มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย

Legal Measures in Regulating Condominium Business Operators in Thailand

จราวุฒิ อำนักมณี[1]* | Jarawut Amnakmanee
ณฐ สันตาสว่าง[2] | Nat Santasawang
สุเมธ รอยกุลเจริญ[3] | Sumath Roygulcharoen

Abstract

The objectives of this study were to analyze legal problems related to regulating condominium business operators according to Thai and foreign laws and to provide a law amendment model relating to regulating

[1] นักศึกษาปริญญานิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต โครงการปรัชญาดุษฎีบัณฑิตทางสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง; Doctoral student, Program in Laws, Doctor of Philosophy Program in Social Science, Ramkhamhaeng University

[2] รองศาสตราจารย์ ดร., คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง; Assoc. Prof., Faculty of Law, Ramkhamhaeng University

[3] รองประธานศาลปกครองสูงสุด ศาลปกครอง; Vice Presidents of the Supreme Administrative Court, The Administrative Court

*Corresponding author email: jarawut999@gmail.com

รับต้นฉบับ: 29 กันยายน 2565 **ปรับแก้ต้นฉบับ:** 6 พฤศจิกายน 2565 **รับลงตีพิมพ์:** 7 พฤศจิกายน 2565
DOI: 10.14456/husoaru.2022.11

condominium business operators of Thailand by using qualitative research which composes of documentary research and field research, including in-depth interview and focus group discussion. The finding revealed problems related to The Condominium Act B.E. 2522 and the Consumer Protection Act B.E. 2522 which are the fact that the operators do not use the standard forms prescribed by The Condominium Act B.E. 2522 and the Consumer Protection Act B.E. 2522, and no common property is provided as advertised and the parties' interest protection system according to The Escrow Act B.E. 2551 must rely exclusively on the consent of parties. On the other hand, in USA, Singapore, and Malaysia, the laws specify that the contract and condominium advertisement must be verified and approved by the competent authority and the seller must provide the protection of the sum paid by the purchaser until the transfer of condominium's ownership. The result suggested that the Draft Condominium Act (No. ...) B.E. .... which stipulates that the competent authority shall inspect the contract and condominium advertisement and the seller's duty to provide the record for the money protection that the purchaser paid and the dispute arising from the transaction should be settled by mediation before the lawsuit.

Keywords: Condominium, Condominium Business Operators, Condominium Act

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดตามกฎหมายไทยและต่างประเทศ และเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย โดยใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ การเก็บข้อมูลประกอบด้วยการวิจัยเอกสารและการวิจัย

ภาคสนาม แบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ การสัมภาษณ์เชิงลึกและการสนทนากลุ่ม ผลการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มีปัญหาทางกฎหมาย ได้แก่ กรณีผู้ประกอบการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ ไม่จัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางตามที่ได้โฆษณา และการใช้ระบบดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ต้องอาศัยความสมัครใจของคู่สัญญา ส่วนกฎหมายสหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐสิงคโปร์ และสหพันธรัฐมาเลเซียกำหนดให้สัญญาและโฆษณาขายห้องชุดต้องผ่านการตรวจสัญญาและโฆษณาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และกำหนดให้ผู้ขายต้องจัดให้มีระบบคุ้มครองเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ข้อค้นพบที่ได้จากการวิจัย คือ ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่...) พ.ศ... โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสัญญาและโฆษณาขายห้องชุดก่อนผู้ประกอบการนำไปใช้ และกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่เปิดบัญชีสำหรับเก็บรักษาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระ กรณีเกิดข้อพิพาทในการซื้อขายควรระงับข้อพิพาทโดยการไกล่เกลี่ยก่อนฟ้องคดี

คำสำคัญ: ห้องชุด, ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด, พระราชบัญญัติอาคารชุด

บทนำ

การทำสัญญาซื้อขายห้องชุดนั้น ผู้ประกอบธุรกิจใช้สัญญาสำเร็จรูปที่ยกร่างขึ้นล่วงหน้าที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อไม่สามารถกำหนดข้อตกลงให้เป็นอย่างอื่นได้ ผู้ซื้อที่เข้าทำสัญญาย่อมผูกพันตามข้อตกลงในสัญญาเพราะเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งเป็นหลักพื้นฐานของสัญญา (จำปี โสตถิพันธุ์, 2546) แต่เสรีภาพในการทำสัญญาควรจะรวมถึงความเสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญาด้วย แต่ความเป็นจริงผู้ซื้อไม่อาจต่อรองกับผู้ขายได้ รัฐจึงได้ออกกฎหมายต่าง ๆ เพื่อให้ความคุ้มครองผู้ซื้อ เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 (นนทวัชร์ นวตระกูลพิสุทธิ์, 2560)

สถิติรับเรื่องร้องทุกข์จากผู้บริโภคในระบบคุ้มครองผู้บริโภคแบบเบ็ดเสร็จ ปีงบประมาณ พ.ศ. 2564 ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค พบว่า เรื่องร้องทุกข์ที่มากที่สุดคือปัญหาประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย จำนวน 2,044 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.12 ของเรื่องร้องทุกข์ทั้งหมด ซึ่งแบ่งเป็น 8 เรื่อง เมื่อนำเรื่องร้องทุกข์ประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยมาแบ่งเป็นรายละเอียดปลีกย่อย พบว่า เป็นปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 60.32 ซึ่งสาเหตุในการร้องทุกข์เกิดจากผู้ขายผิดสัญญาซื้อขายและไม่ปฏิบัติตามโฆษณา ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้ (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, 2564)

