

สารนิพนธ์เรื่อง ปัญหากฎหมายในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแล

ผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ.2551 : ศึกษากรณีธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

LEGAL ISSUES RELATING TO ENFORCEMENT OF ESCROW
ACT OF B.E. 2551 : STUDY ON THE CASE OF RESIDENTIAL
REAL ESTATE

คำสำคัญ

การดูแลผลประโยชน์ / ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นักศึกษา

นายปิโย คงหิรัญ

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

อาจารย์เสงี่ยม บุญจันทร์

หลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ

ปีการศึกษา

2553

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและหาแนวทางในการนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาบังคับใช้กับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยอันจะช่วยแก้ปัญหาเรื่องเงินคาวนที่ผู้ซื้อจะต้องชำระให้แก่ผู้ขาย ซึ่งโดยปกติผู้ขายจะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากไม่มีการจำกัดอำนาจการใช้เงินจำนวนดังกล่าว เมื่อผู้ขายนำเงินไปใช้ผิดประเภท เป็นเหตุให้โครงการของผู้ขายประสบความล้มเหลว ส่งผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียเงินคาวนไปและก่อนที่จะมีการตราพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตราทางกฎหมายที่ใช้ในปัจจุบันก็เป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ โดยเป็นการช่วยเยียวยาหลังจากเกิดความเสียหายแล้วไม่ใช่ในเชิงป้องกัน

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

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