

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 นั้นมีวัตถุประสงค์ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาของระบบการทำสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยหรือการทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นใดในปัจจุบัน ที่ดำเนินการ โดยอาศัยความน่าเชื่อถือระหว่างคู่สัญญาเป็นหลักในการชำระหนี้ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของคู่สัญญา จนทำให้ระบบการซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเกิดความเสียหายหรือหยุดชะงักอันส่งผลกระทบต่อคู่สัญญาไม่ว่าจะเป็นเรื่องของเงินมัดจำและเงินผ่อนส่งตามงวดที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเป็นค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายในช่วงระยะเวลาก่อสร้างโครงการจนถึงช่วงการโอนกรรมสิทธิ์ จากกรณีปัญหาที่เกิดขึ้น รัฐจึงเข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหา โดยการตรากฎหมายเกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขึ้น เพื่อให้คู่สัญญาได้มีส่วนร่วมในการดูแลผลประโยชน์ของตนเองและระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ดังนั้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่คู่สัญญาและสร้างความมั่นคงต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ สมควรให้มีคนกลางที่มีความมั่นคงและน่าเชื่อถือเพื่อทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันได้

อย่างไรก็ตาม ในการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวยังคงมีปัญหาอยู่หลายประการ กล่าวคือ ความไม่ชัดเจนของกฎหมายที่มีได้บังคับและกำหนดให้สัญญาต่างตอบแทนประเภทใดบ้างต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัตินี้ เช่นนี้เมื่อ ไม่มีการกำหนดว่าต้องบังคับใช้กับสัญญาต่างตอบแทนประเภทใด ทำให้สภาพบังคับที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาต่างตอบแทนไม่อาจบังเกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมได้ และสำหรับกรณีในเรื่องคุณสมบัติของผู้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ที่อยู่ภายใต้บทบัญญัติฉบับนี้ก็ยังคงมีเพียงธนาคารพาณิชย์เท่านั้น และยังไม่มินิกุลกรรายใดเข้ามาประกอบกิจการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ซึ่งแตกต่างจากสหรัฐอเมริกา และเครือรัฐออสเตรเลียที่สามารถให้บุคคลหลากหลายอาชีพเข้ามาเป็นคนกลางเพื่อดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดความคุ้มครองถึงทรัพย์สิน หรือเงินของ คู่สัญญา หากเกิดกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาตกเป็นลูกหนี้ตาม คำพิพากษาและถูกเจ้าหนี้ บังคับคดี หรือถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์คดีขาด แต่มิได้กำหนดถึงความคุ้มครองหากเกิดกรณีคู่สัญญา ตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาและถูกเจ้าหนี้บังคับคดี หรือถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์คดีขาด เช่นนี้ย่อม ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน หรือเงิน ที่อยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ซึ่งจำต้องยอมให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของคู่สัญญากระทำการบังคับคดีได้

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาผู้เขียนจึงใคร่ขอเสนอแนะต่อกรณีศึกษาดังกล่าว เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ และเอื้อประโยชน์ต่อการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป โดยมีรายละเอียดดังจะกล่าวต่อไปนี้

1) ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 5 จากเดิมที่เป็นเพียงความสมัครใจของคู่สัญญาต่างตอบแทนซึ่งเป็น สัญญาที่ไม่มีการระบุชัดเจนถึงสัญญาต่างตอบแทนว่าเป็นสัญญาประเภทอะไร และขอแก้ไข เพิ่มเติมใหม่โดยกำหนดบังคับให้การทำธุรกรรมที่คู่สัญญาตกลงกันทำสัญญาต่างตอบแทนประเภท สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ให้ฝ่ายผู้ขายหรือผู้ประกอบการจะต้องจัดให้มีการทำ สัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาควบคู่กับการทำสัญญาซื้อขายไปด้วย

2) ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 10 จากเดิมผู้ที่ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์มีเพียง 2 ประเภท คือ สถาบันการเงินและนิติบุคคลตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เท่านั้น และขอแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ โดยเปิดโอกาสให้นิติบุคคลหรือบุคคลอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้เข้ามาประกอบการ เป็นผู้จัดการกิจการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยการออกกฎกระทรวงเพื่อมารองรับถึง คุณสมบัติ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ในการขอประกอบกิจการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

รวมไปถึงการกำหนดอัตราค่าตอบแทนหรือค่าบริการใหม่ให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญาทั้งนี้เพื่อให้เกิดแรงจูงใจของสถาบันการเงินให้เข้ามาประกอบธุรกิจประเภทผู้ประกอบการ การดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจากเดิมอัตราค่าตอบแทนหรือค่าบริการเรียกได้เพียงไม่เกินศูนย์จุดสาม ต่อปีของมูลค่าสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเท่านั้น

3) ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 25 จากเดิมพระราชบัญญัตินี้คุ้มครองผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หากถูกบังคับคดีหรือตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือศาลสั่งให้มีการพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดโดยให้ ถือว่าเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้

ได้รับความคุ้มครองโดยไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การยึดหรืออายัดในคดีแพ่งซึ่งผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา และขอแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยกำหนดถึงความคุ้มครองหากเกิดกรณีคู่สัญญาไม่ว่าจะเป็นฝ่ายผู้ซื้อหรือฝ่ายผู้ขายถูกบังคับคดีหรือตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือศาลสั่งให้มีการพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด โดยให้ถือว่าเงินหรือทรัพย์สินของคู่สัญญาไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งการบังคับคดี ทั้งในส่วนของคดีแพ่งและคดีล้มละลาย

4) ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการออกประกาศหรือข้อบังคับเพื่อให้สถาบันการเงินทุกแห่งต้องแนะนำหรือประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการนำระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเข้ามาช่วยดูแลผลประโยชน์ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าซึ่งมาใช้บริการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกกรณี เพื่อให้เป็นทางเลือกกับลูกค้า