญญา

1) บทบัญญัติหรือข้อกำหนดของกฎหมายก่อสร้างและกฎหมายการจัดพื้นที่ควบคุม การสร้าง

2) ปีที่ซื้อ (ที่ต้องจ่ายภาษี) ถ้าซื้อในปีนี้ไม่ต้องจ่ายจนกว่าจะสิ้นปีหน้า

3) สิทธิอื่น ๆ หลังจากทำสัญญาขึ้นอยู่กัสิทธิเกี่ยวกับรัฐ คือ กฎของรัฐบาลมีความสำคัญว่า

4) ข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

5) ข้อกำหนด ข้อจำกัด ภาระจำยอม และภาระหนี้สินต่าง ๆ ตามเอกสารอาคารชุด

6) สิทธิจำยอม ข้อจำกัดและข้อสงวนสิทธิ์ ข้อห้ามที่สำคัญตามข้อความในสัญญาได้จดทะเบียนบันทึกไว้

ข้อสัญญามาตรฐานข้อนี้ เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดที่ผู้ขายสามารถกำหนดข้อสัญญาที่จะป้องกันผู้ซื้อที่ผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาและกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยในเรื่องต่างๆ เช่น ข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ข้อห้ามที่สำคัญตาม

⁷⁷ จราวุฒิ อำนัณณ. เรื่องเดียวกัน.

สัญญา เป็นต้น ซึ่งตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ก็ได้กล่าวถึงรายละเอียดของข้อสัญญาที่จะป้องกันและดำเนินการกับผู้ซื้อที่ผิดสัญญา ไว้ในหัวข้อ 3 (7) ที่กำหนดว่าหากผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาค่างวด ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และสามารถเรียกเบี้ยปรับจากผู้ซื้อที่ผิดสัญญาได้ ตาม ข้อ 3 (8) (8.6) เช่นเดียวกัน แต่แตกต่างจากสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกาตรงที่ การระบุข้อสัญญาเกี่ยวกับข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่ข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทยไม่มีต้องระบุลงในสัญญา แต่ในทางปฏิบัติผู้ขายมักจะระบุอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายปีลงไปในสัญญาด้วยอยู่แล้ว เพื่อให้ผู้ซื้อได้ทราบภาระหน้าที่ที่ตนจะต้องผูกพันชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว

5. แปลนก่อสร้าง จะต้องเป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐ โดยมีการบันทึกหรือลงทะเบียนไว้ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่สามารถป้องกันอันตรายจากการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

จากข้อกำหนดดังกล่าว เป็นกรณีที่ผู้ขายต้องระบุในสัญญาว่าแบบแปลนที่จะก่อสร้างอาคารชุดเป็นไปตามรูปแบบตามรายการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่สามารถป้องกันอันตรายจากการก่อสร้างได้ ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยก็มีรายละเอียดในส่วนนี้เช่นเดียวกับสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยกำหนดไว้ในหัวข้อ 3 (8) (8.2) ว่าผู้ขายจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายด้วย

6. ข้อกฎหมายการจดทะเบียน

ข้อเพิ่มเติมในการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ข้อสัญญาบอกว่าสิทธิของผู้ซื้อและสิทธิของผู้ขายตามสัญญาที่ตกลงกันและจดทะเบียนข้อตกลงนั้น โดยผู้ซื้อจะได้รับเงื่อนไขตามที่ตกลงกัน

7. ราคาซื้อขาย

ตามข้อตกลงซื้อขายห้องชุด จำนวนเงิน และเงื่อนไข้อที่วางมัดจำไว้ในวันนี้ เป็นเงินจำนวน ทั้งนี้ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาโดยอาจใช้เงินสดหรือเช็คก็ได้ โดยต่อระบุเลขที่เช็คและชื่อธนาคารที่ออกเช็คนั้น โดยตอนท้ายของข้อสัญญาจะต้องระบุถึงจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นของราคาซื้อขายไว้ในสัญญาด้วย

ซึ่งในข้อสัญญาระบุราคาซื้อขายกันนั้น ในสัญญามาตรฐานซื้อขายห้องชุดก็มีข้อสัญญาในข้อนี้เช่นกัน แม้จะมีได้ระบุถึงจำนวนเงินมัดจำที่ได้ชำระไว้แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ขายก็มักจะระบุเงินมัดจำลงในสัญญาด้วยเช่นเดียวกับข้อตกลงสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา

8. เวลาที่กำหนดไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ของข้อสัญญา โดยเพิ่มเติมข้อมูลลงไปเกี่ยวกับว่าข้อตกลงทำกันในเวลา ของวันที่ เดือน ปี และทำขึ้น ณ สถานที่ใด และการลงทะเบียนข้อสัญญาที่เขียนขึ้นตามข้อตกลงในเวลาที่ทำกันไว้ในสาระสำคัญ

9. การครอบครองและเงื่อนไขข้อกำหนด

การมีสิทธิครอบครองเต็มรูปแบบ ตามข้อกำหนดบอกว่า ผู้เช่าและผู้ครอบครองจะต้องทำตามสัญญา ตามเวลาที่กำหนดตกลงกันไว้ในแต่ละเรื่อง

10. การขยายระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างสมบูรณ์

การทำข้อปฏิบัติตามกฎหมายในการเปลี่ยนแปลงเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ สามารถกระทำได้ ถ้าผู้ขายไม่สามารถที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 30 วัน ทั้งนี้การจ่ายเงินหรือภาระหนี้สินหรือหน้าที่ความรับผิดชอบ ต้องทำตามข้อสัญญาที่ทำขึ้นใหม่ โดยผู้ซื้อจะต้องรอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกไปอีก 30 วัน

จะเห็นได้ว่า Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement กำหนดให้ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา แต่หากผู้ขายไม่สามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 30 วัน โดยเมื่อมีการขยายระยะเวลาออกไปแล้ว การจ่ายเงิน หน้าที่ความรับผิดชอบของคู่สัญญา ต้องทำตามข้อสัญญาที่ทำขึ้นใหม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกาไม่ได้ระบุถึงสาเหตุที่ทำให้ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ ซึ่งในเรื่องนี้ไม่ปรากฏในข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทย คงมีเพียงเหตุที่ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาก่อสร้างหรือการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ไม่เกินระยะเวลาก่อสร้างที่หยุดชะงัก โดยผู้ขายมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทราบภายใน 7 วัน นับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง แต่การขยายดังกล่าวจะเกิน 1 ปีไม่ได้

11. ความล้มเหลวของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและข้อปฏิบัติใหม่ ซึ่งคู่สัญญาได้เขียนขึ้นใหม่นั้น หากปรากฏว่า ได้มีการขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาออกไป 30 วัน ผู้ขายไม่ได้ทำตามสัญญาหรือบกพร่องในการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติที่ได้ตกลงกันไว้ การที่ผู้ขายไม่รักษาสัญญาหรือการจ้างห้องชุดถูกปฏิเสธ ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินที่ได้ชำระไปแล้วคืนทั้งหมดจากผู้ขายได้

เป็นการกล่าวถึงสิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อ ซึ่งสัญญามาตรฐานของประเทศไทยไม่มีการกล่าวถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจ้างห้องชุดถูกปฏิเสธไว้ในสัญญามาตรฐาน คงระบุเหตุการณ์เลิกสัญญาไว้เพียงกรณีเดียว คือ ในกรณีที่ผู้ขาย

ไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเท่านั้น

12. การเลือกของผู้ซื้อและการรับโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อจะเลือกการชำระหนี้ในกรณีที่ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขในการซื้อขายห้องชุด หากมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ห้องชุดที่ซื้อขาย ตามเงื่อนไขในการจ่ายเงิน ผู้ซื้อจะต้องหักส่วนที่เสียหายออก เช่น หากในระยะเวลา 30 วัน ก่อนผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากเกิดเหตุการณ์ใดที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุดที่ซื้อขาย ผู้ซื้อสามารถหักเงินหรือเรียกเงินค่าเสียหายหักออกจากจำนวนเงินที่ซื้อขายห้องชุดได้ แต่ถ้าทุกอย่างเรียบร้อยดี ผู้ซื้อไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เลย

จากข้อกำหนดดังกล่าวจะมีความคุ้มครองผู้ซื้อกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับห้องชุดที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อสามารถหักเงินหรือเรียกค่าเสียหายหักออกจากจำนวนเงินที่ซื้อขายห้องชุดได้ ซึ่งกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาให้สิทธิที่จะทำได้ ซึ่งสิทธิของผู้ซื้อในข้อนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า น่าสนใจเป็นอย่างยิ่งที่จะนำมาปรับใช้กับกรณีที่ผู้ซื้อใช้สิทธิในการเรียกเบี้ยปรับกับผู้ขายกรณีที่ผู้ขายก่อสร้างล่าช้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ทันกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งการล่าช้าดังกล่าวเกิดสิทธิของผู้ซื้อที่จะคิดเบี้ยปรับจากผู้ขายได้ แต่สัญญามาตรฐานของประเทศไทยได้กำหนดระบุไว้แต่เพียงสิทธิของผู้ซื้อที่จะเรียกร้องเอาจากผู้ขายเท่านั้น มิได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการในการให้ได้มาซึ่งเบี้ยปรับจากผู้ขายไว้ ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขายจะปฏิเสธไม่ชำระเบี้ยปรับโดยอ้างว่าเป็นคนละส่วนกับเงินที่ผู้ซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์และให้ผู้ซื้อไปใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลเอง ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า การกระทำของผู้ขายหรือเจ้าของโครงการแบบนี้เป็นการตัดสิทธิที่ผู้ซื้อจะเรียกร้องเบี้ยปรับไปโดยปริยาย เนื่องจากในการดำเนินคดีในชั้นศาลมีค่าใช้จ่ายเมื่อเทียบกับจำนวนเงินค่าเบี้ยปรับที่ตนจะได้หลังจากศาลมีคำพิพากษาแล้ว ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ตนต้องเสียไป และแม้จะมีหน่วยงานของรัฐที่คุ้มครองผู้บริโภคที่มีหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนก็ตาม ผู้ซื้อบางส่วนก็ไม่อยากร้องเรียนเพื่อเรียกร้องสิทธิค่าเบี้ยปรับของตน เพราะต้องใช้ระยะเวลายาวนาน

รายละเอียดของข้อสัญญาที่ระบุใน Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement ข้างต้นเป็นเพียงรายละเอียดส่วนหนึ่งเท่านั้น จะเห็นได้ว่า ในการซื้อขายห้องชุดภายในโครงการอาคารชุดนั้น มีลักษณะการใช้สิทธิและเงื่อนไขที่ผู้ขายหรือผู้ซื้อต้องปฏิบัติตาม ข้อตกลงแตกต่างจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ทั่วไป รัฐจึงจำเป็นต้องเข้ามาควบคุมโดยการออกกฎหมายคุ้มครองการก่อตั้งและการเสนอขายต่อประชาชน เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองจากการเอาเปรียบและอำนาจการต่อรองที่แตกต่างกัน รัฐจึงมีความจำเป็นต้องจำกัดสิทธิของผู้ประกอบการบางประการ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นในสังคม โดยการตรากฎหมาย

Uniform Condominium Act 1977 ขึ้น โดยกฎหมายฉบับนี้ มีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองผู้ซื้อในการที่จะต้องทำสัญญาซื้อขายอาคารชุดกับผู้ขาย โดยในกฎหมายดังกล่าวได้มีบทบัญญัติให้เจ้าของโครงการอาคารชุดจะต้องทำการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวน หรือโฆษณาเสนอขายเกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ เพื่อให้ผู้ซื้อได้ข้อมูลที่จำเป็นสำหรับการตัดสินใจเข้าสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ขายหรือเจ้าของโครงการ โดยใน Article 4 เป็นบทที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุด ได้กำหนดรายละเอียดที่ผู้ขายต้องแจ้งหรือเปิดเผยให้ผู้ซื้อได้ทราบ เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ลักษณะ และรายละเอียดของอาคารชุด สาธารณูปโภค ตลอดจนทรัพย์สินต่าง ๆ ในโครงการอาคารชุด ระยะเวลาการก่อสร้างอาคารชุด ขนาดพื้นที่ของห้องชุดและสาธารณูปโภค และเงื่อนไขการชำระเงินซื้อขาย เป็นต้น อันเป็นบทบัญญัติที่ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่จะได้รับข้อมูลเบื้องต้นของโครงการอย่างเพียงพอ ซึ่งหากผู้ขายฝ่าฝืนหรือปิดบังข้อมูลบางรายการหรือไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในหนังสือชี้ชวนเสนอขายแล้ว ถือว่ากระทำความผิดกฎหมาย มีบทลงโทษ ซึ่งหน่วยงานของรัฐสามารถดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนได้ ซึ่งบทบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้อในส่วนนี้ ประเทศไทยได้มีบทบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้ออย่างเช่นเดียวกันกับประเทศสหรัฐอเมริกา โดยตราไว้ในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน

ในส่วนของสัญญาสำหรับผู้ซื้ออาคารชุดจากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่า ประเทศสหรัฐอเมริกามีกฎหมาย Uniform Condominium Act 1977 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดไว้โดยเฉพาะแล้ว ซึ่งในกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดกำหนดไว้แล้ว สำหรับการซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกายังมีแบบสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายห้องชุด คือ Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement อีกด้วย แม้ระบบกฎหมายของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกาจะมีระบบกฎหมายที่แตกต่างกัน แต่เจตนารมณ์ของกฎหมายทั้งสองประเทศเป็นไปในแนวทางเดียวกัน คือ มุ่งที่จะคุ้มครองผู้ซื้อจากการเอาเปรียบของผู้ขายหรือผู้ประกอบการ จะเห็นได้จากบทบัญญัติของกฎหมายและการกำหนดให้มีสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายห้องชุดที่มีเนื้อหาให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในการทำสัญญา แม้ว่าเนื้อหาสาระใน Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement ของประเทศสหรัฐอเมริกาและสัญญามาตรฐานสำหรับผู้ซื้ออาคารชุดของประเทศไทยจะมีความแตกต่างกันอยู่บ้างในรายละเอียด แต่ก็สามารถนำข้อดีและข้อเสียมาศึกษาเพื่อเปรียบเทียบและนำมาปรับปรุงข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทยให้คุ้มครองผู้บริโภคและสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในสังคมไทยระหว่างผู้บริโภคและเจ้าของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมแก่คู่สัญญาได้

โดยสรุปแล้ว การศึกษาเปรียบเทียบลักษณะของข้อสัญญาซื้อขายห้องชุดที่ใช้ในประเทศอังกฤษและประเทศสหรัฐอเมริกานั้น จะเห็นได้ว่า ลักษณะข้อสัญญามาตรฐานสำหรับผู้ซื้อ

ห้องชุดที่หน่วยงานภาครัฐประกาศออกใช้บังคับนั้น มีข้อตกลงที่มีลักษณะคุ้มครองผู้บริโภคเหมือนอย่างเช่นข้อสัญญาซื้อขายห้องชุดที่ใช้ในประเทศอังกฤษและประเทศสหรัฐอเมริกา จะเห็นได้ว่าปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดของผู้ประกอบธุรกิจที่เสนอขายแก่ผู้ซื้ออยู่เป็นจำนวนมากและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี แต่โดยที่ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับซื้อขายห้องชุดที่ใช้บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายได้ทั้งหมด ผู้ซื้อยังถูกผู้ขายหรือเจ้าของโครงการอาศัยอำนาจต่อรองที่เหนือกว่าเอารัดเอาเปรียบและตั้งใจที่จะไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาอยู่ แม้ในข้อสัญญาจะมีบทลงโทษผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสัญญาก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติสุดท้ายแล้วผู้ซื้อหรือผู้บริโภคก็ยังคงเอารัดเอาเปรียบจากผู้ขายอยู่ต่อไป ประกอบสัญญามาตรฐานยังขาดรายละเอียดขั้นตอนบางอย่างทำให้เกิดช่องว่างที่ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค ประกอบกับประกอบกับนับจากวันที่ประกาศใช้ข้อตกลงมาตรฐานดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน ก็เป็นระยะเวลานานกว่า 10 ปี สถานการณ์ในสังคมและสิ่งแวดล้อม พฤติกรรมของผู้ซื้อและผู้ขายได้เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา ข้อสัญญามาตรฐานที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันอาจจะล้าหลังไม่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ข้อสัญญาดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์บางประการ และยังไม่มีประสิทธิภาพสำหรับแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้เพียงพอ และไม่สามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้ทั้งหมดจากการศึกษาข้อตกลงที่ระบุในสัญญาและสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันที่ผู้ซื้อได้รับผลกระทบจาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ผู้ขายก่อสร้างห้องชุดล่าช้า ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดแก่ผู้ซื้อได้ตามกำหนดที่ระบุในสัญญา , ข้อสัญญาเรื่องเบี้ยปรับ ไม่มีมาตรการในการบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ จำนวนเงินค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ไม่สามารถทำให้ผู้จะขายเกรงกลัวที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือส่งมอบห้องชุดตามกำหนด และในการตรวจรับมอบห้องชุดและระบบภายในห้องชุด ไม่มีหน่วยงานกลางหรือบุคคลภายนอกมาตรวจสอบความสมบูรณ์หรือความชำรุดบกพร่องแทนผู้จะซื้อ เนื่องจากผู้จะซื้อไม่มีความรู้ความชำนาญในการตรวจสอบความชำรุดของห้องชุด นอกจากนี้ ยังมีผู้จะซื้อหลายรายไม่ทราบถึงหน่วยงานของรัฐที่จะมาดูแลหรือให้ความเป็นธรรมแก่ตนในกรณีถูกผู้จะขายเอาเปรียบไม่ปฏิบัติตามสัญญา เป็นต้น ด้วยสภาพปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่าจึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวมาพิจารณาและกำหนดรายละเอียดข้อสัญญามาตรฐานกันใหม่ โดยให้สามารถแก้ไขสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและสามารถนำข้อตกลงมาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มครองผู้บริโภคได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ซึ่งรายละเอียดของสภาพปัญหาและรายละเอียดที่จะต้องแก้ไขปรับปรุงให้สัญญามาตรฐานมีประสิทธิภาพ ขอนำเสนอในรายละเอียดในบทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะต่อไป