จากสถิติเรื่องร้องเรียนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า เรื่องร้องทุกข์เกี่ยวกับห้องชุดมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น แม้จะมีกฎหมายควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดหลายฉบับ แต่กฎหมายดังกล่าวยังมีปัญหากรณีผู้ประกอบการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ปฏิบัติตามที่ได้โฆษณาไว้ และการใช้ระบบดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ซึ่งต้องอาศัยความสมัครใจของคู่สัญญา จึงต้องศึกษาสภาพปัญหาทางกฎหมายดังกล่าว เพื่อนำข้อค้นพบไปปรับปรุงกฎหมายควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด
2. เพื่อศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด
3. เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดตามกฎหมายไทยและต่างประเทศ

4. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด

5. เพื่อเสนอแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา ผู้วิจัยทำการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการควบคุมการประกอบธุรกิจอาคารชุด มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดดังกล่าว ศึกษาเปรียบเทียบกับมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของต่างประเทศ ได้แก่ สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐสิงคโปร์ และสหพันธรัฐมาเลเซีย

2. ขอบเขตด้านประชากร ผู้วิจัยกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 48 คน ประกอบด้วย (1) กลุ่มผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด จำนวน 7 คน (2) กลุ่มเจ้าหน้าที่หน่วยงานภาครัฐซึ่งกำกับดูแลการประกอบธุรกิจอาคารชุด จำนวน 10 คน ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง (3) กลุ่มผู้ซื้อห้องชุดจำนวน 22 คน และ (4) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายจากหน่วยงานต่าง ๆ จำนวน 9 คน ได้แก่ สำนักงานศาลยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม สำนักกิจการยุติธรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา และมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค

สมมติฐานการวิจัย

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มีข้อกฎหมายที่เป็นปัญหา ไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการตรวจสัญญาและโฆษณาขายห้องชุดก่อนนำไปใช้ และระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาอาศัยความสมัครใจของคู่สัญญา ไม่มีสภาพบังคับให้ผู้ขายต้องนำมาใช้ ส่งผลให้ไม่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อห้องชุดได้อย่างเพียงพอ เกิดข้อพิพาทเป็นคดีขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมาก การศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด วิเคราะห์กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ เพื่อค้นหามาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมสำหรับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย นำมาเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาและปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการตรวจสัญญาและโฆษณาก่อนนำไปใช้ กำหนดให้ผู้ขายเปิดบัญชีสำหรับเก็บรักษาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระ และการระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดโดยการไกล่เกลี่ยก่อนฟ้องคดี โดยการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีมาตรการที่ครอบคลุมในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ช่วยลดข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญา และส่งผลให้จำนวนคดีที่นำมาสู่ศาลลดน้อยลง

แนวคิดทฤษฎีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย มีแนวคิดทฤษฎีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.1 หลักการกำกับดูแล เป็นแนวคิดและทฤษฎีในการควบคุมกำกับดูแลผู้

ประกอบธุรกิจที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าผู้บริโภค และการผูกขาดของผู้ประกอบการ จนทำให้ผู้บริโภคที่เข้าทำนิติกรรมกับผู้ประกอบการได้รับความเสียหาย (บุญศรี มีวงศ์อุโฆษ, 2538) ซึ่งลักษณะของการกำกับดูแล ประกอบด้วย การควบคุมกำกับเป็นนิติกรรมทางปกครองฝ่ายเดียวที่เกิดจากเจตนาฝ่ายเดียวของฝ่ายปกครอง และการควบคุมกำกับเป็นนิติกรรมเฉพาะเรื่อง แบ่งมาตรการในการกำกับดูแลที่สำคัญ ประกอบด้วย การบังคับและควบคุมทางกฎหมาย (Command and control regulation) การให้ควบคุมดูแลกันเองระหว่างผู้ประกอบการ (Self-regulation) การให้สิทธิประโยชน์และสิ่งจูงใจ (Incentive-based regime) การชักจูงกลไกตลาด (Market harnessing controls) การบังคับให้เปิดเผยข้อมูลสำคัญ (Disclosure regulation) การเข้าลงทุนเองของรัฐ (Direct action) และการให้สิทธิแก่เอกชนและการสร้างระบบความรับผิด (Rights and liabilities) (อภิชน จันทรเสน, 2549)

1.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเสรีภาพในการประกอบธุรกิจ มีแนวคิดว่ารัฐต้องรับรองเสรีภาพส่วนบุคคลซึ่งมนุษย์ทุกคนมีอยู่ตามธรรมชาติ แต่เสรีภาพอาจมีข้อจำกัดได้ในบางเรื่องตามที่กฎเกณฑ์วางไว้ เจตนาของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระ (สุธาบดี สัตตบุศย์, 2522) ซึ่งมีทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ทฤษฎีว่าด้วยเสรีภาพในการทำสัญญายึดถือหลักที่ว่า สิ่งที่ก่อให้เกิดหนี้ในเรื่องสัญญาคือความสมัครใจหรือเจตนา (ดาราพร ถิระวัฒน์, 2542) การมีเสรีภาพในการทำสัญญาแบ่งเป็น 4 ประการ คือ เสรีภาพในการทำขึ้นซึ่งสัญญา เสรีภาพในการเลือกคู่สัญญา เสรีภาพในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญา และเสรีภาพที่จะไม่ต้องทำตามแบบ (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2535)

