

<b>สารนิพนธ์เรื่อง</b>	ปัญหากฎหมายในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ.2551 : ศึกษากรณีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย
	LEGAL ISSUES RELATING TO ENFORCEMENT OF ESCROW ACT OF B.E. 2551 : STUDY ON THE CASE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE
<b>คำสำคัญ</b>	การดูแลผลประโยชน์ / ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
<b>นักศึกษา</b>	นายปิโย คงหิรัญ
<b>อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์</b>	อาจารย์เสงี่ยม บุญจันทร์
<b>หลักสูตร</b>	นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ
<b>ปีการศึกษา</b>	2553

### บทคัดย่อ

สารนิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและหาแนวทางในการนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาบังคับใช้กับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอันจะช่วยแก้ปัญหาเรื่องเงินค้ำประกันที่ผู้ซื้อจะต้องชำระให้แก่ผู้ขาย ซึ่งโดยปกติผู้ขายจะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากไม่มีการจำกัดอำนาจการใช้เงินจำนวนดังกล่าว เมื่อผู้ขายนำเงินไปใช้ผิดประเภท เป็นเหตุให้โครงการของผู้ขายประสบความล้มเหลว ส่งผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียเงินค้ำประกันไปและก่อนที่จะมีการตราพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตราทางกฎหมายที่ใช้ในปัจจุบันก็เป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ โดยเป็นการช่วยเยียวยาหลังจากเกิดความเสียหายแล้วไม่ใช่ในเชิงป้องกัน

โดยที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาซึ่งได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 จะให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในการได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญา หรือหากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ซื้อก็จะได้รับเงินที่จ่ายชำระไปแล้วคืน นอกจากนี้ ยังสามารถป้องกันผู้ประกอบการหรือผู้ขายนำเงินค้ำประกันไปใช้ผิดประเภท อีกทั้งเป็นการสนับสนุนผู้ประกอบการที่ดำเนินกิจการโดยสุจริตทั้งรายใหญ่และรายย่อยอีกด้วย เนื่องจากการที่ผู้ขายนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาใช้ในการดำเนินกิจการ จะเป็นการแสดงถึงความตั้งใจของผู้ขายที่จะปฏิบัติตามสัญญา ทำให้ผู้ซื้อเกิดความเชื่อมั่นในการเข้าทำสัญญากับผู้ขาย ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนามากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตามได้มีการนำหลักการของระบบเอสโครว์ (Escrow) จากต่างประเทศมาใช้ในการร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ การที่จะได้รับประโยชน์และสามารถนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้นจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติฉบับนี้เพื่อที่จะสามารถนำมาใช้ได้จริง เนื่องจากระบบกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย มีความแตกต่างจากต่างประเทศ เพื่อให้สามารถคุ้มครองทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น