บทที่ 4

วิเคราะห์ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้ แบบสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22)

เพื่อให้เกิดเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค ไม่ให้ผู้ประกอบการเอาเปรียบจากข้อสัญญาจะซื้อขายห้องชุด คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงได้มีประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแบบสัญญามาตรฐาน สำหรับการทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) มาใช้บังคับเพื่อป้องกันการเอาเปรียบของผู้ประกอบการจากข้อสัญญาที่ฝ่ายผู้ประกอบการเป็นผู้จัดทำขึ้นมาฝ่ายเดียว

ถึงแม้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้มีประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแบบสัญญามาตรฐาน สำหรับการทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดแล้วก็ตาม ซึ่งหลังจากที่ประกาศใช้แบบสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) ตามที่รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยกำหนด ตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปัจจุบัน ผู้บริโภคยังคงไม่ได้รับความเป็นธรรมจากสัญญาฉบับนี้ มีเรื่องร้องเรียน ถึงคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญา ดังจะเห็นได้จากสถิติข้อร้องเรียนเรื่องอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับอาคารชุดจำนวน 2,863 เรื่อง ในปี 2556 – 2558⁷⁸ ตามตารางมีเรื่องร้องเรียน ดังนี้

⁷⁸ คู่มือผู้บริโภคในการซื้อบ้าน กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ลำดับ	ประเด็นเรื่องร้องเรียน	ปี 2556 (เรื่อง)	ปี 2557 (เรื่อง)	ปี 2558 (เรื่อง)
1	มีความชำรุดหลังปลูกสร้าง เช่น ทรุด ร้าว และชำรุด บกพร่องอื่นๆ	51	48	69
2	ไม่จัดทำสาธารณูปโภคที่ระบุไว้ในสัญญาและตามที่ โฆษณา	256	153	104
3	ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ/ไม่ก่อสร้าง/โอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า/ ก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแปลนที่ได้รับอนุญาต	130	230	496
4	ขอเงินมัดจำหรือเงินจองคืน กรณีไม่ผ่าน	128	153	222
5	การบริหารนิติบุคคล	11	39	42
6	อื่นๆ (ค่าธรรมเนียม หรือดอกเบี้ยสูง เหตุเดือดร้อน ราคาอื่นๆ)	72	29	30
รวม		648	652	963

ประกอบกับจากการศึกษาวิจัยทางด้านเอกสาร พบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้ขายผิดสัญญา มีหลากหลายประเด็น แต่ผู้วิจัยจะขอนำมาวิเคราะห์เพียงบางประเด็นที่เห็นว่า สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ โดยการแก้ไขแบบฟอร์มมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช. 22) ดังนี้

ปัญหาที่พบในการซื้อขายห้องชุด

จากการศึกษาพบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นจากการผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มีปัญหาเกิดขึ้นมากมาย ซึ่งในกรณีนี้ผู้เขียนขอกล่าวเฉพาะกรณีศึกษาเท่านั้น โดยแบ่งออกเป็น 2 ระยะ กล่าวคือ

ปัญหาก่อนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการบังคับเบี้ยปรับ

4.1 ปัญหาเรื่องการส่งมอบห้องชุดไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่ตกลงไว้ในสัญญา

ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ข้อ. 4.4 กำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อไว้ชัดเจน แต่ในข้อเท็จจริงเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อตกลง ผู้ขายกลับไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตามที่ได้ตกลงกันไว้ โอนผู้ขายจะยกข้ออ้างต่าง ๆ ในการขอขยายระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป เพื่อให้ทราบสาเหตุในการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาสาเหตุในการก่อสร้างล่าช้าจากทางฝ่ายผู้ประกอบการ โดยการศึกษาหาข้อมูลจากผู้ประกอบการ จึงได้ข้อมูลมาเพื่อนำมาวิเคราะห์แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น

ซึ่งปัญหาในช่วงนี้เกิดขึ้นในช่วงที่ผู้ประกอบการกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด แต่ยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ ผู้ซื้อได้ชำระค่าห้องชุดครบถ้วนตามสัญญาแต่ปรากฏว่าผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ด้วยสาเหตุต่าง ๆ ซึ่งจากการศึกษาพบสาเหตุดังนี้

1) การก่อสร้างอาคารชุดล่าช้าหยุดชะงัก

ปัญหาการก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงระหว่างก่อสร้าง เป็นปัญหาปกติที่เกิดขึ้นในการก่อสร้าง ซึ่งสาเหตุในการที่จะทำให้ปัญหาการก่อสร้างต้องหยุดชะงักก็มีหลายสาเหตุมากมาย เช่น ปัญหาด้านเงินลงทุนที่ขาดสภาพคล่อง , ปัญหาจากการขาดแคลนคนงาน , ปัญหาจากการควบคุมหรือกำหนดแผนการทำงานที่ไม่รัดกุม , ปัญหาสภาพอากาศ หรือปัญหาจากการก่อสร้างไปเป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น

2) โฉนดที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ยังติดภาระจำนองผู้ประกอบการไม่ไปไถ่ถอนจำนองทำให้โฉนดที่ดินหลุดจำนอง ผู้ประกอบการจึงไม่มีโฉนดที่ดินไปดำเนินการขอยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้

3) การก่อสร้างอาคารชุดเสร็จ แต่ไม่ได้รับแบบใบรับรองการก่อสร้างอาคารชุดหรือที่เรียกว่า “แบบ อ.6” จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ทำหน้าที่เป็นผู้ออกเอกสารดังกล่าวได้ เหตุเนื่องมาจากผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตการก่อสร้าง (อ.1) เพราะอาคารชุดเป็นอาคารเข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมการก่อสร้าง ตามมาตรา 32 หรือตามกฎหมายกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบ ภายหลังจากที่ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นอันเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการหรือผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้บริโภคได้ทันกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญานั้น สามารถแก้ไขได้โดยฝ่ายผู้ประกอบการเองทั้งสิ้น หากเพียงผู้ประกอบการมีการวางแผนและควบคุมการทำงานที่ดี ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนตั้งแต่ในการเลือกผู้รับเหมาเข้ามาทำงาน ขั้นตอนในการควบคุมการทำงานให้เป็นไปตามแผนงาน ตามกำหนดระยะเวลาที่ได้วางแผนเอาไว้ แต่ผู้ประกอบการก็ไม่ได้ควบคุมให้เป็นไปตามแผน จนกระทั่งกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญา ก็ควรที่จะระบุเพื่อระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์เอาไว้ แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักจะระบุระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ไว้สั้น ๆ อยู่ในช่วงเวลา 1-2 ปี เพื่อเป็นการชักจูงใจให้ผู้บริโภคหรือผู้จะซื้อ ตกลงใจเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

จะเห็นได้ว่า กำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยปกตินั้น ย่อมเป็นข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา ซึ่งตามแบบฟอร์มมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) นั้น มีข้อตกลงเกี่ยวกับผู้จะซื้อไว้ในกรณีที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายให้ผู้จะซื้อได้ โดยบังคับให้ผู้ประกอบการต้องชำระค่าเสียหายหรือเบี้ยปรับให้แก่ผู้บริโภคในกรณีที่ตนไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้ผู้บริโภคได้ทันภายในกำหนดระยะเวลา โดยผู้ประกอบการจะต้องชำระเบี้ยปรับเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุด ถึงแม้ในแบบฟอร์มสัญญามาตรฐาน (อ.ช. 22) จะกำหนดบทลงโทษเป็นเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ก็ตาม ในปัจจุบันก็ยังคงมีผู้ประกอบการหลายรายที่ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้ผู้บริโภคได้ โดยไม่กลัวว่าตนจะต้องถูกปรับตามข้อตกลงที่ระบุไว้แต่อย่างใด

จากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการหรือผู้จะขายห้องชุด ทั้ง 3 บริษัท (ดูภาคผนวก ข) พบว่า สาเหตุที่ผู้ประกอบการหรือผู้จะขาย ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญา ในส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญา เนื่องจาก

1) อัตราเบี้ยปรับ ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐานนั้น ไม่รุนแรงพอที่จะทำให้ผู้ประกอบการตระหนักถึงข้อสัญญาที่ตนต้องปฏิบัติตามสัญญา กล่าวคือ ตามแบบฟอร์มมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ข้อ. 7.3.2 ระบุว่า “ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้วและผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้”

จากข้อสัญญาดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ได้กำหนดเบี้ยปรับอัตราสูงสุดไว้ เพียงไม่เกินร้อยละสิบของราคาซื้อขายห้องชุดเท่านั้น ซึ่งเห็นว่า อัตราเบี้ยปรับสูงสุดที่กำหนดไว้นั้น ต่ำเกินไปหากเทียบราคาของห้องชุดที่เพิ่มขึ้นหลังจากที่ผู้ประกอบการเสนอขายหลังจากสร้างเสร็จ

2) จากข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อ. 7.3.2 ระบุว่า “ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) ที่ให้สิทธิผู้จะซื้อปรับผู้จะขายเป็นรายวันได้แล้ว แต่ในทางปฏิบัติแล้ว มาตรการในการบังคับผู้จะขายให้ชดใช้เบี้ยปรับตามจำนวนที่ระบุ ในอัตราให้แก่ผู้จะซื้อตามข้อตกลงนั้น เป็น

การยากและมีขั้นตอนและใช้เวลามากในการบังคับ เนื่องจากตามข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่มีบทบังคับที่เอื้อให้การบังคับเบี้ยปรับเป็นไปโดยง่าย หรือเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคโดยแท้จริง กล่าวคือในทางปฏิบัติเมื่อผู้ประกอบการได้ก่อสร้างห้องชุดแล้วเสร็จ แม้จะล่วงเลยระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามที่ระบุในสัญญา ผู้ขายก็จะแจ้งให้ผู้ซื้อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่ได้ตกลงกัน โดยไม่สนใจว่าผู้ซื้อจะสงวนสิทธิในการปรับผู้ขายตามสัญญาหรือไม่ เพราะเป็นคนละส่วนกับจำนวนเงินที่จะต้องชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ผู้ซื้อจะต้องจ่ายโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินค่าห้องชุดส่วนที่เหลือตามสัญญา โดยไม่สามารถเรียกร้องจำนวนเงินเบี้ยปรับ ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบล่าช้าได้เลย เพราะข้อสัญญาไม่ได้ให้สิทธิที่จะเรียกร้องหรือบังคับให้ผู้ขายชำระเบี้ยปรับแก่ผู้ซื้อ ก่อนที่จะชำระค่าห้องชุดส่วนที่เหลือได้ ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ซื้อหรือผู้บริโภคก็จะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาห้องชุดส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขายตามสัญญา และสงวนสิทธิในการเรียกร้องเบี้ยปรับกรณีผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้าไว้ เพื่อมาใช้สิทธิเรียกร้องในภายหลัง โดยใช้สิทธิในการเรียกร้องผ่านช่องทางทางสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ ใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลเอง ซึ่งขั้นตอนหลังนี้ มีค่าใช้จ่ายและมีระยะเวลาในการดำเนินการเป็นอย่างมาก

จึงกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า ข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช. 22 ในส่วนของขั้นตอนในการบังคับเบี้ยปรับ ให้แก่ผู้ซื้อผู้นั้น ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะทำให้ผู้ประกอบการเกรงกลัวและไม่สามารถเยยวยาผู้บริโภคได้อย่างแท้จริง⁷⁹

ปัญหาหลังจากโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนที่คู่สัญญาจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) นั้น คราวนี้ จะกล่าวถึงสภาพปัญหาที่ผู้บริโภคได้รับจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแล้ว ยังเกิดข้อร้องเรียนมากมาย โดยจะกล่าวถึงปัญหาหลัก ๆ ที่เกิดขึ้น และสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ โดยแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ดังนี้

4.2 ปัญหาผู้ประกอบการส่งมอบห้องชุดที่มีการชำรุดบกพร่องหรือความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์

ในข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดไว้ในสัญญา จากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการ พบว่า บางโครงการก่อนที่ผู้ประกอบการหรือผู้ขายจะแจ้งกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะแจ้งให้ผู้ซื้อเข้ามาตรวจ

⁷⁹ ข้อสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและตัวแทนผู้ประกอบการทั้ง 3 บริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561

ความสมบูรณ์และความเรียบร้อยของห้องชุดเสียก่อน ก่อนที่จะนัดโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดิน ซึ่งในการตรวจรับมอบห้องชุดผู้บริโภคมักจะกำหนดวันเข้าตรวจสอบก่อนและหากพบความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องภายในห้องชุด ก็จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยเสียก่อนและเมื่อผู้ประกอบการแก้ไขตามรายการที่ผู้บริโภคได้แจ้งแล้ว จึงจะกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์อีกครั้งในภายหลัง ซึ่งจากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการหรือผู้จะขาย ทั้ง 3 บริษัท พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นในการตรวจรับมอบห้องชุด คือ

- 1) ผู้ซื้อไม่มีความรู้ในการตรวจสอบงานระบบภายในห้องชุดหรือคุณภาพของวัสดุต่าง ๆ ที่ใช้ภายในห้องชุด
- 2) ผู้ซื้อไม่มาตรวจรับมอบห้องชุดและไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- 3) ไม่มีหน่วยงานกลางหรือบุคคลภายนอกเข้าตรวจสอบมาตรฐานภายในห้องชุด
- 4) บางโครงการ ผู้จะขายแจ้งกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทันทีตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญา โดยไม่ให้โอกาสผู้บริโภคเข้าตรวจสอบความสมบูรณ์ของห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

จากสภาพปัญหาในเรื่องการตรวจรับมอบห้องชุดที่เกิดขึ้นดังกล่าว จะเห็นว่าแบบฟอร์มสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช 22) ไม่ได้กำหนดข้อตกลงที่จะแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น จึงเห็นควรที่จะกำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุด , หน่วยงานที่รับผิดชอบ , ค่าใช้จ่ายในกรณีว่าจ้างบุคคลภายนอกเข้าตรวจสอบและกำหนดระยะเวลาในการตรวจรับ รวมถึงกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบการ เพื่อความสมบูรณ์และเพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาและตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายด้วย⁸⁰

4.3 การกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง

ในการซื้อขายห้องชุด มีผู้จะซื้อหรือผู้บริโภคจำนวนมากที่ได้ตามความประสงค์ของตนในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย นั่นก็คือ การรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและได้เข้าใช้ห้องชุดตามสิทธิของตน แต่ก็มีผู้จะซื้อหรือผู้บริโภคบางรายที่ไม่สามารถบรรลุความประสงค์ของตนได้ ด้วยสาเหตุต่าง ๆ อันมีผลให้ต้องการมีการบอกเลิกสัญญาหรือสัญญาต้องเลิกกันตามที่คู่สัญญาได้ต่างตกลงยินยอมพร้อมใจกัน ในกรณีนี้จะกล่าวถึงเฉพาะการบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยตาม

⁸⁰ อ้างแล้ว

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน (อ.ช. 22) ได้ระบุสิทธิของคู่สัญญาในการบอกเลิกสัญญาไว้ในข้อสัญญาข้อ 7 โดยสามารถแยกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้ 2 กรณี คือ

4.3.1 สิทธิของผู้จะขายในการบอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่ผู้จะขายสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาผู้จะซื้อนั้น ได้ระบุไว้ในข้อตกลงในสัญญา ข้อ 7.2 ระบุว่า “7.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ดังนี้

7.2.1 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

7.2.2 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

7.2.3 ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองห้าของจำนวนราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อจะสูญเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น”

ดังนั้น ในกรณีที่ผู้จะขายจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้จะซื้อได้ต้องปรากฏว่า ผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยในกรณีที่ตกลงชำระกันเพียงงวดเดียวทั้งหมด หากผู้จะซื้อไม่ชำระราคาตามที่ตกลงกันไว้ ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้จะขายสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้