1.3 ทฤษฎีว่าด้วยความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาถือหลักที่ว่าความสัมพันธ์ระหว่างเอกชนต่อเอกชนด้วยกันเป็นไปตามหลักอิสระในทางแพ่ง ซึ่งหมายความว่า บุคคลย่อมสามารถก่อตั้งความสัมพันธ์แห่งชีวิตในทางแพ่งของตนได้ด้วยความสมัครใจและโดยเสรี และมีวัตถุประสงค์ที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน (ศนันท์กรณ์ โสตถิพันธุ์, 2558) ทฤษฎีปัจเจกชนนิยมมีแนวคิดว่ารัฐต้องรับรองเสรีภาพส่วนบุคคลซึ่งมนุษย์ทุกคนมีอยู่ตามธรรมชาติและรัฐนั้นต้องไม่ทำลาย

สิทธิพื้นฐานของบุคคล แต่เสรีภาพก็มีข้อจำกัดได้ตามกฎเกณฑ์ของรัฐที่ได้วางไว้ (จรัญ โฆษณานันท์, 2552)

2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจขายห้องชุด

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) เป็นกฎหมายที่ควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดในด้านสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามมาตรา 6/2 บัญญัติว่า “สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

2.2 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541) มาตรา 35 ทวิ บัญญัติว่า “ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) ใช้สัญญาที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควร และ (2) ห้ามใช้ข้อความที่ไม่เป็นธรรมกับผู้บริโภค ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้”

2.3 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 3 บัญญัติว่า “กิจการดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า การทำหน้าที่เป็นคนกลางเพื่อดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยกระทำเป็นทางค้าปกติและได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ

“สัญญาดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า สัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญากับผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตกลงจะดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันไว้

มาตรา 5 บัญญัติว่า ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใด ๆ คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

2.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ทวิ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว

2.5 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 6 บัญญัติว่า สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินจะมีข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อความชำรุดบกพร่องไม่ได้

มาตรา 11 บัญญัติว่า ข้อสัญญาใดที่มิให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ไปใช้บังคับไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อสัญญานั้นเป็นโมฆะ

3. กฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

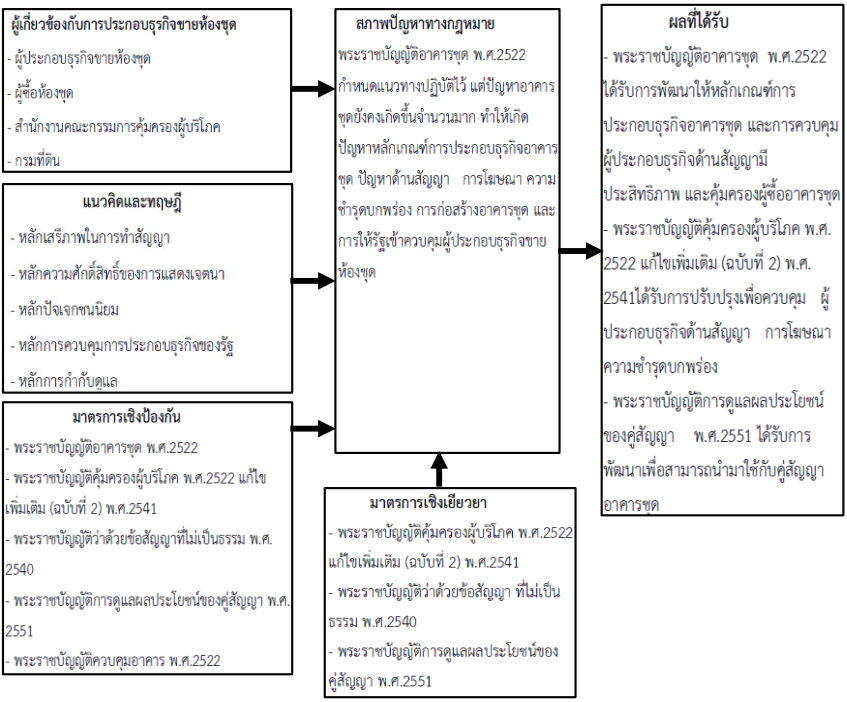
3.1 รัฐบัญญัติอาคารชุด ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา (The Uniform Condominium Act 1980) กำหนดการคุ้มครองเงินมัดจำ เงินจอง เงินผ่อนดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายห้องชุดในโครงการอาคารชุด โดยเงินมัดจำ เงินจอง เงินผ่อนดาวน์ เงินทำสัญญา และเงินอื่น ๆ ที่ให้ไว้สำหรับการซื้อหรือการจองห้องชุดจากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดที่ได้เผยแพร่ข้อความเสนอขายต่อสาธารณะ ให้วางไว้ในระบบคุ้มครอง (escrow) และเก็บรักษาไว้ในรัฐที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่ ซึ่งเงินดังกล่าวจะถูกเก็บรักษาในบัญชีที่กำหนดไว้โดยบริษัทผู้ดูแลผลประโยชน์อิสระหรือสถาบันบัญชีที่ได้รับการประกัน โดยหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐบาลจะเป็นผู้ดูแลเงิน

ดังกล่าว โดยไม่สามารถนำออกมาใช้ได้จนกว่าผู้ประกอบการจะพ้นความผูกพันตามสัญญา (Peter, 1992)

