

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของ คู่สัญญา พ.ศ. 2551: ศึกษากรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่อยู่อาศัย
คำสำคัญ	อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย
นักศึกษา	นาฎยา นมะหุต
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร. ชญานันต์ สัตตบุศย์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2559

### บทคัดย่อ

ในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยต้องประสบปัญหาสภาวะวิกฤตเศรษฐกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ผู้บริโภคหรือผู้ซื้อได้รับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ประกอบการหรือผู้ขาย จนกระทั่งนำไปสู่การหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ด้วยการออกพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 เพื่อให้คู่สัญญามีส่วนเข้ามาดูแลผลประโยชน์ร่วมกัน แต่อย่างไรก็ตาม ยังคงพบอุปสรรคและปัญหาของการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ที่ไม่ประสบผลตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย ที่บัญญัติขึ้นมาเพื่อลดหรือบรรเทาปัญหาข้อพิพาทที่เกิดจากคู่สัญญาในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่คู่สัญญาและสร้างความมั่นคงต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ผู้เขียนจึงเล็งเห็นถึงความจำเป็นในการศึกษาถึงปัญหาของการบังคับใช้กฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 เพื่อให้เกิดประโยชน์และเป็นรูปธรรม

จากการศึกษาพบว่า ปัญหาที่ทำให้การบังคับใช้กฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ไม่ประสบผลสำเร็จ ประกอบด้วย พระราชบัญญัติฉบับนี้มีได้บังคับให้สัญญาต่างตอบแทนประเภทใดบ้างต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ แต่เป็นเพียงการกำหนดในลักษณะเป็นทางเลือกของคู่สัญญาต่างตอบแทนเท่านั้น ทั้งยังเป็นเพียงความสมัครใจของคู่สัญญา มิได้บังคับให้คู่สัญญาต้องดำเนินการตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา รวมไปถึงพระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดผู้ที่สามารถประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไว้เพียง 2 ประเภทเท่านั้น คือ สถาบันการเงิน และ นิติบุคคลตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในต่างประเทศ เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกา ที่เปิดโอกาสให้บุคคล

หลายอาชีพเข้ามาจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาได้ ประกอบกับปัจจุบันยังไม่มีกรออกกฎกระทรวงมาเพื่อรองรับหลักเกณฑ์ หรือกำหนดเงื่อนไขในการขอประกอบกิจการการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาของนิติบุคคลและพระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดคุ้มครองสำหรับเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้ได้รับความคุ้มครอง โดยไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การยึดหรืออายัดในคดีแพ่งซึ่งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่บทบัญญัติดังกล่าวมิได้บัญญัติรวมไปถึงกรณีกลุ่มสัญญาฝ่ายผู้ซื้อหรือฝ่ายผู้ขายตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาและถูกบังคับคดี หรือศาลมีคำสั่งพิทักษ์เด็ดขาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและพระราชบัญญัติล้มละลายได้

เพื่อให้การบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ประสบผลสำเร็จตามความมุ่งหมายในการแก้ไขปัญหาการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ผู้เขียนจึงเห็นควรเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังนี้ คือแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 5 โดยกำหนดบังคับให้การทำธุรกรรมที่กลุ่มสัญญาตกลงกันทำสัญญาต่างตอบแทนประเภทสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ให้ฝ่ายผู้ขายหรือผู้ประกอบการจะต้องจัดให้มีการทำสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาควบคู่กับการทำสัญญาซื้อขายไปด้วย และแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 10 โดยเปิดโอกาสให้นิติบุคคลหรือบุคคลอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้เข้ามาประกอบการเป็นผู้จัดการกิจการการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา โดยการออกกฎกระทรวงเพื่อมารองรับถึงคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ในการขอประกอบกิจการการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 25 โดยกำหนดถึงความคุ้มครองหากเกิดกรณีกลุ่มสัญญาไม่ว่าจะเป็นฝ่ายผู้ซื้อหรือฝ่ายผู้ขายตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยให้ถือว่าเงินหรือทรัพย์สินของกลุ่มสัญญาไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งการบังคับคดี ทั้งในส่วนคดีแพ่งและคดีล้มละลาย ออกข้อบังคับให้สถาบันการเงินทุกแห่งต้องแนะนำหรือประชาสัมพันธ์การใช้ระบบการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยกับลูกค้าที่มาใช้บริการการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกกรณี เพื่อให้เป็นทางเลือกกับลูกค้า