หรือ ในกรณีที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายได้ตกลงชำระราคาห้องชุด โดยเป็นงวด ตั้งแต่ 24 ขึ้นไป หากผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาดังแต่ 3 งวดติดต่อกัน ย่อมถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาเช่นกัน ผู้ขายย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ในกรณีที่มีการตกลงแบ่งชำระเงินเป็นงวด ๆ นี้ จะสังเกตได้ว่า หากมีการตกลงแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตั้งแต่ 24 งวดขึ้นไป จะถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาก็ต่อเมื่อได้ผิดนัดชำระราคาดังแต่ 3 งวดติดต่อกันเท่านั้น หากผู้จะซื้อ ผิดนัดชำระราคาติดต่อกันเพียง 2 งวด และมาเริ่มชำระราคาในงวดที่ 3 กรณียังไม่ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้จะขายจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ เพราะการกระทำของผู้จะซื้อยังไม่ครบเงื่อนไขการผิดสัญญาตามที่กฎหมายกำหนด

หรือ ในกรณีที่ตกลงแบ่งชำระราคาห้องชุดเป็นงวด ๆ แต่ข้อตกลงในการแบ่งชำระนั้น ตกลงน้อยกว่า 24 งวด กรณีนี้จะถือว่าผู้จะซื้อผิดนัดและผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ต่อเมื่อ

การผัดนัดชำระราคาของผู้จะซื้อนั้น รวมมูลค่าหรือราคาค่างวดที่ต้องชำระแล้ว เกินกว่าอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของมูลค่าราคาที่ตั้งลงตามสัญญาซื้อขาย

ในการบอกเลิกสัญญาของผู้จะขายในกรณีที่ผู้จะซื้อผัดนัดชำระราคาห้องชุดที่ตกลงไว้ในสัญญาจะต้องเข้าเงื่อนไขที่ระบุตามข้อตกลงแล้ว ผู้จะขายจะบอกเลิกสัญญาให้สัญญามีผลเป็นอันเลิกกันทันทีไม่ได้ ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือและผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น เมื่อผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินแล้ว ผู้ขายจึงจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายได้

ดังนั้น การที่ซื้อสัญญาหรือสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันนี้ ยังมีช่องว่างให้ผู้ประกอบการนำช่องว่างของข้อสัญญา นี้ ในการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค ประกอบหากวิเคราะห์จากสถิติข้อร้องเรียนของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในส่วนของข้อร้องเรียนของผู้ประกอบการด้านอาคารชุด จะเห็นได้ว่า ปัญหาที่ผู้ประกอบการไม่คืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วบางส่วนหลังจากที่สัญญาเลิกกัน เป็นปัญหาที่มีผู้ร้องเรียนจำนวนมากแก่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้วิจัยเห็นว่า เมื่อนำข้อสัญญามาตรฐานมาวิเคราะห์และนำสถิติข้อร้องเรียนของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มาวินิจฉัยสาเหตุและที่มาของปัญหา และนำปัญหาที่เกิดขึ้นมาแก้ไข โดยการนำข้อสัญญามาแก้ไขให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการในการคืนเงินที่ได้รับชำระมาแล้วจากผู้บริโภค หลังจากหักส่วนที่ผู้ประกอบการต้องเสียหายจากการที่ผู้บริโภคผิดสัญญาไว้บางส่วนและกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินส่วนเหลือให้แก่ผู้บริโภค ย่อมจะเป็นประโยชน์และลดภาระของหน่วยงานที่มีหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน และลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี

ผลของการที่ผู้จะขายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

เมื่อผู้จะขายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้วผลของการบอกเลิกสัญญานี้ ตามประกาศของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาและตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน (อ.ช. 22) ไม่ได้ระบุผลของการที่ผู้จะขายบอกเลิกสัญญาไว้ ซึ่งในทางปฏิบัติก็จะมีผู้จะขายบางรายอาศัยช่องว่างข้อสัญญานี้ ระบุให้สิทธิแก่ตนเองในการรับเงินของผู้จะซื้อไว้ทั้งหมด เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า เมื่อในข้อสัญญาไม่ได้ระบุผลของการที่ผู้จะขายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไว้ ผลของการบอกเลิกสัญญาก็ควรจะกลับไม่ใช่ผลของการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกำหนดให้คู่กรณีจะต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม หากผู้จะขายได้รับความเสียหายจากการที่ผู้จะซื้อผิดสัญญา ก็ชอบที่จะหักค่าเสียหายไว้บางส่วน ส่วนที่เหลือจากก็ควรจะคืนให้แก่ผู้จะซื้อ ภายใน

ระยะเวลาที่สมควร ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของคณะกรรมการควบคุมสัญญาและประกาศของกระทรวงมหาดไทย ยังไม่มีกระบวนการหรือขั้นตอนในการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อ⁸¹ ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า ช่องว่างของข้อสัญญาส่วนนี้ เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่รับเงินที่ตนได้ชำระให้แก่ผู้จะขายคืนตามสิทธิหรือตามส่วนของตน จึงเห็นว่าขั้นตอนในการคืนเงินค้างหวดให้แก่ผู้จะซื้อในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัด จะต้องระบุเพิ่มเข้าไปในสัญญาหรือข้อสัญญามาตรฐานของคณะกรรมการฯ ด้วย เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและความครบถ้วนของข้อตกลงในสัญญาต่อไป

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ปัญหาที่ผู้ประกอบการไม่คืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วบางส่วนหลังจากที่สัญญาเลิกกัน เป็นปัญหาที่มีผู้ร้องเรียนจำนวนมากแก่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้วิจัยเห็นว่า เมื่อนำข้อสัญญามาตรฐานมาวิเคราะห์และนำสถิติข้อร้องเรียนของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มาวินิจฉัยสาเหตุและที่มาของปัญหา และนำปัญหาที่เกิดขึ้นมาแก้ไข โดยการนำข้อสัญญามาแก้ไขให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการในการคืนเงินที่ได้รับชำระมาแล้วจากผู้บริโภค หลังจากหักส่วนที่ผู้ประกอบการต้องเสียหายจากการที่ผู้บริโภคผิดสัญญาไว้บางส่วนและกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินส่วนเหลือให้แก่ผู้บริโภค ย่อมจะเป็นประโยชน์และลดภาระของหน่วยงานที่มีหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนและลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี

4.3.2 สิทธิและผลในการบอกเลิกสัญญาของผู้จะซื้อ

สิทธิของผู้จะซื้อตามประกาศคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาและตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด(อ.ช.22) นั้น ได้กำหนดให้ผู้จะซื้อสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไว้ในสัญญาข้อ 7.3 ดังนี้

“7.3 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ 4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

7.3.1 ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ 7.1) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

⁸¹ อ้างแล้ว

7.3.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

7.3.3 ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้”

จากข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว สิทธิของผู้จะซื้อในการบอกเลิกสัญญาแก่ผู้จะขายมีได้กรณี 2 กรณี คือ

1) กรณีตามสัญญาข้อ 7.3.1 คือ ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงกันในสัญญา ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยการแสดงเจตนาเลิกสัญญาของตนให้แก่ผู้จะขายได้ทราบ โดยปกติ ผู้จะซื้อจะแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งเป็นการบอกเลิกสัญญาที่เป็นมาตรฐานที่เป็นที่นิยมใช้กันโดยทั่วไป ซึ่งวิธีนี้เป็นวิธีที่ดีและสามารถมีหลักฐานเก็บไว้ยืนยันการแสดงเจตนาของผู้จะซื้อได้เป็นอย่างดี และเป็นพยานหลักฐานที่สำคัญชิ้นหนึ่งในกรณีที่จะต้องนำคดีขึ้นสู่ศาล

2) กรณีตามสัญญาข้อ 7.3.2 คือ ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงกันในสัญญา แต่ผู้จะซื้อ ยังไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาทันที แต่ประสงค์ที่จะให้ผู้จะขายชำระเบี้ยปรับตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญา แต่เมื่อตนได้ใช้สิทธิในการปรับผู้จะขายไปในระยะเวลาหนึ่งหรือใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ผลของการที่ผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

เมื่อผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาหรือใช้สิทธิในการปรับผู้จะขายกรณีไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ตามสัญญาจนครบเงื่อนไขหรือครบอัตราสูงสุดที่สามารถปรับผู้จะขายได้และบอกเลิกสัญญาแก่ผู้จะขาย ตามสิทธิของตนหรือตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ผู้วิจัยเห็นว่า ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน (อ.ช. 22) ไม่ได้กำหนด

ระยะเวลาในการบังคับที่ผู้จะขายจะต้องคืนหรือชำระเงินเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อไว้ ซึ่งในทางปฏิบัติก็จะมีผู้จะขายบางรายอาศัยช่องว่างข้อสัญญานี้ ยึดถือเงินของผู้จะซื้อไว้โดยไม่ยอมคืนให้แก่ผู้จะซื้อจนกว่าผู้จะซื้อไปร้องเรียนต่อสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคหรือต้องไปว่าจ้างทนายความยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อให้ผู้จะขายคืนเงินหรือชำระค่าปรับพร้อมคืนเงินที่ตนได้ชำระไปแล้วบางส่วนให้แก่ตน ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า แม้กรณีนี้สามารถนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้ได้ โดยกำหนดให้ผู้จะซื้อเป็นผู้กำหนดระยะเวลาการชำระเงินคืนมาพร้อมกับการบอกเลิกสัญญาที่ตามแต่จะมีผู้บริโภคชกักคนที่ทราบถึงกฎหมายนี้ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการ และเพื่อให้ข้อสัญญาที่เป็นมาตรฐานในการซื้อขายห้องชุดของประเทศไทย เป็นข้อสัญญาที่สมบูรณ์และสามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้วิจัยเห็นว่า ควรที่จะศึกษากระบวนการขั้นตอนในการคืนเงินและกำหนดระยะเวลาในการที่ผู้จะขายต้องคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อ ในกรณีที่ผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมายให้ครบถ้วนและมีขั้นตอนที่ชัดเจน โดยเพิ่มขั้นตอนและกระบวนการในการคืนเงินที่มีรายละเอียดครบถ้วน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถเข้าใจได้ง่าย ลงในสัญญามาตรฐานต่อไป ทั้งนี้ ก็เพื่อให้สัญญามาตรฐานหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นสัญญาที่มีประสิทธิภาพและสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ประกอบการหรือผู้จะขาย กับ ผู้บริโภคหรือผู้จะซื้อ ได้อย่างแท้จริงและเป็นรูปธรรมต่อไป

ดังนั้น สัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุดไม่ได้ระบุกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระราคา หรือ กำหนดระยะเวลาที่ผู้จะขายหรือผู้ประกอบการต้องชำระค่าปรับให้แก่ผู้จะซื้อหรือผู้บริโภค ในกรณีที่ผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา จึงเป็นช่องว่างที่ผู้ประกอบการจะนิ่งเฉยไม่ชำระเงินหรือค่าปรับที่ตนมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้บริโภค ประกอบหากวิเคราะห์จากสถิติข้อร้องเรียนของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในส่วนของข้อร้องเรียนของผู้ประกอบการด้านอาคารชุด จะเห็นได้ว่า ปัญหาที่ผู้ประกอบการไม่คืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วบางส่วนและค่าปรับในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่สามารถส่งมอบห้องชุดได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันในสัญญาหลังจากที่สัญญาเลิกกัน โดยผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว เป็นปัญหาที่มีผู้ร้องเรียนจำนวนมากแก่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้วิจัยเห็นว่า เมื่อนำข้อสัญญามาตรฐานมาวิเคราะห์และนำสถิติข้อร้องเรียนของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มาวินิจฉัยสาเหตุและที่มาของปัญหา และนำปัญหาที่เกิดขึ้นมาแก้ไข โดยการนำข้อสัญญามาแก้ไขหรือเพิ่มเติมขั้นตอนในการชำระเงินเบี้ยปรับหรือคืนเงินขึ้น โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการในการคืนเงินหรือคืนเงินที่ได้รับชำระมาแล้วพร้อมเบี้ยปรับตามสัญญาจากผู้บริโภค และกำหนดระยะเวลาในการชำระเงินให้แก่ผู้บริโภค หากผู้ประกอบการฝ่าฝืนก็ควรกำหนดบทลงโทษที่เพียงพอจะบังคับให้ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามสัญญาได้ ย่อมจะ

เป็นประโยชน์และลดภาระของหน่วยงานที่มีหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนและลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น
ได้เป็นอย่างดี



บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

ในอดีตที่ผ่านมาปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดต่างๆ แต่ในกรณีนี้ ผู้วิจัยขอกล่าวถึงเฉพาะกรณีที่ผู้ขายไม่ทำการส่งมอบ หรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้หรือที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย หรือผู้ขายส่งมอบแล้วแต่ทรัพย์สินที่ส่งมอบมีความชำรุดบกพร่อง หรือในกรณีที่สัญญาเลิกกันไม่ว่าจะเป็นกรณีที่ฝ่ายผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา หรือผู้ขายบอกเลิกสัญญาก็ตาม ผู้ขายจะไม่ยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายคืนให้แก่ผู้ซื้อ ปัญหาดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากขั้นตอนในการทำสัญญาเนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายที่กำหนดรายละเอียดในสัญญาแต่ฝ่ายเดียวโดยที่ผู้ซื้อไม่อาจต่อรองกับผู้ขายได้ ซึ่งปัญหาที่กล่าวถึงนี้เกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจ รัฐจึงเข้ามาแก้ปัญหา โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศฯ นี้มีหลักการสำคัญเพื่อควบคุมการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดและมีผลบังคับใช้กับผู้ขายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจและมีใช้กับผู้ประกอบธุรกิจด้วย ตามมาตรา 3 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค และตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไข พ.ศ.2551 ตามมาตรา 6/2 ผู้ซื้อผู้ขายอาคารชุดต้องทำตามแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโดยให้รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดใช้ เรียกว่า อ.ช.22 ซึ่ง อ.ช.22 หรือแบบสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้ประกาศกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด(อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ให้ใช้บังคับเมื่อ วันที่ 2 กรกฎาคม 2551 โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภคและป้องกันผู้ประกอบการเอาเปรียบผู้บริโภคโดยอาศัยข้อตกลงของสัญญาที่ผู้ประกอบการเป็นผู้จัดทำขึ้น รัฐจึงเข้ามาคุ้มครองผู้บริโภคโดยกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ประกอบการนำสัญญานี้ เป็นสัญญามาตรฐานในการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค โดยรายละเอียดหรือข้อตกลงมาตรฐานที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว มีรายละเอียดและสาระสำคัญเช่นเดียวกับข้อสัญญามาตรฐานตามที่ปรากฏใน ประกาศ

คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 โดยผู้วิจัยของกล่าวโดยสรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มีดังนี้

รายละเอียดการจัดทำสัญญา รายละเอียดของคู่สัญญา รายละเอียดของห้องชุดและอาคารชุด ราคาขายและรายละเอียดการชำระเงิน รายละเอียดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายละเอียดการส่งมอบห้องชุด การโอนสิทธิและคำรับรองของผู้จะขาย ผลจากการผิดสัญญาและการระงับไปของสัญญา ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นๆ และจบท้ายด้วยการลงชื่อของคู่สัญญาและพยาน ซึ่งในแต่ละองค์ประกอบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 รายละเอียดการจัดทำสัญญา

ส่วนนี้จะปรากฏเป็นส่วนแรกของสัญญา เพื่อบันทึกข้อมูลวันเวลาที่มีการทำสัญญาขึ้น รวมไปถึงสถานที่ที่มีการจัดทำสัญญาฉบับนี้

ส่วนที่ 2 รายละเอียดของคู่สัญญา

คู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีที่เป็นการซื้อขายกันโดยตรงนั้นจะประกอบไปด้วย 2 ฝ่าย ฝ่ายหนึ่งคือผู้จะซื้อ และอีกฝ่ายคือผู้จะขาย ในส่วนนี้จะระบุข้อมูลที่แสดงตัวตนของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตั้งแต่ชื่อ-นามสกุล อายุ และที่อยู่ โดยจะใช้รายละเอียดตามที่แสดงบนบัตรประชาชน โดยจะใช้สำเนาบัตรประชาชนเป็นเอกสารแนบท้ายของสัญญาจะซื้อจะขาย

ส่วนที่ 3 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนนี้จะแสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อจะขาย สำหรับห้องชุดนั้นจะระบุถึงรายละเอียดของห้องชุดได้แก่ ชื่อโครงการ ชื่ออาคารที่ห้องชุดตั้งอยู่ ชั้นที่ห้องชุดตั้งอยู่ เลขที่ของห้องชุด เนื้อที่ห้อง ความสูง ความยาว ความกว้างของห้องชุด พร้อมแนบแผนผังแสดงที่ตั้งบนชั้นของอาคารและแบบแปลนภายในของห้องชุด นอกจากนั้นยังต้องระบุรายละเอียดของอาคารที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่ ได้แก่ หมายเลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน ตำบล อำเภอ และจังหวัดซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยรายละเอียดเกือบทั้งหมดจะปรากฏอยู่แล้วบนหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ส่วนที่ 4 ราคาขายและรายละเอียดการชำระเงิน