3.2 รัฐบัญญัตินักพัฒนาที่อยู่อาศัย (การควบคุมและออกใบอนุญาต) ค.ศ. 1965 (Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965) ของสาธารณรัฐสิงคโปร์ กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่เปิดและรักษาบัญชีโครงการในแต่ละโครงการไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน โดยต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวนี้ฝากเข้าบัญชี คือเงินทั้งหมด (รวมถึงเงินค่าธรรมเนียม) ที่ผู้ซื้อชำระเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุด และเงินกู้ยืมทั้งหมดที่ใช้สำหรับการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ส่วนเงินในบัญชีนั้นจะเบิกถอนได้เฉพาะแต่ผู้ประกอบการที่มีใบอนุญาตและมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในกิจการงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารชุดเท่านั้น (Raymond, 2002) นอกจากนี้ กฎหมายของสาธารณรัฐสิงคโปร์ยังให้อำนาจผู้ควบคุมตรวจสอบของรัฐในการตรวจสอบสัญญาซื้อขายห้องชุด ก่อนผู้ประกอบธุรกิจนำไปใช้กับผู้ซื้อ เช่น การปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการซื้อขาย และให้ความเห็นชอบกรณีผู้ประกอบธุรกิจขอแก้ไข เพิ่มเติม หรือยกเลิกส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญาที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ควบคุมตรวจสอบ (John, 1977)

3.3 รัฐบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) ค.ศ. 1966 หรือ Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 ของสหพันธรัฐมาเลเซีย กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่เปิดบัญชีและเก็บรักษาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ในบัญชีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เปิดไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน โดยมีผู้ควบคุมการออกใบอนุญาตทำหน้าที่ควบคุมการเบิกถอนเงินจากโครงการเพื่อไปใช้ตามวัตถุประสงค์ของโครงการเท่านั้น และตรวจสอบสัญญาและโฆษณาขายห้องชุดก่อนผู้ประกอบธุรกิจนำไปใช้

กรอบแนวคิดในการวิจัย



วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

1. การวิจัยเอกสาร (Documentary research) ผู้วิจัยดำเนินการศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร/ตำรากฎหมายทั้งในและต่างประเทศ รวมทั้งสืบค้นข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคำพิพากษาศาลฎีกา วิทยานิพนธ์ บทความวิจัย บทความวิชาการ และศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเสรีภาพในการประกอบธุรกิจ หลักการกำกับดูแล พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551

2. การวิจัยภาคสนาม (Field research) กำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 48 คน แบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) จากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ จำนวน 38 คน โดยดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด จำนวน 6 คน กลุ่มเจ้าหน้าที่หน่วยงานภาครัฐซึ่งกำกับดูแลการประกอบธุรกิจอาคารชุด จำนวน 6 คน ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และกรมที่ดิน กลุ่มผู้ซื้อห้องชุด จำนวน 20 คน และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย จำนวน 6 คน และการสนทนากลุ่ม (Focus group) จากผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 10 คน โดยผู้วิจัยเป็นผู้กำหนดประเด็นคำถามการสนทนากลุ่มด้วยตนเอง ปรับปรุงจากการทบทวนวรรณกรรมและข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อใช้เป็นประเด็นการสนทนากลุ่มในการค้นหาความคิดเห็นที่หลากหลายจากผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องในด้านต่าง ๆ จำนวน 10 คน ได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด จำนวน 1 คน กลุ่มเจ้าหน้าที่หน่วยงานภาครัฐซึ่งกำกับดูแลการประกอบธุรกิจอาคารชุด จำนวน 4 คน ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และกรมโยธาธิการและผังเมือง กลุ่มผู้ซื้อห้องชุด จำนวน 2 คน และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย จำนวน 3 คน

ผลการวิจัย

ผู้วิจัยสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของไทยและต่างประเทศ จัดแบ่งปัญหาออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ปัญหาระยะแรกเกิดขึ้นในช่วงก่อนการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่ ปัญหาผู้ประกอบธุรกิจไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ปัญหาการแบ่งแยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ซื้อในด้านการคุ้มครองและปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้บริโภคก่อนได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง

อาคาร ปัญหาระยะที่สองเกิดขึ้นในช่วงที่ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่ ปัญหาการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 และปัญหาระยะที่สาม เกิดขึ้นภายหลังการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ โดยผู้ประกอบการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ แต่พบว่าห้องชุดเกิดความชำรุดบกพร่อง เนื้อที่ห้องชุด และทรัพย์ส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ไม่ตรงตามแบบโฆษณาขาย และมีการเลิกสัญญา

2. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเสรีภาพในการประกอบธุรกิจ ผลการวิจัยพบว่า แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเสรีภาพในการประกอบธุรกิจมีหลักการว่ารัฐต้องรับรองเสรีภาพส่วนบุคคลซึ่งมนุษย์ทุกคนมีอยู่ตามธรรมชาติ แต่เสรีภาพก็อาจมีข้อจำกัดได้ในบางเรื่องตามที่กฎเกณฑ์วางไว้ เจตนาของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระ ซึ่งมีทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ทฤษฎีว่าด้วยเสรีภาพในการทำสัญญายึดถือหลักที่ว่าสิ่งที่ก่อให้เกิดหนี้ในเรื่องสัญญาคือ ความสมัครใจ หรือเจตนาในการทำสัญญา และทฤษฎีว่าด้วยความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา ถือหลักที่ว่าความสัมพันธ์ระหว่างเอกชนต่อเอกชนด้วยกันเป็นไปตามหลักอิสระในทางแพ่ง ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดยกร่างสัญญาเพื่อใช้กับผู้ซื้อ โดยไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามกฎหมายอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาขึ้นได้ หากเห็นว่าเป็นคุณกับผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้ออาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว และผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งการแยกสัญญาจะทำให้ผู้ซื้อได้รับความคุ้มครองในเรื่องความชำรุดบกพร่องน้อยลง ซึ่งสภาพปัญหาดังกล่าวเป็นผลมาจากการที่คู่สัญญามีเสรีภาพในการทำสัญญาจนเกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