ในส่วนนี้จะระบุว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะซื้อจะขายห้องชุดในราคาเท่าไร โดยมีการระบุจำนวนเงินเป็นตัวเลขและตัวอักษร พร้อมกันนั้นก็มีการแจกแจงอย่างชัดเจนว่าในราคาที่จะซื้อจะขายนี้มีส่วนที่แบ่งออกมาเพื่อเป็นมัดจำ วิธีการชำระเงินเป็นการชำระด้วยเงินสด หรือถ้าชำระด้วยเช็คธนาคารก็ให้ระบุธนาคาร สาขา เลขที่เช็ค วันที่และจำนวนเงินที่ส่งจ่าย และระบุถึงจำนวนเงินส่วนที่เหลือที่จะให้มีการชำระในวันทำสัญญาซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์

ส่วนที่ 5 รายละเอียดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ใจความสำคัญของส่วนนี้คือการระบุวัน ซึ่งจะทำให้มีการทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขึ้น ซึ่งอาจจะกำหนดเป็นวันที่แน่นอน หรือจะกำหนดเป็นจำนวนวันนับจากที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันก็ได้ แต่จะต้องมีการกำหนดวันที่สามารถรู้ได้แน่ชัดว่าจะต้องมีการทำสัญญาซื้อขายกันเมื่อใด ซึ่งในส่วนนี้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย นอกจากนี้ก็จะมีการระบุให้ทำสัญญาซื้อขายกันที่สำนักงานที่ดินแห่งใดอย่างชัดเจน อีกทั้งมีการกล่าวถึงเรื่องค่าใช้จ่ายในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากร ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า รวมไปถึงภาษีหัก ณ ที่จ่าย และภาษีเงินได้ โดยกำหนดอย่างชัดเจนว่าฝ่ายผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบในส่วนบ้างและรับผิดชอบเท่าไร และผู้ขายจะรับผิดชอบส่วนใดและจำนวนเท่าใด ซึ่งตรงนี้ต้องกำหนดให้ชัดเจนครอบคลุมค่าใช้จ่ายทุกอย่าง เพื่อที่ว่าเมื่อถึงวันที่ทำสัญญาซื้อขายกันจะได้ไม่ต้องมีการตกลงอะไรกันอีก ซึ่งเสี่ยงที่จะไม่สามารถตกลงกันได้ภายหลัง

ส่วนที่ 6 รายละเอียดการส่งมอบห้องชุด

ในส่วนนี้จะระบุว่าผู้ขายจะส่งมอบห้องชุดให้กับผู้ซื้อภายในระยะเวลาเท่าไร หลังจากที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะต้องส่งมอบห้องชุดในสภาพที่ดีให้แก่ผู้ซื้อ เป็นต้น

ส่วนที่ 7 การโอนสิทธิและคำรับรองของผู้จะขาย

บางกรณีจะมีการกำหนดจากผู้จะขายเกี่ยวกับการโอนสิทธิของผู้ซื้อไปยังบุคคลอื่น โดยผู้จะขายสามารถระบุในสัญญาจะซื้อจะขายบังคับไม่ให้ผู้ซื้อโอนสิทธิไปยังคนอื่นได้ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย นอกจากนี้บางรายยังระบุเพิ่มเติมไปด้วยว่าถ้าผู้ซื้อต้องการโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิให้แก่ผู้จะขายในอัตราครึ่งละก็บาท และผู้ที่รับโอนสิทธิก็ต้องอยู่ภายใต้ข้อตกลงของสัญญาฯ นี้เช่นกัน ส่วนคำรับรองของผู้จะขายนั้นเป็นการเรียกร้องจากผู้ซื้อให้ผู้จะขายรับรองว่าห้องชุดที่จะซื้อจะขายนั้นไม่มีภาระผูกพันใดๆ อยู่ รวมถึงบังคับผู้จะขายว่าจะต้องไม่นำห้องชุดไปก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เพิ่มขึ้นอีกนับแต่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน

ส่วนที่ 8 การผิดสัญญาและการระงับสัญญา

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงการบังคับใช้ของสัญญาจะซื้อจะขายว่าจะเกิดผลต่อคู่สัญญาอย่างไรเมื่อฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา โดยจะแบ่งการผิดสัญญาออกเป็นสองกรณี กรณีแรกเป็นการผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ซื้อ ถ้าหากผู้ซื้อผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือ ในกรณีนี้สัญญาฯ ให้ผู้จะขายริบเงินมัดจำที่วางไว้ตอนทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดได้ อีกกรณีหนึ่งคือกรณีที่

ผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ สัญญาฯ ให้สิทธิผู้จะซื้อสาร
 มารณฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาฯ ได้ รวมไปถึงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ใน
 ส่วนนี้อาจแบ่งการผิดสัญญาเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ผู้ขายผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญา กล่าวคือ ไม่ส่งมอบทรัพย์สินหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้
 ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงในสัญญา ตามข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อที่สามารถใช้สิทธิบอกเลิก
 สัญญาได้ คือผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้
 ประกอบธุรกิจพร้อมดอกเบี้ยในอัตรเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบการกำหนดสำหรับกรณีที่
 ผู้บริโภคผิดนัดชำระ หรือ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาในทันที ผู้ซื้อก็มีอีกทางเลือก คือ
 หากผู้จะซื้อไม่ต้องการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจต้องยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวัน
 ตามที่ตกลงไว้ในสัญญา ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดที่จะซื้อขายแต่รวมกันแล้วต้อง
 ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด แต่หากใช้สิทธิในการปรับจนครบตามจำนวนร้อยละ 10 ของราคา
 ห้องชุดแล้ว ผู้จะซื้อเห็นว่าผู้ประกอบการไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อที่มีสิทธิที่จะบอก
 เลิกสัญญาได้เช่นกัน และยังให้สิทธิผู้จะซื้อดำเนินคดีตามกฎหมายได้อีกด้วย

กรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญา

ตามข้อสัญญามาตรฐาน (อ.ช.22) ได้กำหนดเงื่อนไขในการผิดสัญญาของผู้ซื้อ หรือกล่าวอีก
 นัยหนึ่ง คือ กรณีที่ผู้ซื้อไม่ชำระราคาตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเพียงงวดใดงวดหนึ่ง จะถือว่าผู้
 ซื้อผิดสัญญายังไม่ได้ การผิดนัดชำระราคาต้องครบเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ด้วย โดยข้อสัญญา
 กำหนดให้ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้การผิดนัดชำระ 3 เงื่อนไขดังนี้คือ

1. ผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาในกรณีที่ตกลงชำระกันงวดเดียว
2. ผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคา 3 งวดติดต่อกันในกรณีที่ตกลงชำระราคากันตั้งแต่ 24
 งวดขึ้นไป และ
3. ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาดังกล่าวในกรณีที่ตกลง
 ชำระราคากันน้อยกว่า 24 งวด

แต่อย่างไรก็ดี ก่อนที่ผู้จะขายหรือผู้ประกอบการจะบอกเลิกสัญญาต้องมีหนังสือส่งทาง
 ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ แจ้งให้ผู้จะซื้อมาชำระเงินส่วนที่ค้าง หากภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า
 30 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือแล้วผู้จะซื้อไม่ดำเนินการอย่างใด ผู้จะขายจึงสามารถบอก
 เลิกสัญญาได้

ส่วนที่ 9 ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นๆ

คือข้อตกลงเพิ่มเติมที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ล่วงหน้าเพื่อเป็นทางออกในกรณีที่มีปัญหาเกิดขึ้น เช่น กรณีที่ต้องมีการชำระเงินหรือคืนเงินล่าช้าให้คู่สัญญามีสิทธิคิดดอกเบี้ยต่อกัน โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่จะใช้คำนวณและกำหนดให้เริ่มคิดดอกเบี้ยนับแต่วันที่ผิดนัด กรณีที่การเลื่อนหรือผ่อนผันเวลานั้นกระทบต่อสิทธิของแต่ละฝ่ายอย่างไรบ้าง และถ้ามีการทวงถามหรือการส่งเอกสารใดๆ จะให้ส่งไปยังที่ใด โดยมากกำหนดให้เป็นการส่งไปรษณีย์แบบลงทะเบียนไปยังที่อยู่ตามที่ระบุในส่วนแรกของสัญญา และถือว่าผู้รับเอกสารรับรู้เมื่อมีการลงชื่อรับจดหมายดังกล่าวแล้ว เป็นต้น

ส่วนที่ 10 การลงชื่อของคู่สัญญาและพยาน

หลังจากที่คู่สัญญารับทราบและเข้าใจข้อความในสัญญาฯ ตลอดจนครบถ้วนดีแล้ว ในส่วนนี้คือส่วนสำคัญที่ทำให้เกิดการผูกนิติสัมพันธ์กันขึ้นด้วยการแสดงเจตนาให้สัญญาฯ มีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญา ด้วยการลงชื่อของผู้จะซื้อและผู้จะขายลงในสัญญาฯ พร้อมทั้งพยานอีกฝ่ายละ 1 คนร่วมลงชื่อรับทราบ โดยสัญญาจะซื้อจะขายจะทำขึ้น 2 ฉบับและมีข้อความถูกต้องตรงกัน มอบให้คู่สัญญาฯ เก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

เมื่อพิจารณาจากข้อสัญญาที่ระบุในแบบสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด ตามประกาศของกระทรวงมหาดไทยที่ได้ประกาศใช้นั้น จะเห็นได้ว่า ได้กำหนดสิทธิของผู้จะซื้อเป็นสิทธิขั้นพื้นฐาน และข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ ที่ผู้จะซื้อหรือผู้บริโภครควรได้รับจากผู้ประกอบการ และเป็นสัญญาที่คุ้มครองผู้บริโภคมากกว่าสัญญาที่ฝ่ายผู้ประกอบการเป็นผู้ร่างขึ้นอย่างแน่นอน แต่อย่างไรก็ตามหลังจากที่ประกาศใช้แบบสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ อ.ช.22 มาแล้วตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปัจจุบัน แบบสัญญามาตรฐานดังกล่าวสามารถแก้ไขปัญหาและลดช่องว่างระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภคได้ในทางที่ดี แต่ก็ยังคงไม่สามารถแก้ไขปัญหบางประการที่เกิดขึ้นจากผู้ประกอบการอาศัยช่องว่างของข้อสัญญาเอาเปรียบผู้บริโภคได้ จากการศึกษาปัญหาจากการบังคับใช้สัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ อ.ช. 22 นั้น ผู้วิจัยพบว่าข้อสัญญาที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย หรือ อ.ช. 22 นั้น ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นจากการเอาเปรียบผู้บริโภคของผู้ประกอบการ โดยจากการศึกษาและสอบถามผู้บริโภค ประกอบกับจากสถิติข้อร้องเรียนของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้พบปัญหาที่เกิดขึ้นอันเกิดจากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามสัญญา และข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมีช่องว่างหรือมีข้อความที่ไม่ชัดเจน ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ปัญหาเรื่องผู้ประกอบการไม่สามารถส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาและการบังคับเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้ประกอบการหรือผู้จะขายส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดล่าช้า ไม่สามารถบังคับได้อย่างมี

ประสิทธิภาพ จะเห็นได้ว่าการ จากข้อตกลงตามที่ระบุในแบบสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด
ข้อ. 4.4 กำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อไว้ชัดเจน แต่ผู้ขายกลับไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตามที่ได้ตกลงกันไว้ โอนผู้ขายจะยกข้ออ้างต่าง ๆ ในการขอขยายระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปสาเหตุหลัก ๆ ในการที่ผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ เกิดขึ้นจากการก่อสร้างล่าช้าและไม่เป็นไปตามแผนงานที่ได้วางไว้ ซึ่งจากการค้นคว้าพบว่าข้อมูลสาเหตุของการที่ผู้จะขายหรือผู้ประกอบการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญามีดังนี้

1) การก่อสร้างอาคารชุดล่าช้าหยุดชะงัก

ปัญหาการก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงระหว่างก่อสร้าง เป็นปัญหาปกติที่เกิดขึ้นในการก่อสร้าง ซึ่งสาเหตุในการที่จะทำให้ปัญหาการก่อสร้างต้องหยุดชะงักก็มีหลายสาเหตุมากมาย เช่น ปัญหาด้านเงินลงทุนที่ขาดสภาพคล่อง , ปัญหาจากการขาดแคลนคนงาน , ปัญหาจากการควบคุมหรือกำหนดแผนการทำงานที่ไม่รัดกุม , ปัญหาสภาพอากาศ หรือปัญหาจากการก่อสร้างไปเป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น

2) โฉนดที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ยังติดภาระจำนองผู้ประกอบการไม่ไปไถ่ถอนจำนองทำให้โฉนดที่ดินหลุดจำนอง ผู้ประกอบการจึงไม่มีโฉนดที่ดินไปดำเนินการขอยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้

3) การก่อสร้างอาคารชุดเสร็จ แต่ไม่ได้รับแบบใบรับรองการก่อสร้างอาคารชุดหรือที่เรียกว่า “แบบ อ.6” จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ทำหน้าที่เป็นผู้ออกเอกสารดังกล่าวได้ เหตุเนื่องมาจากผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตการก่อสร้าง (อ.1) เพราะอาคารชุดเป็นอาคารเข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมการก่อสร้าง ตามมาตรา 32 หรือตามกฎหมายกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบ ภายหลังจากที่ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นอันเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการหรือผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้บริโภคได้ทันกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญานั้น สามารถแก้ไขได้โดยฝ่ายผู้ประกอบการเองทั้งสิ้น หากเพียงผู้ประกอบการมีการวางแผนและควบคุมการทำงานที่ดี ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนตั้งแต่ในการเลือกผู้รับเหมาเข้ามาทำงาน ขั้นตอนในการควบคุมการทำงานให้เป็นไปตามแผนงาน ตามกำหนดระยะเวลาที่ได้วางแผนเอาไว้ แต่ผู้ประกอบการก็ไม่ได้ควบคุมให้เป็นไปตามแผน จนกระทั่งกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญา ก็ควรที่

จะระบุเพื่อระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์เอาไว้ แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักจะระบุระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ไว้สั้น ๆ อยู่ในช่วงเวลา 1-2 ปี เพื่อเป็นการขัดใจให้ผู้บริโภคหรือผู้จะซื้อ ตกใจ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

จะเห็นได้ว่า แม้ตามแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย หรือ อ.ช.22 ได้กำหนดบทลงโทษผู้จะขายในกรณีไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้แล้ว โดยให้สิทธิผู้จะซื้อปรับเป็นเงินในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาซื้อขายตามที่ระบุในสัญญาเป็นรายวัน แต่เมื่อรวมเบี้ยปรับทั้งหมดแล้วจะต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จะเห็นได้ว่า ในสัญญามาตรฐานดังกล่าวได้มีบทลงโทษผู้ประกอบการไว้แล้วแต่ผู้ประกอบการยังคงฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสัญญา จากการศึกษาและสอบถามหาข้อมูลจึงพอสรุปได้ว่า บทลงโทษที่ให้ผู้จะซื้อปรับผู้จะขายเป็นรายวันในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.01 ของมูลค่าสัญญานั้น ยังไม่รุนแรงพอที่จะบังคับให้ผู้ประกอบการปฏิบัติตามสัญญาได้

นอกจากบทลงโทษผู้ประกอบการในกรณีไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาไม่รุนแรงพอแล้ว ผู้วิจัยยังเห็นว่า ในการที่ผู้จะซื้อจะบังคับให้ผู้ขายหรือผู้ประกอบการชำระเบี้ยปรับในกรณีส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดล่าช้า นั้น ตามสัญญามาตรฐานหรือ อ.ช.22 นั้น ไม่มีขั้นตอนในการที่จะบังคับให้ผู้ประกอบการชำระให้แก่ผู้ซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพ กล่าวคือ ตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อ 7.3.2 ระบุว่า “ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ.....(ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แม้ในสัญญาดังกล่าวจะให้สิทธิในการปรับผู้ประกอบการแล้วก็ตามแต่ในสัญญาไม่ได้ระบุขั้นตอนในการบังคับเบี้ยปรับเอาไว้ เนื่องจากตามข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่มีบทบังคับที่เอื้อให้การบังคับเบี้ยปรับเป็นไปโดยง่าย หรือเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคโดยแท้จริง ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการจะไม่ยอมชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อ ต้องให้ผู้จะซื้อนำคดีไปฟ้องศาลเองหรือใช้สิทธิเรียกร้องกับหน่วยงานของทางราชการให้เป็นผู้ดำเนินการเรียกร้องค่าปรับในส่วนนี้ให้ ซึ่งขั้นตอนในการเรียกร้องเบี้ยปรับนี้ ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการยาวนานและมีค่าใช้จ่าย