แนวคิดและทฤษฎีการกำกับดูแล สามารถนำเสนอเป็นแนวแก้ไขปัญหากรณีผู้ประกอบธุรกิจมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าผู้บริโภค จนทำให้ผู้บริโภคที่เข้าทำนิติกรรมกับผู้ประกอบการได้รับความเสียหาย โดยควรนำเอาแนวคิดและทฤษฎีการกำกับดูแลมาเป็นแนวทางออกกฎหมายเพื่อกำกับดูแลการประกอบธุรกิจอาคารชุดให้ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตาม (นันทวัฒน์ บรมานันท์, 2553) และกำหนดให้หน่วยงาน

ทำหน้าที่ตรวจสอบว่าเอกชนได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเหล่านั้นหรือไม่ โดยกำหนดให้มีการตรวจสัญญาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก่อนนำไปใช้ในโครงการอาคารชุด

3. การเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศและของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด ผลการวิจัยพบว่า มาตรการทางกฎหมายของประเทศไทยนั้น กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดต้องเป็นไปตามแบบสัญญาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ และโฆษณาขายห้องชุดต้องมีรายละเอียดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แต่สัญญาและโฆษณาขายห้องชุดของประเทศไทยดังกล่าวไม่ต้องผ่านการตรวจสัญญาและโฆษณาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนนำไปใช้ ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐสิงคโปร์ และสหพันธรัฐมาเลเซียกำหนดให้สัญญาและโฆษณาขายห้องชุดต้องผ่านการตรวจสัญญาและโฆษณาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ (อมเรศ กระบวนสิน และคณะ, 2561) ในส่วนของระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ต้องเกิดจากความตกลงใจของคู่สัญญา หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ต้องการใช้ก็ไม่สามารถนำกฎหมายนี้มาบังคับใช้ได้ (ภาคภูมิ ปิยะตระภูมิ, 2558) ต่างจากกฎหมายของสหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐสิงคโปร์ และสหพันธรัฐมาเลเซีย กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่เปิดบัญชีสำหรับเก็บรักษาเงินที่ผู้ซื้อชำระไว้กับธนาคารของรัฐ การเบิกถอนเงินไปใช้ในการก่อสร้างอาคารชุดต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่

4. การวิเคราะห์สภาพปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย จากข้อมูลเอกสาร การสัมภาษณ์เจาะลึก และการสนทนากลุ่ม แบ่งปัญหาออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้างอาคารชุด ระหว่างการก่อสร้างอาคารชุด และภายหลังการก่อสร้างอาคารชุด สรุปได้ดังนี้

4.1 ปัญหาก่อนการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่ ปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่า ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดยกร่างสัญญาเพื่อใช้กับผู้ซื้อโดยไม่ใช้สัญญามาตรฐานตาม

กฎหมายอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาขึ้นได้ หากเห็นว่าเป็นคุณกับผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้ออาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้อง ควรให้มีการตรวจสัญญาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก่อนนำไปใช้ในโครงการอาคารชุด และปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดก่อนผู้ประกอบธุรกิจได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยอาศัยมาตรา 39 ทวิ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พบว่า ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อ หากภายหลังโครงการไม่ผ่านการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมหรือไม่ได้รับใบอนุญาต ทำให้ผู้ซื้อไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญา ควรมีกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้บริโภคได้ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว

4.2 ปัญหาระหว่างการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่ ปัญหาการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 พบว่า ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ต้องอาศัยความสมัครใจของคู่สัญญา ยังไม่มีความเหมาะสม ควรกำหนดให้ผู้ขายห้องชุดมีหน้าที่เปิดบัญชีเก็บรักษาเงินของผู้ซื้อไว้ในสถาบันการเงินของรัฐ และมีเจ้าหน้าที่ของรัฐกำกับดูแลการเบิกจ่ายจากบัญชีดังกล่าว

4.3 ปัญหาภายหลังการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่ ปัญหาความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ขาย พบว่า สัญญามาตรฐานรับประกันความชำรุดบกพร่องไว้ คือ ไม่น้อยกว่า 5 ปีในโครงสร้างหลัก และ 2 ปีในส่วนควบ ทำให้สิทธิของผู้ซื้อที่ควรจะได้รับความคุ้มครองในเรื่องชำรุดบกพร่องมีระยะเวลาอันจำกัดไม่เหมาะสมกับลักษณะของอาคารชุดและห้องชุด และเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พบว่า ข้อตกลงจำกัดความรับผิดดังกล่าวถือว่าเป็นโมฆะ จึงควรใช้บทบัญญัติมาตรา 474 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคือให้ผู้ซื้อสามารถฟ้องคดีได้ใน 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง และปัญหาผู้ขายไม่ปฏิบัติตามโฆษณาทรัพย์ส่วนกลางโดยอ้างว่ามิได้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ควรกำหนดให้ผู้ขายต้องจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางซึ่งได้โฆษณาไว้ไม่ว่าในรูปแบบหรือลักษณะใด

5. การศึกษาที่ได้จากการวิจัยภาคสนาม ผลการวิจัยพบว่า การสัมภาษณ์เจาะลึกและการสนทนากลุ่มทั้ง 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด กลุ่มเจ้าหน้าที่ภาครัฐซึ่งกำกับดูแลการประกอบธุรกิจอาคารชุด กลุ่มผู้ซื้อห้องชุด และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย มีความเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่องสัญญาซื้อขายห้องชุด กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจก่อนนำไปใช้ กำหนดให้ผู้ขายเปิดบัญชีสำหรับเก็บรักษาเงินมัดจำหรือเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระ การโฆษณาขายห้องชุดต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา กรณีเกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุด ควรระงับข้อพิพาทโดยการไกล่เกลี่ยก่อนฟ้องคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 20 ตรี

อภิปรายผล

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทยแบ่งปัญหาออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้างอาคารชุด ระหว่างการก่อสร้างอาคารชุด และภายหลังการก่อสร้างอาคารชุด สรุปได้ดังนี้

1. ปัญหาก่อนการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่

1.1 การไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 การทำสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 นั้น กฎหมายไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ยกร่างเพื่อนำมาใช้กับผู้ซื้อมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหรือเห็นชอบเสียก่อน หากแต่เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่จะไปตรวจสอบเมื่อได้รับการร้องเรียนจากผู้ซื้อ ดังนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นคือ สัญญาที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อนั้นในทางปฏิบัติจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่าสัญญานั้น ๆ มีข้อความถูกต้องตามแบบมาตรฐานของสัญญาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ และเป็นคุณกับผู้ซื้อหรือไม่ หากไม่ถูกต้องก็เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ต้องไปตรวจสอบหลังจากสัญญาได้มีการใช้ไปแล้ว

ซึ่งผู้ซื้ออาจไม่ทราบถึงบทบัญญัติดังกล่าว และได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว และการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้ขายก่อนที่ผู้ขายจะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยผู้ขายอาศัยมาตรา 39 ทวิ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น หากภายหลังโครงการไม่ผ่านการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมหรือไม่ได้รับใบอนุญาต จะทำให้ผู้ซื้อไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญา

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ขายก่อนนำไปใช้ และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายจะต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ขายได้ยกร่างขึ้นเพื่อใช้กับผู้ซื้อให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบเสียก่อน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นชอบแล้วให้มีข้อความว่า แบบสัญญาได้ผ่านการตรวจสอบจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พร้อมเลขที่ซึ่งอนุญาต และต้องระบุให้ชัดเจนว่าสัญญาดังกล่าว ให้ใช้ในโครงการใดโครงการหนึ่งเท่านั้น เพราะผู้ขายอาจเป็นผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่ได้ขออนุญาตไว้แล้วหลายโครงการ ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าอาจนำสัญญาซึ่งได้รับอนุญาตในโครงการอาคารชุดหนึ่งมาใช้กับอีกโครงการอาคารชุดหนึ่งได้ และกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้บริโภคได้ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดและทฤษฎีการกำกับดูแลของภาครัฐโดยใช้มาตรการบังคับและควบคุมทางกฎหมาย (Command and control regulation) เพื่อควบคุมกำกับดูแลผู้ประกอบธุรกิจที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าผู้บริโภค และป้องกันการผูกขาดของผู้ประกอบการ ไม่ให้ผู้ประกอบการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคโดยใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม จนก่อให้เกิดความเสียหายกับผู้บริโภค

ผลการวิจัยสอดคล้องกับการศึกษาของ จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ (2558) ที่ศึกษาการคุ้มครองผู้บริโภคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีศึกษาแบบของสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด พบว่า ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้แก่ การที่ผู้ขายห้องชุดไม่ได้ปฏิบัติตามแบบของสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) หรือมีการปฏิบัติตามแบบเพียงบางส่วน ทำให้ผู้ซื้อถูกเอาเปรียบและไม่ได้

รับความเป็นธรรม การตกลงทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในปัจจุบันจะอยู่ในรูปแบบของสัญญามาตรฐาน มีการร่างข้อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนมากที่จะใช้กับผู้ซื้อที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลัง โดยลักษณะของสัญญานี้ผู้ที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลังจะอยู่ในลักษณะจำยอมต้องรับเอาข้อสัญญานั้น ๆ ไม่สามารถต่อรองแก้ไขได้ นอกจากนี้ในการบังคับใช้ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศ กฎหมายก็ไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ผู้ขายร่างเพื่อนำมาใช้กับผู้ซื้อมาให้หน่วยงานของรัฐตรวจสอบให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ทำสัญญากับผู้ซื้อแต่อย่างใด ควรจะกำหนดเป็นคำสั่งกระทรวงมหาดไทยว่า ให้มีการนำสัญญาจะซื้อจะขายที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มาแสดงหรือถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายในเรื่องแบบ (อ.ช.22) ด้วย

1.2 การใช้สัญญาหลายรูปแบบโดยแบ่งแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาในการซื้อขาย ในทางปฏิบัติผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาที่ใช้กับผู้ซื้อออกเป็นหลายฉบับ โดยทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาจ้างต่อเติมอีกฉบับหนึ่ง ส่งผลให้ในส่วนของสัญญาจ้างต่อเติมนี้บทบัญญัติที่ใช้จะเป็นเรื่องของจ้างทำของ โดยเฉพาะการคุ้มครอง ในเรื่องความชำรุดบกพร่องของสัญญาจ้างทำของตามมาตรา 600 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองด้านระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขายตามมาตรา 474 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ หากเป็นเรื่องซื้อขายแล้วนั้นจะมีระยะเวลาที่คุ้มครองผู้ซื้อที่ยาวนานกว่าในเรื่องจ้างทำของเพราะคุ้มครองในระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่ที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่อง แต่ถ้าหากเป็นเรื่องของการจ้างทำของซึ่งมีระยะเวลามาจำกัดนั้นคือหากเป็นกรณีเป็นสิ่งปลูกสร้างกับพื้นดินแล้วนั้นระยะเวลาการคุ้มครองก็จะไม่เกินไปกว่า 5 ปี และอายุความในการฟ้องร้องคดีตามมาตรา 601 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งการแยกสัญญาของผู้ขายอาจกระทำไปเพื่อหลบเลี่ยงไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ซึ่งทางแก้ของปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นควรบทบัญญัติเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคว่า