ประเด็นที่สอง ปัญหาผู้ประกอบการส่งมอบห้องชุดที่มีการชำรุดบกพร่องหรือความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากในข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดไว้ในสัญญา ซึ่งในทางประเพณีปฏิบัติระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค จะต้องแจ้งให้ผู้บริโภคเข้ามาตรวจความสมบูรณ์และความเรียบร้อยของห้องชุดเสียก่อน ก่อนที่จะนัดโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดิน ซึ่งในการตรวจรับมอบห้องชุด ผู้บริโภคก็จะกำหนดวันเข้าตรวจสอบก่อนและหากพบความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องภายในห้องชุด

ก็จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยเสียก่อนและเมื่อผู้ประกอบการแก้ไขตามรายการที่ผู้บริโภคได้แจ้งแล้ว จึงจะกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์อีกครั้งในภายหลัง ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นในการตรวจรับมอบห้องชุดความสามารถในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของผู้บริโภคมีข้อจำกัดหลายอย่าง โดยเฉพาะผู้บริโภคไม่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่อง ส่วนใหญ่คงตรวจสอบได้เพียงความสวยงามที่สายตามองเห็นเท่านั้น ไม่มีความรู้ทางด้านวัสดุในการใช้งานหรือประเภท ชนิดของวัสดุที่ผู้ประกอบการใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงงานระบบต่าง งานเดินระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา เป็นต้น เมื่อผู้บริโภคมีข้อจำกัดในด้านความสามารถในการตรวจรับมอบห้องชุดดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ก็ตรวจรับมอบห้องชุดไปโดยตามความชำนาญของตนเองไม่มีมาตรฐานหรือขั้นตอนในการตรวจสอบ ประกอบกับข้อสัญญามาตรฐานที่ระบุในสัญญาที่ไม่มีขั้นตอนหรือกระบวนการในการเรียกหรือแจ้งให้ผู้จะซื้อเตรียมตัวเข้าตรวจสอบความเรียบร้อยหรือความสมบูรณ์ของห้องชุดแต่อย่างใด จากสภาพปัญหาในเรื่องการตรวจรับมอบห้องชุดที่เกิดขึ้นดังกล่าว จะเห็นว่าแบบฟอร์มสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช 22) ไม่ได้กำหนดข้อตกลงที่จะแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น จึงเห็นควรที่จะกำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุด , หน่วยงานที่รับผิดชอบ , ค่าใช้จ่ายในกรณีว่าจ้างบุคคลภายนอกเข้าตรวจสอบและกำหนดระยะเวลาในการตรวจรับ รวมถึงกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบการ เพื่อความสมบูรณ์และเพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาและตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายด้วย

ประเด็นที่สาม การกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง ในการซื้อขายห้องชุด มีผู้จะซื้อหรือผู้บริโภคจำนวนมากที่ได้ตามความประสงค์ของตนในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย นั่นก็คือ การรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและได้เข้าใช้ห้องชุดตามสิทธิของตน แต่ก็มีผู้จะซื้อหรือผู้บริโภคบางรายที่ไม่สามารถบรรลุความประสงค์ของตนได้ ด้วยสาเหตุต่าง ๆ อันมีผลให้ต้องการมีการบอกเลิกสัญญาหรือสัญญาต้องเลิกกันตามที่คู่สัญญาได้ต่างตกลงยินยอมพร้อมใจกัน ในกรณีนี้จะกล่าวถึงเฉพาะการบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน (อ.ช. 22) ได้ระบุสิทธิของคู่สัญญาในการบอกเลิกสัญญาไว้ในข้อสัญญาข้อ 7 แต่ไม่ได้ระบุกระบวนการหรือขั้นตอนที่ผู้ประกอบการหรือผู้จะขายจะต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้วคืนภายในระยะเวลาเท่าใด ซึ่งประเด็นการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อหรือผู้บริโภคนั้น เป็นประเด็นสำคัญและพบมากที่ร้องเรียนต่อสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และเมื่อพิจารณาจากแบบสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุดนั้น ก็พบว่า ไม่ได้ระบุเงื่อนไขและวิธีในการคืนเงินให้ผู้จะซื้อไว้อย่างชัดเจน จึงควรแก้ไขข้อตกลงที่ระบุในสัญญามาตรฐานนี้ ให้ชัดเจนและมีบทลงโทษผู้ประกอบการในกรณีที่ผู้ประกอบการตั้งใจที่จะหลอกลวงหรือเพิกเฉยหรือไม่ยอมคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อสัญญาเลิกกัน

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ อ.ช.22 นั้น ผู้วิจัยเห็นว่า สามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้โดยการแก้ไข เพิ่มเติม ข้อตกลงในแบบสัญญา มาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ อ.ช.22 ดังนี้

5.2.1 ปัญหาเรื่องผู้ประกอบการไม่สามารถส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อหรือผู้บริโภครได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สามารถแก้ไขปัญหานี้ได้โดยเพิ่มอัตราเพิ่ม ปรับขึ้นต่ำสุดและเพิ่มอัตราเบี้ยปรับสูงสุด จากเดิมไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุด ที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ เป็น ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์สามของ ราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) กล่าวคือ

แก้ไขสัญญาข้อ 7.3.2 จากเดิม

“7.3.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้ซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้”

แก้ไขใหม่ เป็น

“7.3.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้ซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์สามของราคาห้องชุดที่ได้ ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบ ร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้”

5.2.2 การบังคับเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้ประกอบการหรือผู้จะขายส่งมอบหรือโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดล่าช้า ไม่สามารถบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากตามแบบสัญญามาตรฐาน ไม่ได้กำหนดให้สิทธิของผู้จะซื้อในการหักกลบนี้อัตราเบี้ยปรับกับเงินที่ผู้จะซื้อต้องชำระในวันโอน กรรมสิทธิ์เอาไว้ หากเปรียบเทียบกับแบบสัญญามาตรฐาน Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement ของสหรัฐอเมริกา ข้อ 12. ผู้ซื้อจะเลือกการชำระหนี้ในกรณีที่ ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขในการซื้อขายห้องชุด หากมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ห้องชุดที่ซื้อ ขาย ตามเงื่อนไขในการจ่ายเงิน ผู้ซื้อจะต้องหักส่วนที่เสียหายออก จะเห็นได้ว่า ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะหัก

ค่าเสียหายออกจากเงินที่ต้องชำระให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้จะขายได้ ดังนั้น เพื่อให้การบังคับเบี้ยปรับมีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค และลดเรื่องร้องเรียนที่ผู้บริโภคร้องเรียนให้ผู้ขายชำระเบี้ยปรับ จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมแบบสัญญามาตรฐานในส่วนของการบังคับเบี้ยปรับตามสัญญาดังนี้

“ข้อ ... การบังคับเบี้ยปรับ

ข้อ.... ในกรณีที่ผู้จะซื้อใช้สิทธิเรียกร้องเบี้ยปรับจากผู้จะขาย ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้เจ้าพนักงานที่ดิน สอบถามผู้จะซื้อว่ามีความประสงค์ที่จะนำเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อตามที่ระบุในสัญญาหรือไม่ หากผู้จะซื้อประสงค์ที่จะเรียกร้องเบี้ยปรับดังกล่าว ให้ผู้จะขายชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งอาจจะขอนำให้นำเบี้ยปรับมาหักกับเงินผู้จะซื้อจะต้องชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ก็ได้ ในกรณีดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานคำนวณเบี้ยปรับตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและหักกลบลบหนี้ให้แก่ผู้จะซื้อ และให้ผู้จะซื้อชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้จะขาย และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้มีสิทธิตามสัญญาต่อไป

ในกรณีที่ผู้จะขายเห็นว่า ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิบังคับเบี้ยปรับตามสัญญาให้ผู้จะขายโต้แย้งไว้ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ และหากความปรากฏว่าผู้จะซื้อไม่มีสิทธิดังเช่นที่ผู้ขายโต้แย้งไว้ ผู้จะขายมีสิทธิเรียกร้องเบี้ยปรับส่วนไม่ถูกต้องคืนจากผู้จะซื้อต่อไป”

5.2.3 ปัญหาผู้ประกอบการส่งมอบห้องชุดที่มีการชำรุดบกพร่องหรือความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากตามแบบสัญญามาตรฐานไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจสอบมอบห้องชุดไว้ รวมถึงวิธีในการตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญ ดังนั้น เพื่อป้องกันปัญหาในการชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขาย และลดข้อร้องเรียนจากผู้บริโภค จึงควรแก้ไขเพิ่มเติม ข้อตกลงในส่วนของการขึ้นตอนและวิธีการตรวจสอบห้องชุดโดยบุคคลภายนอกเข้าไปในสัญญามาตรฐาน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองและเป็นธรรม รวมถึงได้มีโอกาสตรวจสอบห้องชุดโดยผู้เชี่ยวชาญก่อนที่จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมข้อตกลงในส่วนของการขึ้นตอนและกระบวนการตรวจสอบมอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในแบบสัญญามาตรฐานดังนี้

“ข้อ... ขั้นตอนในการตรวจสอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ.... ก่อนการโอนสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายมีหน้าที่แจ้งกำหนดวันตรวจสอบห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบเป็นหนังสือ เพื่อให้ผู้จะซื้อทำการตรวจสอบความถูกต้องและความพร้อมในการใช้งานก่อนวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ ไม่น้อยกว่า 30 วัน

ในกรณีที่ผู้จะซื้อต้องการให้บุคคลหรือบริษัทผู้มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องและระบบภายในห้องชุดเข้าร่วมตรวจสอบ จะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบและผู้จะขายมีหน้าที่จัดหาผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเข้าร่วมตรวจสอบกับผู้ซื้อตามกำหนดวันที่คู่สัญญาตกลงกัน

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่เข้าร่วมตรวจสอบตามวันและเวลาที่กำหนด ให้ผู้จะขายจัดหาผู้เชี่ยวชาญซึ่งได้รับการรับรองหรือมีมาตรฐานในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องและระบบภายในห้องชุดเป็นที่ยอมรับ เข้าดำเนินการตรวจสอบและเมื่อไม่พบความชำรุดบกพร่องหรือความชำรุดที่กระทบกระเทือนการอยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้ผู้เชี่ยวชาญหรือบริษัทผู้เข้าดำเนินการตรวจสอบความชำรุดบกพร่อง ทำหนังสือรับรองการตรวจสอบให้แก่ผู้จะขาย และเมื่อผู้จะขายได้รับใบรับรองการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องแล้ว ให้ผู้ขายดำเนินการแจ้งกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่ได้รับการตรวจสอบหรือใบรับรองการตรวจสอบ

เมื่อมีการตรวจสอบตามขั้นตอนและถูกต้องตามที่ระบุในสัญญานี้แล้ว ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าห้องชุดมีความสมบูรณ์และพร้อมใช้งาน

5.2.4 ปัญหาในการคืนเงินมัดจำหรือเงินดาวน์หรือเงินที่ชำระมาแล้วบางส่วนให้แก่ผู้ซื้อภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง เนื่องจากเมื่อสัญญาเลิกกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม เงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้วบางส่วนตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ผู้ขายก็ควรจะต้องคืนให้แก่ผู้ซื้อ แต่เนื่องจากตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินดังกล่าวไว้ จึงเห็นควรที่จะกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อให้ชัดเจน รวมถึงบทลงโทษในกรณีที่ผู้ขายจงใจยึดหรือเพิกเฉยไม่คืนหรือไม่ชำระหนี้ให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อสัญญาเลิกกัน ดังนั้น จึงเห็นว่าควรที่จะเพิ่มเติม ข้อตกลงในส่วนของการกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไว้ให้ชัดเจน โดยเพิ่มเติมข้อสัญญาหรือข้อตกลง ดังนี้

“ข้อ. 7.4 เมื่อสัญญาเลิกกัน ให้ผู้ขายมีหน้าที่คืนเงินพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้แก่ผู้จะซื้อ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้จะขายได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาจากผู้จะซื้อ

ในกรณีที่ผู้จะขายไม่คืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขายรับผิดชอบดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวแก่ผู้ซื้อ จนกว่าจะได้ชำระหรือคืนให้แก่ผู้จะซื้อครบถ้วน”

จากการที่ได้นำเสนอสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐานจะซื้อขายห้องชุด หรือ อ.ช.22 ในปัจจุบัน และนำเสนอพฤติกรรมที่ผู้ประกอบการยังคงอาศัยอำนาจต่อรองที่ตนมีเหนือผู้บริโภค เอาัดเอาเปรียบผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นโดยวิธีการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาหรือไม่ชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้บริโภคในกรณีที่ดินเองเป็นฝ่ายล่าช้าไม่สามารถส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตามสัญญา หรือกระทั่งยึดหน่วงเงินที่จะต้องคืนให้แก่ผู้ซื้อไว้นานที่สุดเท่าที่จะทำได้โดยพลักให้เป็นภาระของผู้บริโภคที่จะต้องดำเนินการเรียกร้องและบังคับตามสิทธิของตนที่ตนเองมี ผู้วิจัยหวังว่าจะเป็นส่วนหนึ่งที่จะเข้าแก้ไขปัญหานี้ให้ได้ผลและยุติการเอาัดเอาเปรียบของผู้ประกอบการที่กระทำแก่ผู้บริโภคได้ โดยนำเสนอแก้ไข เพิ่มเติม ข้อตกลงที่ระบุในแบบสัญญามาตรฐานสัญญาจะซื้อขายห้อง หรือ อ.ช.22 ให้มีความสมบูรณ์และครบถ้วน เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและลงโทษผู้ประกอบการให้ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภค ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ระบุในสัญญาได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นรูปธรรม รวบรวมเร็วและชัดเจน พร้อมพลักภาระในการเรียกร้องสิทธิต่าง ๆ ให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการในการใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา และหวังว่างานวิจัยนี้จะเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขและลดปัญหาที่เกิดขึ้นในสังคมไทยจากการเอาัดเอาเปรียบของผู้ประกอบการในประเทศไทยไม่มากนัก

บรรณานุกรม

บทความและหนังสือ

กรุณา ทาแก้ว. 2552. **คำบรรยายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย**. กรุงเทพมหานคร. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

กัลยา ตันศิริ. 2548. **กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค**. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์วิญญูชน.

จำปี โสทธิพันธุ์. 2544. **เรื่องหลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา**. พิมพ์ครั้งที่ 3 ปรับปรุงใหม่ กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์วิญญูชน.

ไชยยศ เหมะรัชตะ. 2535. **กฎหมายว่าด้วยสัญญา**. พิมพ์ครั้งที่ 1, กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ดาราพร ธีระวัฒน์. 2542. **กฎหมายสัญญาสถานะใหม่ของสัญญาในปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม**. พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

บริสุทธิ์ กาสินพิลา. 2533. **ฝ่ายธุรกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม**. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์สมิต.

พินัย ณ นคร. 2542. **หลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษ**. ในอนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพ อาจารย์นุกูล ณ นคร. กรุงเทพมหานคร. บริษัท เพรส มีเดีย จำกัด.

วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. 2541. **เศรษฐศาสตร์เบื้องต้น**. พิมพ์ครั้งที่ 4, กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธุ์. 2547. **คำอธิบาย นิติกรรม-สัญญา**. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์วิญญูชน.

สมยศ เชื้อไทย. 2534. **วิชากฎหมายแพ่ง : ลักษณะทั่วไป ตามแนวคำสอนของดร.ปรีดี เกษมทรัพย์**. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สมยศ เชื้อไทย. 2536. **ความรู้นิติปรัชญาเบื้องต้น**. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์วิญญูชน.

หยุด แสงอุทัย. 2559. **ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป**. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

วารสาร

วิกรม รัชป์ปวงชน. 2532. **วารสารกฎหมาย สุโขทัยธรรมมาธิราช**. นนทบุรี. กองบรรณาธิการวารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. หน้า 40

สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์. 2528. **สัญญาสำเร็จรูปของอังกฤษ**, วารสารนิติศาสตร์ปีที่ 15. หน้า 100 - 115

กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. 2558. **คู่มือผู้บริโภคในการซื้อบ้าน**. หน้า 3.