"มาตรา...ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดแบ่งแยกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดออกเป็นสองฉบับให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดไว้"

2. ปัญหาระหว่างการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่ ปัญหาการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 หรือระบบเอสโครว์ พบว่า การใช้ระบบเอสโครว์ ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ต้องเกิดจากการตกลงใจร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ฉะนั้นหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ต้องการใช้ ก็ไม่สามารถนำกฎหมายนี้มาบังคับใช้ได้ การที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ออกมาในลักษณะที่ไม่บังคับใช้ แต่ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของคู่สัญญาที่จะนำมาตรการทางกฎหมายในเรื่องนี้ไปใช้ จึงทำให้มักเกิดปัญหาแก่ผู้ซื้อในทางปฏิบัติ คือ แม้ผู้ซื้อห้องชุดต้องการทำ Escrow account แต่หากผู้ประกอบการไม่ยินดีทำ ผู้ซื้อก็ไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามระบบกฎหมายนี้ ซึ่งต่างจากมาตรการควบคุมและเก็บรักษาเงินในบัญชีรับ-จ่าย (Project account) อันเป็นมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและเก็บรักษาเงินในบัญชีรับ-จ่ายในโครงการอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับกิจการธุรกิจขายห้องชุดไว้กับธนาคารที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐ หรือสถาบันการเงินที่รัฐให้การรับรอง โดยการฝากและถอนเงินจากบัญชีนั้นหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐจะเป็นผู้กำกับดูแล ควบคุมและตรวจสอบด้วยตนเองโดยตรง ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ภาคภูมิ ปิยะตระภูมิ (2558) ที่ศึกษาปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 พบว่าการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ยังมีปัญหาที่เกิดขึ้นหลายประการ ได้แก่ ปัญหาที่ทำให้คู่สัญญาไม่เข้าสู่ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา คือ ปัญหาค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าสู่ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เนื่องจากการเข้าสู่ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องเกิดจากความสมัครใจของคู่สัญญาเท่านั้น และการให้บริการของคนกลางในระบบการดูแล

ผลประโยชน์ของคู่สัญญานี้ ย่อมทำให้คู่สัญญามีภาระเพิ่มขึ้นจากการจ่ายค่าตอบแทนหรือค่าบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์นั้น

ผลการวิจัยดังกล่าวยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ อมเรศ กระบวนสิน และคณะ (2561) ที่ศึกษากฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีการบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ดังเช่นในรัฐคอนเนตทิคัตที่บังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางเพื่อดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา กฎหมายอาคารชุดของไทยจึงยังไม่สามารถป้องกันปัญหาและคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุดจากการซื้อขายห้องชุดล่วงหน้าก่อนมีการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จสิ้น ซึ่งมักเกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องสัญญา การทิ้งงาน การส่งมอบห้องชุดชำรุดบกพร่องหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้โฆษณาหรือตกลงไว้ ควรกำหนดให้มีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์

ในส่วนของรัฐบัญญัตินักพัฒนาที่อยู่อาศัย (การควบคุมและออกใบอนุญาต) ค.ศ. 1965 ของสาธารณรัฐสิงคโปร์ และรัฐบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) ค.ศ. 1966 ของสหพันธรัฐมาเลเซีย กำหนดให้ผู้ประกอบการมีหน้าที่เปิดบัญชีและเก็บรักษาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ในบัญชีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เปิดไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน โดยมีผู้ควบคุมตรวจสอบของรัฐทำหน้าที่ควบคุมการเบิกถอนเงินจากโครงการเพื่อไปใช้ตามวัตถุประสงค์ของโครงการเท่านั้น

ผู้วิจัยเห็นว่า การนำมาตรการบังคับในการเปิดและเก็บรักษาเงินในบัญชีโครงการอาคารชุดดังกล่าวมาปรับใช้อาจช่วยป้องกันและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นเหล่านี้ได้ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับกิจการธุรกิจขายห้องชุดไว้กับธนาคารที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐหรือสถาบันการเงินที่รัฐให้การรับรอง โดยการฝากและถอนเงินจากบัญชีทุกครั้งต้องทำโดยผู้ประกอบการและรัฐต้องสามารถตรวจสอบได้

3. ปัญหาภายหลังการก่อสร้างอาคารชุด ได้แก่

3.1 ปัญหาความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง พบว่า สัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ขายต้องรับประกันความชำรุดบกพร่องในโครงสร้างหลักไม่น้อยกว่า 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และในส่วนควบไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ส่งผลให้ในทางปฏิบัติมีการจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องดังกล่าวไว้ที่ 5 ปี และ 2 ปี ตามลำดับ อาจทำให้สิทธิของผู้ซื้อที่ควรจะได้รับความคุ้มครองในเรื่องชำรุดบกพร่องมีระยะเวลาอันจำกัด ซึ่งไม่เหมาะสมกับลักษณะของอาคารชุดและห้องชุด และเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พบว่า ข้อตกลงจำกัดความรับผิดดังกล่าวถือว่าเป็นโมฆะ เนื่องจากมาตรา 6 และมาตรา 11 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 บัญญัติให้สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินจะมีข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อความชำรุดบกพร่องไม่ได้ โดยข้อสัญญาใดที่มิให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 นี้ไปใช้บังคับไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อสัญญานั้นเป็นโมฆะ จึงควรใช้บทบัญญัติมาตรา 474 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคือให้ผู้ซื้อสามารถฟ้องคดีได้ใน 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง

3.2 ปัญหาทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกและการโฆษณา พบว่า สัญญามาตรฐานกำหนดให้ต้องระบุรายการและขนาดของทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก แต่ไม่มีข้อสัญญาที่กำหนดว่าผู้ขายต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จเมื่อใด และผู้ขายมักจะไม่ปฏิบัติตามโฆษณาทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก และข้อเสนอพิเศษอื่น ๆ สัญญามาตรฐานควรกำหนดถึงระยะเวลาแล้วเสร็จของการก่อสร้างและกำหนดให้ผู้ขายต้องจัดให้มีทรัพย์ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และข้อเสนอพิเศษอื่น ๆ ที่เป็นหน้าที่ของผู้ขายซึ่งได้โฆษณาไว้ไม่ว่าในรูปแบบหรือลักษณะใด

ผลการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดไว้โดยตรงเพื่อควบคุมหรือกำหนดรายละเอียดที่ต้องระบุในการโฆษณาขาย

ห้องชุดในอาคารชุดของผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ต่างจากรัฐคอนเนตทิคัตที่ได้กำหนดให้การโฆษณาเพื่อขายห้องชุด ผู้ขายต้องแจ้งรายละเอียดเทียบเท่าข้อมูลในขั้นตอนยื่นคำขอเพื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีบทบัญญัติที่ครอบคลุมการโฆษณาขายห้องชุดด้วยวิธีการต่าง ๆ ได้แก่ การใช้ข้อความ ภาพ ตัวอย่างห้องชุดหรืออาคารชุด หรือหนังสือชักชวน เป็นต้น ซึ่งต้องใช้ข้อความที่ไม่เกินจริงและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริโภค

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

1.1 การบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดก่อนนำไปใช้ และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายจะต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ขายได้ยกร่างขึ้นเพื่อใช้กับผู้ซื้อ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบเสียก่อนนำไปใช้และกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืน

1.2 กรณีผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดใช้สัญญาหลายรูปแบบในการซื้อขาย โดยแบ่งแยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่ง และสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ควรมีบทบัญญัติกำหนดให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด และกำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืน

1.3 ควรกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่เปิดบัญชีรับจ่ายของโครงการอาคารชุด สำหรับเก็บรักษาเงินมัดจำหรือเงินที่ผู้ซื้อชำระ การเบิกถอนเงินออกจากบัญชีโครงการอาคารชุดดังกล่าว จะทำได้เมื่อผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดได้แสดงหลักฐานว่าเป็นการเบิกถอนไปใช้ในการดำเนินโครงการอาคารชุด และได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืน

1.4 ความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด ไม่ควรจำกัดอายุความการฟ้องคดีเรื่องความรับผิดของผู้ขายเพื่อความชำรุดบกพร่องเอาไว้

อย่างตายตัวในส่วนที่เป็นโครงสร้างหลักของอาคารชุดหรือห้องชุดและในส่วนควบอื่น ๆ แล้วใช้บทบัญญัติตามมาตรา 474 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคือ ให้ผู้ซื้อสามารถฟ้องคดีได้ใน 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง

1.5 ควรกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่ต้องนำส่งข้อความหรือภาพที่จะโฆษณาหรือหนังสือชักชวนที่จะนำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดให้คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนผู้ประกอบธุรกิจทำการโฆษณาขายอาคารชุด

1.6 ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีการระงับข้อพิพาทที่เกิดจากสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดกับผู้ซื้อโดยวิธีการไกล่เกลี่ยก่อนฟ้องคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 20 ตรี

1.7 ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้บริโภคได้ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว

2. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาสภาพปัญหาในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวกับการโฆษณาขายอาคารชุด และปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนศึกษาถึงหน่วยงานเฉพาะสำหรับกำกับดูแลการโฆษณาขายอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด

เอกสารอ้างอิง

จรัญ โฆษณานันท์. (2552). **นิติปรัชญา** (พิมพ์ครั้งที่ 16). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

จำปี โสตถิพันธุ์. (2546). **คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้** (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ. (2558). **การคุ้มครองผู้บริโภคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กรณีศึกษาแบบของสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด.** กรุงเทพฯ: มูลนิธิเพื่อผู้บริโภค และสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ.

ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2535). **กฎหมายว่าด้วยสัญญา.** กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ดาราพร ถิระวัฒน์. (2542). **กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม.** กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

นนทวัชร์ นวตระกูลพิสุทธิ์. (2560). **กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค.** ปทุมธานี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

นันทวัฒน์ บรมานันท์. (2553). **กฎหมายปกครอง.** กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม.

บุญศรี มีวงษ์อุโฆษ. (2538). **กฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจเยอรมัน.** กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม.

ภาคภูมิ ปิยะตระภูมิ. (2558). **ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551.** กรุงเทพฯ: สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม.

ศนันท์กรณ์ โสตถิพันธุ์. (2558). **คำอธิบายนิติกรรมสัญญา** (พิมพ์ครั้งที่ 19). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2564). **สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชวนพิมพ์.

สุธาบดี สัตตบุศย์. (2522**). คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปรียบเทียบ 1.** กรุงเทพฯ**:** สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อภิชน จันทรเสน. (2549). มาตรการต่าง ๆ ของรัฐในการควบคุมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ. **วารสารกฎหมาย, 25**(4), 465.

อมเรศ กระบวนสิน, วิกรณ์ รักษ์ปวงชน และวิมาน กฤตพลวิมาน. (2561). **กฎหมายอาคารชุด เปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา.** กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

John, D. (1977). **The law of contracts.** London: West Publishing Press.

Peter, C. (1992). **Federal trade commission: Law, practice and procedure.** New York: Macmillian.

Raymond, J. (2002). **Real estate law.** Ohio: South-Western/Thomson Learning.