วิทยานิพนธ์

ชนพล อินทนนท์. 2534. **เจ้าของร่วมอาคารชุด**. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กรรณา ทาแก้ว. 2552. **ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551**. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

จรรยา อำนัณณ. 2550. **สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด**. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ต่อลาภ ไชยเชาวน์. 2549. **ปัญหาสัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ปราณี ตั้งเสรี. 2545. **ปัญหาการเลิกสัญญา : กรณีศึกษาการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์**. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

พาณิก ชนกิจไพบูลย์. 2549. **ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย**. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

วัฒนา เพทวุฒิสถาพร. 2545. **แนวความคิดและวิธีการเพื่อการวินิจฉัยความเป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บทสัมภาษณ์

นายถนันท ฐนเศเดชสุนทร. กรรมการผู้จัดการ. 2561(1 กรกฎาคม). การสัมภาษณ์
 นายมนตรี มกรานนท์. ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย. 2561(1 กรกฎาคม). การสัมภาษณ์
 นายธนกฤต ไทยมี. ผู้จัดการแผนกนิติกรรม. 2561 (1 กรกฎาคม). การสัมภาษณ์
 นายอิทธิฤทธิ์ สีสาคูชฎีเลิศ. ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย. 2561 (1 กรกฎาคม). การสัมภาษณ์

บทความและหนังสือต่างประเทศ

CARBONNIER. 1985. **Droit Civil : L'obligation..**
 David Yates. 1982. **Exclusion Clauses in Contracts, 2nd edition**. London. Sweet & Maxwell.
 G.H.Treitel. 1988. **Remedies for Breach of Contract : Comparative Account**. Oxford. Clarendon Press.
 Guenter Treitel. 1999. **The Law of Contract, 10th edition**. London. Sweet & Maxwell.
 J.C.Smith. 2002. **The Law of Contract, 2nd.ed**. London. Sweet & Maxwell.
 Maine H.J. 1972. **Ancient Law**. London. Dent
 Meyer. 1964. **Contract of Adhesioion and the doctrine of Fundamental Breach**, Val.Rev.50. cited in Sinai Deutch, **Unfair Contracts: Doctrine of Unconcionability**, 1977. .Massachussetts Toronto.
 Sinai Deutch. 1977. **Unfair Contracts: The Doctrine of Unconscionability**. Massachussetts Toronto.
 Sir M.D.Chalmer. 1924. **The Sale of Goods Act 1893**. London. Butterworths.

Llewellyn. 1941. **Common Law Reform of Consideration**. Col.Rev. P.869-871, cited in Sinai Deutch. **Unfair Contracts: Doctrine of Unconcionability**. Massachussetts Toronto.p.22

O.Prausnitz. 1973. **The Standardization of Commercial Contracts in English and Continental Law**. cited in Sinai Deutch. 1977. **Unfair Contracts: Doctrine of Unconcionability**. Massachussetts Toronto. p.21.

กฎหมาย

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้คงชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.

กฎหมายต่างประเทศ

Sale of Goods Act 1979

The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980. มาตรา 2 – 118



ภาคผนวก ก

ที่ มท 0517.3/ ว.17301



กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม.10200

2 กรกฎาคม 2551

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศกระทรวงมหาดไทยและคำสั่งกระทรวงมหาดไทย จำนวน 7 ฉบับ

ด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ 125 ตอนที่ 44ก ลงวันที่ 6 มีนาคม 2551 มีผลบังคับใช้ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 โดยมาตรา 6/2 กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อและผู้ต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด นอกจากนั้นยังได้เพิ่มเติมบทบัญญัติขึ้นใหม่ในหมวด 6/1 เรื่อง พนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการปฏิบัติการตามมาตรา 60/1 และมาตรา 60/2 กำหนดว่า ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง และบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

กรมที่ดินจึงขอส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยและคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังนี้

1. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด(อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23)

2. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

สำหรับสัญญาซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช.23 ให้ใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อเท่านั้น ส่วนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างผู้ขาย(ซึ่งมิใช่ผู้ประกอบการ)และผู้ซื้อ ให้ใช้แบบสัญญาเดิมตามแบบ อ.ช.16

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

/อนึ่ง.....

-2-

อนึ่ง สำหรับแบบพิมพ์สัญญาซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช.23 และแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอให้จังหวัดติดต่อเบิกแบบพิมพ์ดังกล่าวได้ที่กองพัสดุ กรมที่ดิน ส่วนสัญญาจะซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช.22 สามารถดาวน์โหลดได้จาก Website ของกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต.ชนันชัย วิจักขณะ
รองอธิบดี รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. 0-2622-3480
โทรสาร. 0-2222-0518



ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. สัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ ท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒. สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๓ ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

นายสิทธิชัย โควสุรัตน์
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(อ.ช. ๒๒)

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ วันที่ เดือน พ.ศ.
 ระหว่าง ผู้มกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร อายุ ปี สัญชาติ ที่อยู่ /ที่ตั้ง
 สำนักงาน เลขที่ ตรอก/ซอย..... ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต จังหวัด.....โทรศัพท์ โดย.....
ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 ชื่ออาคารชุด ที่ตั้งเลขที่ ตรอก / ซอย ถนน
 หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด.....โทรศัพท์.....
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ อายุ ปี สัญชาติ
 ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต จังหวัด โทรศัพท์
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

๑.๑ ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายเป็นผู้มกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดตาม
 โฉนดที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ตำบล/แขวง อำเภอ / เขต
 จังหวัด เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว

☐ ได้จำนองไว้กับ / ได้จดทะเบียน
 บุริมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง /
 หนี้บุริมสิทธิ์ จำนวนเงิน.....บาท (.....)

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคาร
 ดังกล่าว

☐ มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ..... / ได้จดทะเบียน
 บุริมสิทธิ์ในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่..... โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง/หนี้
 บุริมสิทธิ์เท่ากับจำนวนเงินตามข้อ ๑.๑

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า
 ด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ / ลงวันที่ ขณะนี้
 อาคารชุด

☐ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

-๒-

ข้อ ๒. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด
.....จำนวน ห้องชุด ดังนี้

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่ง
ผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน ไร่ งาน ตารางวา

๒.๒.๓ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้จะซื้อจะได้รับ โดยผู้จะขายมีความผูกพัน
ที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) ทั้งนี้ หาก
ผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณา
เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วย

ข้อ ๓. ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวน ห้องชุด
ในราคาตารางเมตรละ บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น บาท
(.....)

๓.๒ ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ
ปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่
เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไป
เพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่
เดือน.....พ.ศ. จำนวน บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระใน
วันทำสัญญานี้จำนวน บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้
จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่าห้องชุดตาม
ข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

-๓-

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาค่าห้องชุดที่เหลือจำนวน บาท
(.....) โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท(.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒จำนวน.....บาท(.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวน บาท(.....) ชำระภายในวันที่

๔.๒... งวดสุดท้ายจำนวน บาท (.....)

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญา หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๔.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ เดือน พ.ศ. โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้อง ครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๔.๕ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕. การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

-๔-

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอยย่านั้น จะขอยยเกินหนึ่งปีไม่ได้
 ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง
 โดยเฉพาะ

๕.๕ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค
 ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง
 โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ
 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

ข้อ ๖. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออก
 ค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย
 เรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกัน
 แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมี
 สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่
 ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว
 ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระ
 ภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อจะเลยเถิด ไม่ปฏิบัติตามหนังสือ
 บอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔
 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระ
 ไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณี
 ที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

-๕-

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๗.๓.๓ ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุผลวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้นผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

-๖-

ข้อ ๑๐. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้อธิบายเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาทะเบียนบ้านหรือสำเนาบัตรประชาชนของผู้จะขายจำนวน แผ่น

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน

๑๐.๓ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) หรือสำเนาใบอนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย
()

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อ พยาน
()

ลงชื่อ พยาน
()



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๕๘ / ๒๕๕๑

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๑๘/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในหมวด ๖ / ๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกคำสั่งไว้ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๑๘/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๑

(๒) แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๑. อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไข การจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒. ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๓. เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๑ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียน

-๒-

แต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ
นิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่ศาล
มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔. กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตาม ข้อ ๓

ข้อ ๕. ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็น
พนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจตามมาตรา ๖๐/๑ (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๑) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือ
เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่า
ขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ง) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

(๒) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน
หัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่า
ขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ค) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

ข้อ ๖. ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

นายสิทธิชัย โควสุรัตน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



ในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการหรือตัวแทนผู้ประกอบการ ผู้วิจัยตั้งเงื่อนไขว่าจะต้องเป็น บริษัท จำกัด / มหาชน ที่มีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 100 ล้านบาท ในการผู้วิจัยได้ตั้งชุดคำถามหลักไว้สำหรับการสัมภาษณ์ โดยคำถามมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุน สมมุติฐานที่ผู้วิจัยได้ตั้งไว้ในบทที่ 1 ดังนี้

1. ชื่อ
2. ประสบการณ์ทำงาน ปี
3. ตำแหน่ง
4. สถานที่ทำงาน
-
-
5. บริษัทมีทุนจดทะเบียน บาท
6. ประกอบธุรกิจประเภท
7. จำนวนโครงการที่ทำมาแล้ว โครงการ
8. บริษัท ฯ ท่าน ใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช. 22 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย หรือไม่
9. บริษัท ฯ ของท่าน ดำเนินโครงการ แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ตรงตามกำหนดระยะเวลาที่เสนอขาย ทุกโครงการ หรือไม่
10. ปัญหาในการก่อสร้างล่าช้า เกิดจากสาเหตุใด
11. ในกรณีที่ท่าน ส่งมอบห้องชุดล่าช้า / ไม่เป็นไปตามที่ตกลงไว้ในสัญญา ท่านมีนโยบายในการชำระเบี้ยปรับให้แก่ลูกค้า หรือไม่ อย่างไร / ชำระให้เมื่อใด
12. ท่านคิดว่า เบี้ยปรับ รายวัน อัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่าห้อง สูงสุดไม่เกิน 10 % ของมูลค่าห้องชุด ในกรณีส่งมอบห้องชุดล่าช้า เป็นเบี้ยปรับที่เหมาะสม หรือไม่
13. ท่านคิดว่า หากแก้ไข อัตราเบี้ยปรับรายวัน ในกรณีส่งมอบห้องชุด ล่าช้า เป็นอัตรา ร้อยละ 0.03 ต่อวัน และสูงสุดไม่เกิน 20 % จะสามารถแก้ไขปัญหาการไม่ส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อตามกำหนดระยะเวลา หรือไม่ เพราะเหตุใด
14. ในกรณีผู้ซื้อ เรียกร้องเบี้ยปรับจากบริษัท บริษัท ฯ มีขั้นตอนและนโยบายในการชำระเบี้ยปรับอย่างไร โดยปกติ การชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ซื้อของบริษัทท่าน จะชำระให้แก่ผู้ซื้อ ในช่วงเวลาใด
15. หากแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการหักกลบลบหนี้ค่าเบี้ยปรับ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ท่านเห็นว่า เหมาะสมหรือไม่ อย่างไร
16. ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ กรมที่ดิน บริษัท ฯ ท่าน แจ้งลูกค้าให้เข้ามาตรวจสอบความสมบูรณ์ของห้องชุดก่อนโอน หรือไม่ อย่างไร

17. ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ได้กำหนดขั้นตอนการตรวจสอบห้องชุด ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไว้หรือไม่

18. ปัญหาที่ท่านพบจากขั้นตอนในการตรวจสอบห้องชุด มีอะไรบ้าง เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ

.....ลูกค้าไม่เข้ามาตรวจ / ไม่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจ

.....ลูกค้าเข้ามาตรวจแต่ไม่ยอมรับมอบห้องชุด

.....ลูกค้าเข้ามาตรวจ มี Defect เรื่อย ๆ แก้ไม่จบ

.....ลูกค้ามีมาตรฐานในการตรวจ Defect สูงกว่ามาตรฐานทั่วไป

.....ลูกค้าเจตนาที่จะเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์

.....อื่น ๆ (โปรดระบุ)

19. ในการตรวจสอบ Defect ของห้องชุด ควรให้บุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ เป็นผู้ตรวจสอบ และรับรองผลการตรวจสอบ โดยผลการตรวจสอบเป็นที่ยุติ ท่านว่าเหมาะสมหรือไม่

20. หากแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) โดยกำหนดขั้นตอนในการตรวจสอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ลงในสัญญา ให้มีความชัดเจน เช่น ขั้นตอน / กำหนดระยะเวลาในการตรวจสอบ / การเสียสิทธิในกรณีที่ละเลยไม่เข้าตรวจสอบ และบุคคลที่จะทำการตรวจสอบ ท่านเห็นด้วยหรือไม่

21. ในกรณีที่ผู้จะซื้อชำระเงินค่าห้องชุด มาแล้วบางส่วน และต่อมาผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา (โดยชอบด้วยกฎหมาย) ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงิน ไว้หรือไม่

22. ในกรณีที่ผู้จะซื้อชำระเงินค่าห้องชุด มาแล้วบางส่วน และต่อมาผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา (โดยชอบด้วยกฎหมาย) ท่านมีนโยบายในการคืนเงินที่ผู้จะซื้อที่ชำระมาแล้ว อย่างไร

23. หากแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) โดยกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้ชัดเจน เพื่อให้ผู้จะขายทราบระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อ เช่น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่บอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย ท่านคิดว่าเหมาะสมหรือไม่ อย่างไร

ประวัติผู้สัมภาษณ์

ชื่อ นายธวัช ธีเนตเดชสุนทร

ประสบการณ์ทำงาน 15 ปี

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดี เวล แกรนด์ แอสเสท จำกัด และบริษัทในเครือ

ข้อมูลบริษัท

บริษัท ดี เวล แกรนด์ แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและการพาณิชย์ โครงการที่อยู่อาศัยอยู่ภายใต้แนวความคิด ดีเวลมีความเชื่อในเรื่องความงามของเมือง เราจึงใส่ใจรายละเอียดตั้งแต่งานออกแบบเพื่ออัตลักษณ์ที่พิกัดที่ไม่มีใคร และความกลมกลืนทางสถาปัตยกรรมของสังคมเมือง นอกจากนี้ เรายังทุ่มเทคัดสรรวัสดุทุกจุดด้วยความใส่ใจ ให้ความสำคัญกับรายละเอียดเล็กๆ น้อยๆ เสมือนหนึ่งเป็นบ้านของเราเอง เพราะการสร้างบ้าน คือการสร้างชีวิต และสำหรับเรา ชีวิตเป็นเรื่องสำคัญ ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 120,000,000 บาท มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 8 โครงการ

ผลการสัมภาษณ์ สรุปว่า ในการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนของ บริษัท ดี เวล แกรนด์ แอสเสท จำกัด ส่วนใหญ่สามารถก่อสร้างและส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงไว้ในสัญญา มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อหรือไม่ทันตามกำหนดระยะเวลา โดยสาเหตุเกิดจาก

- 1) สาเหตุจากการสั่งการการเปลี่ยนแปลง โดยเจ้าของโครงการเอง
- 2) ผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงานก่อสร้างไม่ปฏิบัติตามแผนที่กำหนดไว้
- 3) ปัญหาร้องเรียนจากที่ดินข้างเคียงของโครงการ
- 4) ข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีมาตรการลงโทษ กรณี

ผู้ขายส่งมอบห้องชุด ล่าช้า ไม่รุนแรงพอที่

เบี้ยปรับในอัตรา ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าห้องชุด สูงสุดไม่เกิน 10% ของมูลค่าห้องชุด ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เหมาะสมแล้ว

ราคาห้องชุดที่เสนอขาย ณ วัน PRE SALE หรือก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ มีราคาต่างกับราคาเสนอขายเมื่อโครงการสร้างเสร็จแล้ว เพิ่มขึ้นประมาณ 10 – 30 เปอร์เซ็นต์ จากราคาขายก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ ขึ้นอยู่กับทำเล และความสนใจของผู้ซื้อ

หากแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) โดยปรับเพิ่มเบี้ยปรับรายวัน เป็นร้อยละ 0.03 ของมูลค่าห้องชุด และสูงสุดไม่เกิน 20% ของมูลค่าห้องชุด เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากจะเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ประกอบการมากเกินไป

หากมีการแก้ไขเบี้ยปรับดังกล่าว ปัญหาในการส่งมอบห้องชุดล่าช้าจะลดน้อยลง โดยผู้จะขายอาจกำหนดระยะเวลาส่งมอบห้องชุดตามสัญญาให้ยาวขึ้น หรือเร่งการก่อสร้างให้เร็วขึ้น ทั้งนี้เพื่อรักษาสัญญาแก่ผู้จะซื้อ

ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้า เกิดจากผู้รับเหมา บริษัทฯ จะปรับผู้รับเหมาเป็นเงินค่าปรับรายวัน โดยในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างจะมีข้อสัญญาที่ระบุถึงเบี้ยปรับในการก่อสร้างล่าช้าไว้อยู่แล้ว โดยปกติ ค่าปรับจะอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.1 – 0.3 ของมูลค่างานก่อสร้าง

ในการปรับก็จะปรับนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดส่งมอบงาน (ในกรณีที่มีการขอขยายระยะเวลาก็จะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ขอขยายระยะเวลา จนถึงวันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบงานให้แก่เจ้าของโครงการ

ในการชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อ โดยปกติในส่วนของ การชำระเบี้ยปรับนั้น บริษัทฯ จะชำระให้แก่ผู้ซื้อ เมื่อศาลมีคำพิพากษา หรือหากพิสูจน์ได้ว่า ความล่าช้า เกิดจากความผิดของบริษัท

ผู้จะซื้อที่เรียกร้องค่าปรับ ส่วนใหญ่ก็จะระงับสิทธิเรียกร้องไปเอง ไม่ว่าในชั้นยื่นข้อร้องเรียนต่อสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือในชั้นพิจารณาของศาล เนื่องจาก มีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการค่อนข้างนาน สาเหตุที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิเรียกร้องจนจบกระบวนการ คิดว่า น่าจะเป็นเรื่องที่ผู้จะซื้อไม่ใส่ใจเอาเรื่อง และบางส่วนเห็นว่าจำนวนเบี้ยปรับที่เรียกร้องไม่มากพอที่จะใช้สิทธิเรียกร้องต่อไป

ในกรณีที่ผู้จะซื้อใช้สิทธิเรียกร้องเบี้ยปรับก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ จะแจ้งให้ผู้จะซื้อเข้าใจว่าเป็นคนละเรื่องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อจะต้องใช้สิทธิเรียกร้องค่าเบี้ยปรับต่างหาก

ไม่เห็นด้วยกับการให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อในการหักกลบลบหนี้ กับเงินค่าเบี้ยปรับในวันโอนกรรมสิทธิ์ เพราะ สาเหตุในการส่งมอบห้องชุดล่าช้ามีหลายสาเหตุ และเกิดขึ้นแตกต่างกันไปตามแต่ละโครงการ หากให้สิทธิในการหักกลบลบหนี้ดังกล่าว จะทำให้บริษัทเสียหาย

จำนวนเบี้ยปรับที่เรียกร้องส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 50,000 – 200,000 บาท แล้วแต่ว่าโครงการสร้างล่าช้ามากน้อยเพียงใด

โครงการที่สร้างล่าช้าที่สุดประมาณ 1 ปี เนื่องจากผู้รับเหมาทำงานและติดปัญหาในการออกใบอนุญาตจากทางหน่วยงานราชการ

ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไว้

ในทางปฏิบัติ เมื่อบริษัท ฯ ก่อสร้างห้องชุดเสร็จสิ้นและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว บริษัท ฯ จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบห้องชุดก่อนจะนัดโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

หากห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง บริษัท ฯ จะดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จตามมาตรฐาน

ลูกค้าหรือผู้จะซื้อส่วนใหญ่ จะเข้าตรวจสอบเฉพาะ DEFECT ภายในห้องชุดเท่านั้น เช่น พวกรอยร้าว หรือความเรียบร้อยในลักษณะความสวยงาม

ไม่เคยมีลูกค้าหรือผู้จะซื้อ แจ้งซ่อมในส่วนของงานระบบไฟฟ้าหรือระบบประปา เข้าใจว่า น่าจะไม่มีความรู้ในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของห้องชุด และบริษัท ฯ ได้สร้างระบบได้ถูกต้องสมบูรณ์แล้ว

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการแจ้งให้ลูกค้าเข้าตรวจสอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ มีดังนี้

1. ผู้จะซื้อไม่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่อง
2. ผู้จะซื้อเข้ามาตรวจสอบห้องชุดแต่สุดท้ายไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์
3. ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบความชำรุดบกพร่องทุกครั้งที่เข้าตรวจก็จะแจ้งให้แก้ไขเรื่อยไป
4. ผู้จะซื้อจะมีเจตนาที่จะเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากซื้อเพื่อลงทุน รอหาคนมา

ซื้อต่อจากตน

เห็นด้วยว่า ในการตรวจสอบห้องชุดหรือตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของห้องชุด ควรให้บุคคลผู้มีความเชี่ยวชาญเข้าเป็นตัวแทนในการตรวจสอบและให้ผู้ตรวจสอบออกใบรับรองการตรวจสอบ ก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และหากเป็นเช่นนั้น จะสามารถลดปัญหาข้อ 1-4 ข้างต้นได้ และคิดว่าจะลดปัญหาการร้องเรียนหรือฟ้องคดีให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องได้ เนื่องจากการได้มีการผ่านการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องจากผู้เชี่ยวชาญแล้ว

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อไว้ ในกรณีที่สัญญาเลิกกัน เนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา โดยส่วนใหญ่ บริษัท ฯ จะเจรจาคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อเฉพาะต้นเงิน

คืนให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อ ร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ เมื่อฟ้องคดี ในกรณีที่ผู้จะซื้อเรียกร้องให้บริษัท ฯ คืนเงินพร้อมดอกเบี้ยตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญา บริษัท จะคืนให้เมื่อศาลมีคำพิพากษา

สาเหตุที่ บริษัท คืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อในชั้นสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคหรือในชั้นศาลยุติธรรม เนื่องจากในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินจำนวนนี้ไว้อย่างชัดเจน

หากมีการแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ให้มีกำหนดระยะเวลาในการ
คืนเงินไว้อย่างชัดเจน เช่น ภายใน 30 วัน นับจากวันเลิกสัญญา เป็นต้น เห็นว่า เหมาะสมและสมควร
ที่จะแก้ไข ทั้งนี้เพื่อความชัดเจนที่ผู้จะขายจะได้ปฏิบัติตามข้อตกลง



ประวัติผู้สัมภาษณ์

ชื่อ นายธนกฤต ไทยมี

ประสบการณ์ทำงาน 8 ปี

ตำแหน่ง ผู้จัดการแผนกนิติกรรม บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลบริษัท

บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ โครงการที่อยู่อาศัยของศุภาลัย อยู่ภายใต้แนวความคิด การสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อสังคมคุณภาพของ “ชาวศุภาลัย” ด้วยการพัฒนาผลิตภัณฑ์แบบบ้านอย่างต่อเนื่อง ใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพมาตรฐาน พัฒนาการบริการที่ดีทั้งก่อนและหลังส่งมอบสินค้า และให้ความสำคัญพัฒนาสังคมให้มีความปลอดภัยและอบอุ่น เพื่อสร้างความพึงพอใจของลูกค้าสูงสุด บริษัทฯและบริษัทย่อยจะเป็นผู้ดำเนินการและเป็นเจ้าของโครงการบ้านอยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด ในหลากหลายทำเลทั่วเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมถึงต่างจังหวัด เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน จะเน้นตลาดกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางถึงผู้มีรายได้ระดับสูง โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาโครงการปัจจุบันและก่อสร้างบ้านที่อยู่ระหว่างดำเนินการให้แล้วเสร็จ และส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามกำหนด เพื่อสร้างการจดจำในตราสินค้าของกลุ่มบริษัท ชื่อ “ศุภาลัย” จะใช้เป็นชื่อนำหน้าโครงการต่างๆ ทุกโครงการ ตามด้วยชื่อลักษณะหรือรูปแบบโครงการที่แตกต่างกันออกไปตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเน้นทำเลที่เป็นแหล่งธุรกิจการค้า อีกทั้งบริษัทย่อย ยังดำเนินธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริหารจัดการโรงแรม และสถานพักตากอากาศอีกด้วย ปัจจุบัน สถานภาพของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เติบโตขึ้นจนอยู่ในระดับแนวหน้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 2,145,691,561 บาท มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 100 โครงการ

ผลการสัมภาษณ์ สรุปว่า ในการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนของ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่สามารถก่อสร้างและส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงไว้ในสัญญา มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อไม่ทันตามกำหนดระยะเวลา โดยสาเหตุเกิดจาก

- 1) สาเหตุจากคนงาน
- 2) สาเหตุจากการสั่งการการเปลี่ยนแปลง โดยเจ้าของโครงการเอง
- 3) ผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงานก่อสร้างไม่ปฏิบัติตามควบคุมตามแผนที่กำหนดไว้
- 4) ปัญหาร่องเรียนจากที่ดินข้างเคียงของโครงการ

5) โฉนดที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ยังติดภาระจำนอง ไม่ไปถอนจำนองทำให้โฉนดที่ดินหลุดจำนอง

6) การก่อสร้างอาคารชุดเสร็จ แต่ไม่ได้รับแบบใบรับรองการก่อสร้างอาคารชุดหรือที่เรียกว่า “แบบ อ.6” จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ทำหน้าที่เป็นผู้ออกเอกสารดังกล่าวได้

7) ข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีมาตรการลงโทษ กรณีผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า ไม่รุนแรงพอที่

เบี้ยปรับในอัตรา ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าห้องชุด สูงสุดไม่เกิน 10% ของมูลค่าห้องชุด ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เหมาะสมแล้ว

ราคาห้องชุดที่เสนอขาย ณ วัน PRE SALE หรือก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ มีราคาต่างกับราคาเสนอขายเมื่อโครงการสร้างเสร็จแล้ว เพิ่มขึ้นประมาณ 15 – 20 เปอร์เซ็นต์ จากราคาขายก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ

หากแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) โดยปรับเพิ่มเบี้ยปรับรายวัน เป็นร้อยละ 0.03 ของมูลค่าห้องชุด และสูงสุดไม่เกิน 20% ของมูลค่าห้องชุด เห็นว่า สาเหตุที่งานก่อสร้างล่าช้าไม่ได้เกิดจากความผิดของเจ้าของโครงการและเกิดจากความล่าช้าของหน่วยงานราชการ จึงเห็นว่า หากปรับอัตราเบี้ยปรับดังกล่าวเพิ่มขึ้น ก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาการส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้

ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้า เกิดจากผู้รับเหมา บริษัทฯ จะปรับผู้รับเหมาเป็นเงินค่าปรับรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่างานก่อสร้าง นับจากวันพ้นกำหนดระยะเวลาส่งมอบโครงการจนถึงวันที่แล้วเสร็จสามารถส่งมอบโครงการให้ผู้ประกอบการ

ในการชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ ชำระให้แก่ผู้ซื้อ หากพิสูจน์ได้ว่าความล่าช้า เกิดจากความผิดของบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่ จะชำระเบี้ยปรับกรณีก่อสร้างล่าช้า จะชำระให้แก่ผู้ซื้อเมื่อศาลมีคำพิพากษา และผู้ซื้อส่วนน้อยที่จะดำเนินคดีจนถึงขั้นนี้ ส่วนใหญ่ก็จะระงับสิทธิเรียกร้องไปเอง เนื่องจาก มีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการค่อนข้างนาน ประกอบกับจำนวนเบี้ยปรับที่เรียกร้องไม่มากพอที่จะใช้สิทธิเรียกร้องต่อไป

ไม่เห็นด้วยกับการให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการหักกลบลบหนี้ เบี้ยปรับในวันโอนกรรมสิทธิ์ เพราะจะทำให้บริษัท สูญเสียรายได้ และมีเหตุในการโต้แย้งความล่าช้าในการก่อสร้างหรือสาเหตุในการส่งมอบล่าช้าไม่ได้เกิดจากผู้ประกอบการเองทั้งหมด

ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไว้

ในทางปฏิบัติ เมื่อบริษัทฯ ก่อสร้างห้องชุดเสร็จสิ้นและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว บริษัทฯ จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อเข้าตรวจสอบห้องชุดก่อนจะนัดโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

หากห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง บริษัท ฯ จะดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ก่อนจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า

ลูกค้าหรือผู้จะซื้อส่วนใหญ่ จะเข้าตรวจสอบเฉพาะความสวยงามภายในห้องชุดเท่านั้น เช่น พวกรอยร้าว หรือความเรียบร้อยในลักษณะความสวยงาม ไม่ค่อยจะตรวจสอบหรือแจ้งซ่อมในส่วนของงานระบบ เข้าใจว่า น่าจะไม่มีความรู้ในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของห้องชุด ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการแจ้งให้ลูกค้าเข้าตรวจสอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ มีดังนี้

1. ผู้จะซื้อไม่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่อง ทำให้บริษัท ต้องเข้าแก้ไขหลายครั้งและมีค่าใช้จ่ายในการแก้ไขเพิ่มขึ้น ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด
2. ผู้จะซื้อเข้ามาตรวจสอบห้องชุดแต่สุดท้ายไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์
3. ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบความชำรุดบกพร่องทุกครั้งที่เข้าตรวจก็จะแจ้งให้แก้ไขเรื่อยไป
4. ผู้จะซื้อจะมีเจตนาที่จะเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไปเนื่องจากยังหาผู้สนใจซื้อห้องชุดของตนไม่ได้ ซึ่งลูกค้าพวกนี้จะเป็นพวกนักลงทุนระยะสั้น คือ ทำสัญญาจอง/สัญญาจะซื้อจะขาย และจะขายให้แก่ผู้สนใจก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือ กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ ลักษณะขายสิทธิในการซื้อห้องชุดนั่นเอง

ในการตรวจสอบห้องชุดหรือตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์นั้น หากให้บุคคลผู้มีความเชี่ยวชาญเข้าเป็นตัวแทนในการตรวจสอบและให้ผู้ตรวจสอบออกไปรับรองการตรวจสอบ ก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนั้น ข้า ฯ เห็นด้วย ทั้งนี้เพื่อลดปัญหาการส่งมอบห้องชุดที่มีความชำรุดบกพร่องและแก้ไขปัญหาค่าที่ผู้จะซื้อจะมีเจตนาที่จะเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ได้เป็นอย่างดี

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อไว้ ในกรณีที่สัญญาเลิกกัน เนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา โดยส่วนใหญ่ บริษัท ฯ จะเจรจาคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อเฉพาะต้นเงิน และต้องเป็นกรณีที่ผู้จะซื้อไม่เคยผิดนัดชำระเงินตามสัญญา โดยส่วนใหญ่จะคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อในชั้นสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคหรือไม่ก็ในชั้นศาลยุติธรรม

ในกรณีที่ผู้จะซื้อเรียกร้องให้บริษัท ฯ คืนเงินพร้อมดอกเบี้ยตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญา บริษัท จะคืนให้เมื่อศาลมีคำพิพากษา

สาเหตุที่ บริษัท คืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อในชั้นสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคหรือในชั้นศาลยุติธรรม เนื่องจากในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินจำนวนนี้ไว้อย่างชัดเจน

หากมีการแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ให้มีกำหนดระยะเวลาในการ
คืนเงินไว้อย่างชัดเจน เช่น ภายใน 30 วัน นับจากวันเลิกสัญญา เป็นต้น เห็นว่า เหมาะสมและสมควร
ที่จะแก้ไข ทั้งนี้เพื่อความชัดเจนที่ผู้จะขายจะได้ปฏิบัติตามข้อตกลง



ประวัติผู้สัมภาษณ์

ชื่อ นายอิทธิฤทธิ์ สีลาคุงีเลิศ

ประสบการณ์ทำงาน 16 ปี

ตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ข้อมูลบริษัท

บริษัท นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เริ่มก่อตั้งในปี พ. ศ. 2527 ได้รับ ความเชื่อถือมากกว่ายี่สิบปี ภายใต้การบริหารงานของ คุณพัชรา นิธิวาสนิ กรรมการผู้จัดการ ผู้นำทีมสร้างสรรค์พัฒนา โครงการที่พักอาศัยที่มีคุณภาพ มีจุดยืนในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ที่มีมาตรฐานสำหรับกลุ่มลูกค้า ระดับกลางขึ้นไป อีกทั้งบริษัทฯ มีแผนดำเนินธุรกิจการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เน้นเรื่องคุณภาพของที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมที่ดีของโครงการเป็นสำคัญ ตลอดจนบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงปัจจัยต่างๆ ที่จะเอื้อให้ บ้าน มีความหมาย มากกว่าอาคารสำหรับพักอาศัย หากยังเป็นศูนย์รวมความรัก ความเอาใจใส่ และความสุขของสมาชิกทุกคนในครอบครัวเป็นสำคัญ สร้างสรรค์โครงการที่พักอาศัยมาแล้วหลากหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยว กรู๊ปเฮ้าส์ ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ทุกโครงการล้วนประสบความสำเร็จ เป็นอย่างดี ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าและเพื่อเพิ่มเสถียรภาพความมั่นคง บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,200 ล้านบาทใน เดือนกรกฎาคม พ.ศ.2543 โดยมี โรงเรณุนารายณ์ และ บริษัท ฮั่วกี เปเปอร์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นหลัก ในปัจจุบัน บริษัท นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ยังคงมุ่งมั่นพัฒนา โครงการที่พักอาศัย ในทำเลต่างๆ ที่สะดวกต่อการคมนาคม ในสิ่งแวดล้อมที่ดี เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภค อยู่ตลอดเวลาโดยกำหนดรูปแบบของ แต่ละโครงการให้แตกต่างกันออกไป เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างกัน และอำนวยความสะดวกสบาย ในวิถีชีวิตที่ทันสมัย ของคนรุ่นใหม่ ตามเจตจำนงเบื้องต้น เมื่อครั้งเริ่มธุรกิจ ว่าจะทำให้ "บ้าน" มีความหมาย มากกว่าอาคารสำหรับพักอาศัย การบริหารจัดการ ภายหลังการขาย บริษัทฯ มีทีมงานบริหารทรัพย์สินกลาง ที่มีประสิทธิภาพ คอยดูแล และเอาใจใส่ พร้อมทั้งปรับปรุงสภาพแวดล้อม ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง ให้ยังคงมีบรรยากาศ และสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นสังคมที่น่าอยู่ตลอดไป ส่งผลให้ทรัพย์สินมีมูลค่ามากยิ่งขึ้นในอนาคต

ผลการสัมภาษณ์ สรุปว่า ในการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน ของ บริษัท นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ส่วนใหญ่สามารถก่อสร้างและส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงไว้ในสัญญา มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ไม่ทันตามกำหนดระยะเวลา โดยสาเหตุเกิดจาก

- 1) สาเหตุจากคนงาน
- 2) สาเหตุจากผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้า , ผิดสัญญา , ไม่มีความสามารถในการก่อสร้างงานตามที่ว่าจ้าง จึงต้องใช้เวลาในการจัดหาผู้รับเหมารายใหม่

3) สาเหตุจากภัยธรรมชาติ เช่น ฝนตกน้ำท่วม เป็นต้น

4) สาเหตุจากวัสดุ เนื่องจาก วัสดุส่งถึงหน่วยงานไม่ทันเวลาต่อการใช้งาน แรงงานที่เตรียมไว้ต้องเสียเวลารอคอยงานอื่นที่คอยทำต่อเนื่องก็ทำต่อไม่ได้ ผลกระทบก็คือ แผนงานไม่สามารถควบคุมให้เสร็จตามกำหนดได้ การจัดส่งวัสดุไม่ทันตามกำหนดเวลาเกิดขึ้น

5) สาเหตุจากการสั่งการการเปลี่ยนแปลง โดยเจ้าของโครงการเอง เมื่อเริ่มงานออกแบบ อาจยังไม่ชัดเจนในวัตถุประสงค์ของการใช้พื้นที่ในโครงการอาคารชุดในบางส่วนซึ่งอาจมีน้อยก็ถือว่าปกติ แต่ถ้ามีมากจะก่อให้เกิดปัญหาในงานก่อสร้างทันที เนื่องจากอาจต้องมีการทุบรื้อทำใหม่หรือหยุดรอการตัดสินใจ และส่งผลให้ต้นทุนงานก่อสร้างบานปลายออกไปมากจนเป็นปัญหา ข้อโต้แย้ง การเปลี่ยนแปลงรายการประกอบแบบบ่อยครั้ง การแก้ไขงานซึ่งนำไปสู่การรื้อทำใหม่ เป็นต้น

6) สาเหตุจากการจัดการและการวางแผนงาน เนื่องจาก ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ปฏิบัติตามแผนที่กำหนดไว้

ในส่วนของเบี้ยปรับ บริษัท ฯ ยินดีที่จะชำระเบี้ยปรับในกรณีที่ก่อสร้างล่าช้า หากพิสูจน์ได้ว่า บริษัท ฯ จะต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อจริง ซึ่ง การชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ซื้อนั้น จะชำระให้ผู้ซื้อในกรณีที่ผู้ซื้อเรียกร้องเบี้ยปรับเท่านั้น โดยส่วนใหญ่จะชำระในชั้นพิจารณาของศาล ภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น

สำหรับอัตราเบี้ยปรับ รายวัน ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าห้องชุด และสูงสุดไม่เกิน 10 เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าห้องชุด ตัวแทนผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสมแล้ว หากมีการปรับอัตราเบี้ยปรับรายวันเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 0.03 ของมูลค่าห้องชุด และสูงสุดไม่เกิน 20 เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าห้องชุด เห็นว่า การปรับเปลี่ยนดังกล่าวเป็นคุณแก่ผู้บริโภค และผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะส่งมอบห้องชุดให้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงในสัญญา

ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) นั้น ให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อในการเรียกร้องเบี้ยปรับตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยทางปฏิบัติ หากผู้ซื้อจะเรียกร้องเบี้ยปรับกรณีก่อสร้างล่าช้า นั้นจะเป็นเรื่องการเรียกร้องภายหลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ หมายความว่า การเรียกร้องเบี้ยปรับ ไม่เป็นเหตุในการไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อจะต้องเรียกร้องค่าเบี้ยปรับจากบริษัท ฯ ต่างหากจากการชำระเงินค่าซื้อขายห้องชุด หากแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อในการขอหักกลบลบหนี้เบี้ยปรับกับเงินที่ต้องชำระราคาซื้อห้องชุดในวันโอนกรรมสิทธิ์ เห็นว่า ไม่เหมาะสม เพราะไม่เป็นธรรมแก่ผู้จะขาย หรือผู้ประกอบการ

สำหรับในเรื่องขั้นตอนในการตรวจสอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ เห็นว่า ในข้อสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้ระบุขั้นตอนในการแจ้งให้ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบไว้ชัดเจน และบางกรณีที่บริษัท ฯ แจ้งให้ลูกค้าเข้าตรวจสอบแล้วลูกค้าก็เพิกเฉย ไม่เข้าตรวจสอบ มีลูกค้าบาง

รายที่เป็นผู้ลงทุนพยายามประวิงเวลาในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไว้ เนื่องจากยังไม่อยากชำระ
เงินค่าซื้อห้องชุดทั้งหมด รอให้ตนเองนำห้องชุดออกขายได้เสียก่อนจึงจะขอตรวจรับห้องชุด ซึ่งปัญหา
นี้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากฝั่งผู้ประกอบการ ดังนั้น หากเพิ่มข้อสัญญาในส่วนของขั้นตอนในการ
ตรวจสอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ลงในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้าฯ ก็เห็นด้วย ทั้งนี้เพื่อ
ป้องกันข้อโต้แย้งในการตรวจรับห้องชุดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยอาจจะให้บุคคลภายนอกซึ่งมี
ความเชี่ยวชาญเป็นผู้ตรวจสอบโดยค่าใช้จ่ายผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบเอง

สำหรับในกรณีที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา เห็นว่า ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
(อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินไว้ให้แก่ผู้ซื้อไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในทางปฏิบัติ หากมีกรณี
ที่ผู้ซื้อจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและการบอกเลิกสัญญาเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว บริษัท ฯ
จะดำเนินการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน เนื่องจากมีขั้นตอนในการ
ตรวจสอบเอกสารและขั้นตอนในการทำความเข้าใจขออนุมัติ และเห็นว่า หากจะเพิ่มข้อสัญญา โดย
กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ ในสัญญาให้ชัดเจนนั้น มีความเหมาะสม

สำหรับกรณีคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อส่วนนั้น ส่วนใหญ่จะเจรจาขอคืนเฉพาะต้นเงินที่ผู้ซื้อ
ชำระมา หากผู้ซื้อต้องการดอกเบี้ยตามกฎหมาย เป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาเป็นรายกรณีๆไป และส่วน
ใหญ่ผู้ซื้อจะยอมรับคืนเฉพาะต้นเงิน สำหรับสาเหตุที่ผู้ซื้อยอมรับคืนเฉพาะเงินต้นนั้น ข้าฯ ไม่
ทราบ

ประวัติผู้สัมภาษณ์

ชื่อ นายมนตรี มกรานนท์

ประสบการณ์ทำงาน 28 ปี

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ

ข้อมูลบริษัท

บริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและการพาณิชย์ ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 10,160,910,748 บาท มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาแล้ว ไม่น้อยกว่า 50 โครงการ

ผลการสัมภาษณ์ สรุปว่า ในการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน ของ บริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่สามารถก่อสร้างและส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงไว้ในสัญญา มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อไม่ทันตามกำหนดระยะเวลา โดยสาเหตุเกิดจาก

- 1.1) สาเหตุจากคนงาน
- 1.2) สาเหตุจากวัสดุ
- 1.3) สาเหตุจากการสั่งการการเปลี่ยนแปลง โดยเจ้าของโครงการเอง
- 1.4) สาเหตุจากการจัดการและการวางแผนงาน เนื่องจาก ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ปฏิบัติตามแผนที่กำหนดไว้
- 1.5) สาเหตุจากการประสานงานและการติดต่อสื่อสาร มีสาเหตุมาจากการขาดประสบการณ์ทำงาน วิธีปฏิบัติหรือการดำเนินการไม่เหมาะสม ขาดแคลนบุคลากร และขาดเครื่องมือที่ช่วยในการสื่อสาร
- 1.6) สาเหตุจากความประสานงานกับหน่วยงานราชการ เป็นสาเหตุที่เกิดจากการขออนุญาตต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการและหน่วยงานราชการละเลยในการติดตามตรวจสอบ รวมถึง การออกแบบที่ผิดกับกฎกระทรวง และพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 1.7) สาเหตุจากอุปกรณ์และเครื่องจักรกล ขาดการดูแลบำรุงรักษาจนเกิดความเสียหาย การขาดแคลนและการจัดส่งล่าช้า และผู้ควบคุมไม่มีความชำนาญในการใช้อุปกรณ์และเครื่องจักรกล
- 1.8) สาเหตุจากสภาพแวดล้อม เช่น ขบวนเสด็จผ่านในบางโครงการ ซึ่งต้องให้หยุดการก่อสร้างไว้จนกว่าขบวนจะผ่านไป
- 1.9) โฉนดที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ยังติดภาระจำนองผู้ประกอบการไม่ไปไถ่ถอนจำนองทำให้โฉนดที่ดินหลุดจำนอง
- 1.10) การก่อสร้างอาคารชุดเสร็จ แต่ไม่ได้รับแบบใบรับรองการก่อสร้างอาคารชุดหรือที่เรียกว่า “แบบ อ.6” จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ทำหน้าที่เป็นผู้ออกเอกสารดังกล่าวได้

1.11) ข้อตกลงที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีมาตรการลงโทษ กรณีผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า ไม่รุนแรงพอที่จะทำให้ผู้ขายต้องเกรงกลัวหรือจะต้องระมัดระวังไม่ให้ตนต้องผิดสัญญา และ ไม่มีมาตรการในการบังคับเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อ กล่าวคือ เนื่องจากในปัจจุบัน อัตราเบี้ยปรับกำหนดไว้ขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าห้องชุดที่ระบุไว้ตามสัญญา และเมื่อรวมเบี้ยปรับแล้วสูงสุดจะต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุดที่ระบุในสัญญา ดังนั้น เมื่อเทียบอัตราราคาห้องชุดที่เสนอขาย ณ วันที่เสนอขาย (ก่อนการก่อสร้าง) กับราคา ณ วันที่เสนอขาย (วันที่ห้องชุดก่อสร้างเสร็จ) มีส่วนต่างที่ผู้ขายสามารถนำไปเพิ่มราคาเสนอขายให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้

เบี้ยปรับในอัตรา ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าห้องชุด สูงสุดไม่เกิน 10% ของมูลค่าห้องชุด ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เหมาะสมแล้ว

ราคาห้องชุดที่เสนอขาย ณ วัน PRE SALE หรือก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ มีราคาต่างกับราคาเสนอขายเมื่อโครงการสร้างเสร็จแล้ว เพิ่มขึ้นประมาณ 10 – 35 เปอร์เซ็นต์ จากราคาขายก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ ขึ้นอยู่กับ ทำเล และความสนใจของผู้จะซื้อ

หากแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) โดยปรับเพิ่มเบี้ยปรับรายวัน เป็น ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าห้องชุด และสูงสุดไม่เกิน 20% ของมูลค่าห้องชุด เห็นว่าไม่เหมาะสม

ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้า เกิดจากผู้รับเหมา บริษัทฯ จะปรับผู้รับเหมาเป็นเงินค่าปรับรายวัน โดยในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างจะมีข้อสัญญาที่ระบุถึงเบี้ยปรับในกรณีก่อสร้างล่าช้าไว้อยู่แล้ว โดยปกติ ค่าปรับจะอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.1 – 0.3 ของมูลค่างานก่อสร้าง และแต่เงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญา แต่ส่วนใหญ่จะระบุเบี้ยปรับกรณีส่งมอบงานล่าช้าเอาไว้

ในการชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อ โดยปกติในส่วนของ การชำระเบี้ยปรับนั้น บริษัทฯ จะชำระให้แก่ผู้ซื้อ เมื่อศาลมีคำพิพากษา หรือหากพิสูจน์ได้ว่า ความล่าช้า เกิดจากความผิดของบริษัท

ผู้ซื้อที่เรียกร้องค่าปรับ ส่วนใหญ่จะใช้สิทธิเรียกร้อง โดยยื่นคำร้องผ่าน สคบ. และใช้สิทธิทางศาล

ส่วนใหญ่เมื่อสร้างห้องชุดเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะซื้อ ก็จะถอนเรื่องออกไปเอง

สาเหตุที่ผู้จะซื้อถอนเรื่องร้องเรียนหรือถอนฟ้องคดีนั้น ขำ ๆ ไม่ทราบสาเหตุ

ไม่เห็นด้วยกับการให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อในการหักกลบลบหนี้ กับเงินค่าเบี้ยปรับในวันโอนกรรมสิทธิ์ เพราะ สาเหตุในการส่งมอบห้องชุดล่าช้ามีหลายสาเหตุ และเกิดขึ้นแตกต่างกันไปตามแต่ละโครงการ หากให้สิทธิในการหักกลบลบหนี้ดังกล่าว จะทำให้บริษัทเสียหาย

จำนวนเบี้ยปรับที่เรียกร้องส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง หลักหมื่น ไปจนถึงหลักแสน แล้วแต่ว่าโครงการสร้างล่าช้ามากน้อยเพียงใด

โครงการที่ก่อสร้างล่าช้าที่สุด (ไม่ขอตอบ)

ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการตรวจรับมอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ไว้

ในทางปฏิบัติ เมื่อบริษัท ฯ ก่อสร้างห้องชุดเสร็จสิ้นและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว บริษัท ฯ จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบห้องชุดก่อนจะนัดโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

หากห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง บริษัท ฯ จะดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จตามมาตรฐาน

ลูกค้าหรือผู้จะซื้อส่วนใหญ่ จะเข้าตรวจสอบเฉพาะ DEFECT ด้านความสวยงามภายในห้องชุดเท่านั้น เช่น ความเรียบร้อยในลักษณะความสวยงาม ตาหินบนเฟอร์นิเจอร์ รอยสีที่ไม่เรียบร้อย

มีลูกค้าหรือผู้จะซื้อส่วนน้อย ที่แจ้งซ่อมในส่วนของงานระบบไฟฟ้าหรือระบบประปา

ลูกค้าพวกนี้ ส่วนใหญ่จะจ้างบริษัทตรวจสอบห้องชุด

ลูกค้าเป็นคนจ่ายค่าใช้จ่ายเอง

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการแจ้งให้ลูกค้าเข้าตรวจสอบห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ มีดังนี้

1. ผู้จะซื้อไม่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบความชำรุดบกพร่อง
2. ผู้จะซื้อเข้าตรวจความชำรุดบกพร่องทุกครั้งที่เข้าตรวจก็จะแจ้งให้แก้ไขเรื่อยไป
3. ผู้จะซื้อจะมีเจตนาที่จะเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากซื้อเพื่อลงทุน รอหาคนมา

ซื้อต่อจากตน

ไม่เห็นด้วย หากในการตรวจสอบห้องชุดหรือตรวจสอบความชำรุดบกพร่องของห้องชุด จะให้มีบุคคลผู้มีความเชี่ยวชาญเข้าเป็นตัวแทนในการตรวจสอบและให้ผู้ตรวจสอบออกใบรับรองการตรวจสอบ ก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ เพราะจะมีขั้นตอนยุ่งยาก ตั้งแต่นัดตรวจสอบ มาตรฐานในการแก้ไขที่สูงกว่าปกติและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ควรให้เป็นหน้าที่ของผู้จะซื้อเองในการตรวจสอบ

เมื่อผู้จะซื้อ ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในข้อสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อไว้

กำหนดในการคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อ ไม่สามารถกำหนดได้และแต่กรณีๆไป

ในกรณีที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา โดยส่วนใหญ่ บริษัท ฯ จะเจรจาคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อเฉพาะต้นเงินหรือหักค่าเสียหายหรือค่าเสียโอกาสไว้บางส่วน

ในการคืนเงิน ส่วนใหญ่จะคืนให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อ ร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ เมื่อฟ้องคดี โดยคืนเฉพาะต้นเงิน ไม่มีดอกเบี้ย

ในกรณีที่ผู้จะซื้อเรียกร้องให้บริษัท ฯ คืนเงินพร้อมดอกเบี้ยตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญา บริษัท ฯ จะคืนให้เมื่อศาลมีคำพิพากษา

ที่ต้องคืนเมื่อศาลมีคำพิพากษา เนื่องจากเป็นมาตรฐานทางบัญชี เกี่ยวกับการชำระค่าเสียหาย จึงต้องให้ศาลพิพากษาถึงจะชำระดอกเบี้ยหรือเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อได้

หากมีการแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ให้มีกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินไว้
อย่างชัดเจน เช่น ภายใน 30 วัน นับจากวันเลิกสัญญา เป็นต้น เห็นว่า เหมาะสม



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล

นายสุรศักดิ์ พรหมโมเมศ

ประวัติการศึกษา

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม

(เกียรตินิยมเหรียญทอง) ปีการศึกษา 2546

เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 57

สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา

ปีการศึกษา 2547

ประสบการณ์การทำงาน

พ.ศ 2560 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย

บริษัท ดี เวล แกรนด์ แอสเสท จำกัด

เลขที่ 9/144 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์

แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร