

ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551: ศึกษากรณีการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

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

สำหรับสาเหตุของปัญหาการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอาจแยกได้ดังนี้¹

1) ปัญหาจากผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นปัญหาที่เจ้าของโครงการหลายๆ โครงการที่รับขายบ้านหรือห้องชุดให้กับผู้บริโภคเพื่อเร่งระดมเงินทุนไปใช้ในการก่อสร้างโครงการ โดยที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะมีผลทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านหรือห้องชุดที่จองไว้ได้

2) ปัญหาโครงการกู้เงินกับธนาคารและไม่ได้รับการอนุมัติจากธนาคาร โดยปกติปัญหาเรื่องกู้เงินไม่ผ่านนั้นจะเกิดกับโครงการเล็กๆ ที่เงินทุนไม่มากพอ เมื่อธนาคารไม่อนุมัติเงินก่อสร้างให้โครงการโครงการก็เก็บเงินจองแล้วหนีหายไป ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับเงินจองคืน

¹ สารคดีความรู้ที่อยู่อาศัย. (2551). *รู้ปัญหาและความเสี่ยงก่อนซื้อคอนโด จะได้ไม่เสียเงินจองแบบฟรีๆ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.thaihometown.com/knowledge/456/>. [2558, 12 มีนาคม].

3) ปัญหาได้พื้นที่บ้านหรือห้องชุดไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อนที่ผู้บริโภคจะตัดสินใจซื้อหรือจองนั้น โครงการจะระบุพื้นที่ไว้ในสัญญา แต่เมื่อถึงเวลาส่งมอบบ้านหรือห้องชุด ผู้ซื้อไม่ได้รับขนาดพื้นที่ตามที่ตกลงไว้แต่แรก

3) ปัญหากรรมสิทธิ์ที่ดินไม่เป็นของผู้ซื้อ ในกรณีที่โครงการไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการนั้น แต่ใช้การเช่าที่ดินเพื่อทำโครงการแทน พอมีการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อกลับกลายเป็นผู้เช่าที่ดินและต้องทำการต่อสัญญาใหม่เมื่อครบกำหนด

4) ปัญหาห้องไม่เรียบร้อย เช่น พื้นไม่เรียบร้อย น้ำรั่วซึม ผนังมีรอยร้าว

เมื่อเกิดปัญหาข้างต้นกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รัฐจึงได้เข้ามามีบทบาทในการช่วยเหลือเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์² ดังนี้

1) มาตรการการเงิน ให้สนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ

2) มาตรการการคลัง การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิ โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในการโอนและร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในกรณีการจำนองฯ เหลือร้อยละ 0.01 และสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด ในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท สามารถนำเอา 20% ของราคาบ้าน ไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เป็นเวลา 5 ปี

และแม้ว่ารัฐจะได้ออกมาตรการดังกล่าวมาเพื่อกระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยให้หน่วยงานของรัฐและธนาคารเข้ามาเป็นผู้ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่ปัญหาภายหลังจากการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดกับผู้บริโภค หากได้ระงับไปไม่ กล่าวคือ ปัญหาการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จตามสัญญาหรือก่อสร้างไม่เป็นไปตามสัญญาหรือปัญหาสิ่งปลูกสร้างชำรุดหลังการส่งมอบ จนทำให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

ซึ่งปัญหาดังกล่าวถือเป็นปัญหาสำคัญอย่างยิ่งที่จะนำไปสู่การพัฒนาภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย อีกทั้งเมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโตในอัตราสูงก็จะผลักดันอัตราการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมการผลิตที่เกี่ยวข้องหรืออุตสาหกรรมบริการ เช่น ผู้ผลิตโฆษณา สื่อโฆษณา สถาบันการเงิน ฯลฯ ย่อมจะมีอัตราการเจริญเติบโตสูงตามไปด้วย เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ อันจะเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้

² สำนักงานนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2558). *มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 85/2558)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: http://www.mof.go.th/home/Press_release/News2015/085.pdf. [2558, 13 ตุลาคม].

สามารถเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ภาครัฐจึงมีแนวความคิดออกกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของ
คู่สัญญาโดยมีความมุ่งหมายจะนำไปใช้บังคับเพื่อแก้ปัญหาของภาครัฐกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

ประโยชน์ของการนำระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาใช้บังคับกับสัญญาต่างตอบแทน
อาจกล่าวได้ดังนี้³

1) ด้านของคู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้ซื้อ ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะช่วยสร้างความ
มั่นใจและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อว่าเมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาแล้ว หากไม่มีการส่งมอบสินค้าตามสัญญา ผู้
ซื้อจะได้รับเงินคืน

2) ด้านของคู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้ขาย ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะเป็นกลไกให้
ความเสมอภาคระหว่างผู้ประกอบการรายเล็กกับผู้ประกอบการรายใหญ่ในเรื่องความน่าเชื่อถือที่มีผลต่อการ
ตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อและเกิดความยุติธรรมในการแข่งขัน

3) ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะเป็นกลไกในการ
ป้องกันไม่ให้ผู้ประกอบการที่มีเจตนาไม่สุจริตเข้ามาอยู่ในระบบ ทำให้มีการแข่งขันอย่างยุติธรรมอันจะเป็น
การวางรากฐานให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานในระยะยาว

4) ด้านเศรษฐกิจ เมื่อประชาชนมีความมั่นใจในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ย่อมทำให้ธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างมั่นคง จะก่อให้เกิดการลงทุน เกิดการจ้างงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ
เกี่ยวเนื่องอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศ

อย่างไรก็ตาม นับจากวันที่พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 ปรากฏข้อเท็จจริงว่ายังไม่มีผู้ซื้อหรือผู้ประกอบการราย
ใดมาใช้บริการสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตาม
พระราชบัญญัตินี้ ในขณะที่ปัญหาสถิติเรื่องร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์มายังสำนักงานคณะกรรมการ
คุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.)⁴ ยังมีตัวเลขสูงอย่างต่อเนื่อง อาจกล่าวได้ว่าการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแล
ผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ยังไม่ประสบผลตามเจตนารมณ์ที่ต้องการนำพระราชบัญญัตินี้มาใช้เพื่อ
ลดหรือบรรเทาปัญหาที่เกิดจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์⁵ จึงเห็นว่าจำเป็นต้องศึกษา ถึงปัญหาของการ
บังคับใช้กฎหมายดังกล่าว เพื่อให้เกิดสภาพการบังคับใช้อย่างเป็นรูปธรรม

³ อมรรัตน์ จารุรัตน์. (2553). “กฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา: สาระสำคัญและผลการดำเนินงาน”. *วารสาร
ธนาคารอาคารสงเคราะห์*, ปีที่ 16 (ฉบับที่ 61), หน้า 60.

⁴ เดลินิวส์. (2558). *แห่ร้องเรียนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเฉลี่ย 4,000 ราย*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก:
<http://www.dailynews.co.th/economic/340488>. [2558, 10 สิงหาคม].

⁵ บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน). (2557). *สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ปลุกใช้ กฎหมายเอสโคว์ลดเสียงส่งมอบบ้าน
ช้า*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.cmc.co.th/ข่าวคอนโด/151.html>. [2558, 10 สิงหาคม].

ผู้เขียนจึงขอกล่าวถึงอุปสรรคและปัญหาของการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ที่ไม่ประสบผลตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย ที่บัญญัติขึ้นมาเพื่อลดหรือบรรเทาปัญหาข้อพิพาทที่เกิดจากคู่สัญญาในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ผู้เขียนจึงเล็งเห็นถึงความจำเป็นในการศึกษาถึงปัญหาของการบังคับใช้กฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 เพื่อให้เกิดประโยชน์และเป็นรูปธรรม ดังนี้

1. ปัญหาความไม่ชัดเจนของประเภทของสัญญาต่างตอบแทนที่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา

ตามพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา มาตรา 5 ได้บัญญัติไว้ว่า “ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใดๆ คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา โดยการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้”

ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าบทบัญญัติดังกล่าวมีความมุ่งประสงค์ที่จะบังคับคู่สัญญาซึ่งตกลงกันทำสัญญาต่างตอบแทนทุกประเภทต้องจัดให้มีการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาหรือไม่ เพราะเมื่อพิจารณาจากถ้อยคำตามตัวบทบัญญัตินี้ดังกล่าวข้างต้น ไม่ปรากฏว่ามีถ้อยคำใดที่เป็นการบังคับให้คู่สัญญาที่ตกลงทำสัญญาต่างตอบแทนประเภทใดบ้างที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัตินี้

เพราะหากกรณีคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะให้มีการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา เพื่อให้คนกลางเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลเก็บรักษาทรัพย์สินหรือเข้ามาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาจนกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือสัญญาครบถ้วนตามที่ตกลงกันไว้ ซึ่งสัญญาดูแลผลประโยชน์นั้นบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัตินี้ จะเห็นได้ว่าสัญญาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา ก็ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนประเภทหนึ่งเช่นกัน ที่เกิด จากนิติกรรมสองฝ่าย กล่าวคือ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง มีหน้าที่ในการปฏิบัติการชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา ในขณะที่อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา ก็มีหน้าที่ ดูแลรักษาเงิน หรือทรัพย์สิน หรือเอกสาร ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยที่คู่สัญญาฝ่ายผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่จำเป็นต้องชำระหนี้จนกว่าคู่สัญญาจะปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญา เช่นนี้การทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา ก็ถือเป็นการทำสัญญาต่างตอบแทนด้วย ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 ที่ว่า “ในสัญญาต่างตอบแทน นั้นคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่ง จะชำระหนี้ หรือขอปฏิบัติการชำระ หนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้นั้นมิให้ใช้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่าย หนึ่ง ยังไม่ถึงกำหนด” และเมื่อสัญญาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา เป็นสัญญาต่างตอบแทน การจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาที่สามารถที่จะจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาได้ด้วยเช่นกันหรือไม่หากเป็นความประสงค์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย (ฝ่ายคู่สัญญากับฝ่ายผู้ดูแลผลประโยชน์)

เมื่อพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตามมาตรา 5 มิได้บังคับไว้ให้คู่สัญญาที่ตกลงจะทำสัญญาต่างตอบแทนประเภทใดบ้าง ที่ต้องบังคับให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือต้องทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา กรณีจึงมีปัญหาคือต้องพิจารณาว่า เจตนารมณ์แห่งพระราชบัญญัตินี้จะสัมฤทธิ์ผลเป็นรูปธรรมได้หรือไม่

การที่พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มิได้กำหนดไว้ว่าต้องเป็นสัญญาต่างตอบแทนประเภทใด ซึ่งเป็นการบัญญัติในแนวกว้างเป็นเพียงความสมัครใจของคู่สัญญาที่ให้สัญญาต่างตอบแทนอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ จึงส่งผลให้ไม่มีคู่สัญญารายใดประสงค์ที่จะเข้าสู่กระบวนการของสัญญาการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ปัญหาการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นประเภทอาคารชุด บ้านจัดสรร ที่ทวีเพิ่มมากขึ้น ทั้งที่เจตนารมณ์แห่งพระราชบัญญัตินี้เป็นการออกมาเพื่อมุ่งหวังแก้ไขปัญหาคือลดความขัดแย้งระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการธุรกิจด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ

2. ปัญหาคุณสมบัติและเงื่อนไขของผู้ทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาตรา 10 ได้บัญญัติไว้ว่า “ผู้ซึ่งประสงค์จะได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 9 ต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการออกกฎกระทรวงกำหนดให้นิติบุคคลใดประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง จะกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงฐานะการเงิน การวางหลักประกันหรือหลักเกณฑ์อื่นใดให้นิติบุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ก็ได้” ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาตรา 9 ได้บัญญัติไว้ว่า “บุคคลตามมาตรา 10 ผู้ใดประสงค์จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ

การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ดังนั้นจึงพิจารณาได้ว่าบุคคลที่สามารถเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 คือ

จากการศึกษาพระราชบัญญัตินี้จึงเห็นมีบุคคลเพียง 2 ประเภทเท่านั้นที่สามารถขอประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา ซึ่งมีความแตกต่างจากกฎหมายของต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ที่เปิดโอกาสให้บุคคลหลายประเภทนอกจากบุคคล 2 ประเภทข้างต้น เข้ามาจัดการดูแลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย อีกทั้งตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 หากนิติบุคคลใดจะประกอบกิจการการดูแลผลประโยชน์ได้ ก็จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องมีกฎกระทรวง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขอเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีนิติบุคคลใดเข้ามา ขออนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแม้แต่รายเดียว อาจเนื่องมาจากยังไม่มี

การออกกฎกระทรวงมาเพื่อรองรับหลักเกณฑ์ หรือกำหนดเงื่อนไข คงจะมีเพียงแต่ธนาคารพาณิชย์ที่มีประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยออกมากำหนดถึงหลักเกณฑ์ ในการขออนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา⁶ เท่านั้น

3. ปัญหาการคุ้มครองทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สัญญาดูแลผลประโยชน์ หากเกิดกรณีคู่สัญญาถูกเจ้าหนี้ ยึดอายัดทรัพย์สินในคดีแพ่ง

ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 25 ได้บัญญัติไว้ว่า “ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกทางการหรือหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลตามกฎหมายอื่นสั่งระงับการดำเนินกิจการบางส่วนหรือทั้งหมด ให้เงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์ได้รับความคุ้มครองโดยไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การยึดหรืออายัดในคดีแพ่งซึ่งผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือเป็นทรัพย์สินที่อาจแบ่งแก่เจ้าหนี้ในคดีล้มละลายของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การห้ามจำหน่ายจ่าย หรือ โอน ตามคำสั่งระงับการดำเนินกิจการบางส่วนหรือทั้งหมด

เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามวรรคหนึ่งถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และคณะกรรมการดำเนินการแยกเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รวบรวมเงิน ในบัญชีดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์และจัดสรรคืนให้แก่คู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาประสงค์จะเลิกสัญญาดูแลผลประโยชน์
- (2) โอนสัญญาดูแลผลประโยชน์ที่ยังมีผลผูกพันอยู่ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญารายอื่น ดำเนินการแทนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน
- (3) ประนีประนอมยอมความ ฟ้องร้อง ต่อสู้คดี หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อให้การจัดการเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์เสร็จสิ้นไป

ในการดำเนินการตามวรรคสอง เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และคณะกรรมการจะมอบอำนาจให้บุคคลใดดำเนินการแทนก็ได้”

ตามพระราชบัญญัตินี้กล่าวข้างต้นเป็นกรณีของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาถูกบังคับคดี โดยตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือศาลสั่งให้มีการพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ซึ่งมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัตินี้ได้ให้ความคุ้มครองสำหรับเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้ได้รับความคุ้มครองโดยไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การยึดหรืออายัดในคดีแพ่งซึ่งผู้ดูแล

⁶ ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.1/2554 เรื่อง การอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2554.

ผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา เช่นนี้คู่สัญญาจึงได้รับความปลอดภัยและไม่ต้องเกรงว่าเงิน หรือทรัพย์สิน เอกสาร ที่ตนนำไปฝากไว้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา จะถูกบังคับคดีไป แต่อย่างไรก็ดี บทบัญญัติดังกล่าวมิได้บัญญัติไปถึงหากเกิดกรณีคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อหรือฝ่ายผู้ขายถูกบังคับคดี เนื่องจากตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือศาลมีคำสั่งพิทักษ์เด็ดขาดเสียเอง เช่นนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ยังคงมีสิทธิในการบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์มีสิทธิที่จะรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ซึ่งเป็นคู่สัญญา ตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและพระราชบัญญัติล้มละลายได้

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 นั้นมีวัตถุประสงค์ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาของระบบการทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยหรือการทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นใดในปัจจุบัน ที่ดำเนินการโดยอาศัยความน่าเชื่อถือระหว่างคู่สัญญาเป็นหลักในการชำระหนี้ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของคู่สัญญา จนทำให้ระบบการซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเกิดความเสียหายหรือหยุดชะงักอันส่งผลกระทบต่อคู่สัญญาไม่ว่าจะเป็นเรื่องของเงินมัดจำและเงินผ่อนส่งตามงวดที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเป็นค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายในช่วงระยะเวลาก่อสร้างโครงการจนถึงช่วงการโอนกรรมสิทธิ์ จากกรณีปัญหาที่เกิดขึ้น รัฐจึงเข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหา โดยการตรากฎหมายเกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขึ้น เพื่อให้คู่สัญญาได้มีส่วนร่วมในการดูแลผลประโยชน์ของตนเองและระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ดังนั้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่คู่สัญญาและสร้างความมั่นคงต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ สมควรให้มีคนกลางที่มีความมั่นคงและน่าเชื่อถือเพื่อทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้

อย่างไรก็ตาม ในการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวยังคงมีปัญหาอยู่หลายประการ กล่าวคือความไม่ชัดเจนของกฎหมายที่ได้บังคับและกำหนดให้สัญญาต่างตอบแทนประเภทใดบ้างต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัตินี้ เช่นนี้เมื่อไม่มีการกำหนดว่าต้องบังคับใช้กับสัญญาต่างตอบแทนประเภทใด ทำให้สภาพบังคับที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาต่างตอบแทนไม่อาจบังเกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมได้ และสำหรับกรณีในเรื่องคุณสมบัติของผู้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ที่อยู่ภายใต้บทบัญญัติฉบับนี้ก็ยังคงมีเพียงธนาคารพาณิชย์เท่านั้น และยังไม่มิตินุเคราะห์ใดเข้ามาประกอบกิจการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ซึ่งแตกต่างจากสหรัฐอเมริกา และเครือรัฐออสเตรเลียที่สามารถให้บุคคลหลากหลายอาชีพเข้ามาเป็นคนกลางเพื่อดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดความคุ้มครองถึงทรัพย์สิน หรือเงินของคู่สัญญา หากเกิดกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาตกเป็นลูกหนี้ตาม คำพิพากษาและถูกเจ้าหนี้บังคับคดี หรือถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์เด็ดขาด แต่มิได้กำหนดถึงความคุ้มครองหากเกิดกรณีคู่สัญญาตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา และถูกเจ้าหนี้บังคับคดี หรือถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์เด็ดขาด เช่นนี้ย่อมส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน หรือเงิน ที่

อยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาซึ่งจำต้องยอมให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของกลุ่มสัญญากระทำการบังคับคดีได้

จากผลการศึกษาผู้เขียนจึงใคร่ขอเสนอแนะต่อกรณีศึกษาดังกล่าว เพื่อศึกษาและวิเคราะห์และเอื้อประโยชน์ต่อการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป โดยมีรายละเอียดดังจะกล่าวต่อไปนี้

1. ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 5 จากเดิมที่เป็นเพียงความสมัครใจของกลุ่มสัญญาต่างตอบแทนซึ่งเป็นสัญญาที่ไม่มี การระบุนชัดเจนถึงสัญญาต่างตอบแทนว่าเป็นสัญญาประเภทอะไร และขอแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยกำหนด บังคับให้การทำธุรกรรมที่กลุ่มสัญญาตกลงกันทำสัญญาต่างตอบแทนประเภทสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัย ให้ฝ่ายผู้ขายหรือผู้ประกอบการจะต้องจัดให้มีการทำสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาควบคู่กับการทำสัญญาซื้อขายไปด้วย

2. ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 10 จากเดิมผู้ที่ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์มีเพียง 2 ประเภทคือ สถาบัน การและนิติบุคคลตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เท่านั้น และขอแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยเปิดโอกาสให้นิติ บุคคลหรือบุคคลอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้เข้ามาประกอบการเป็นผู้จัดการกิจการการดูแล ผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา โดยการออกกฎกระทรวงเพื่อมารองรับถึงคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ใน การขอประกอบกิจการการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา

รวมไปถึงการกำหนดอัตราค่าตอบแทนหรือค่าบริการใหม่ให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาทั้งนี้เพื่อให้เกิดแรงจูงใจของสถาบันการเงินให้เข้ามาประกอบธุรกิจประเภทผู้ประกอบการดูแล ผลประโยชน์ ซึ่งจากเดิมอัตราค่าตอบแทนหรือค่าบริการเรียกได้เพียงไม่เกินศูนย์จุดสามต่อปีของมูลค่า สัญญาดูแลผลประโยชน์ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเท่านั้น

3. ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 25 จากเดิมพระราชบัญญัตินี้คุ้มครองผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาหากถูกบังคับ คดีหรือตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือศาลสั่งให้มีการพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดโดยให้ถือว่าเงินในบัญชีดูแล ผลประโยชน์และทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้ได้รับความคุ้มครองโดยไม่ถือเป็น ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การยึดหรืออายัดในคดีแพ่งซึ่งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาเป็นลูกหนี้ตามคำ พิพากษา และขอแก้ไขเพิ่มเติมใหม่โดยกำหนดถึงความคุ้มครองหากเกิดกรณีสัญญาไม่ว่าจะเป็นฝ่ายผู้ซื้อ หรือฝ่ายผู้ขายถูกบังคับคดีหรือตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือศาลสั่งให้มีการพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด โดย ให้ถือว่าเงินหรือทรัพย์สินของกลุ่มสัญญาไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งการบังคับคดี ทั้งในส่วนของคดีแพ่งและคดี ล้มละลาย

4. ผู้เขียนขอเสนอแนะให้มีการออกประกาศหรือข้อบังคับเพื่อให้สถาบันการเงินทุกแห่ง ต้อง
แนะนำหรือประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการนำระบบการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาเข้ามาช่วยดูแล
ผลประโยชน์ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าซึ่งมาใช้บริการ การขอสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยทุกกรณี เพื่อให้เป็นทางเลือกกับลูกค้า

บรรณานุกรม

กฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ พ.ศ. 2558.

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558.

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551.

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.

พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

กฎหมายต่างประเทศ

California Financial Code

Settlement Agent Act 1981

Transfer of Land Act 1893

Trustee Act 1925

Trustee Act 2000

Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996

หนังสือ

ฝ่ายพัฒนากฎหมายสำนักงาน ก.ล.ต. (2556). *ความรู้เกี่ยวกับทรัสต์*. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.

ศิริพร เอี่ยมธงชัย และจันทิมา พัฒนางกูร. (2550). *กฎหมายการดูแลรักษาผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow
Law) ของประเทศสหรัฐอเมริกา*. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.

สุนัย มโนมัยอุดม. (2552). *ระบบกฎหมายอังกฤษ (English Legal System)* (พิมพ์ครั้งที่ 3 แก้ไขเพิ่มเติม).
โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วารสาร บทความ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2552). “การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา”. *วารสารกฎหมายปกครอง*
, เล่ม 26 ตอน 2.

อมรรัตน์ จารุรัตน์. (2553). “กฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา: สาระสำคัญและผลการดำเนินงาน”. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*, ปีที่ 16 (ฉบับที่ 61).

วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์

จุมพล แดงสกุล. (2551). *การนำหลักกฎหมายว่าด้วยความสัมพันธ์ในลักษณะ Fiduciary มาใช้บังคับในประเทศไทย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ชัยสิทธิ์ เกียรติสमान. (2556). *ปัญหาการนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาใช้กับการซื้อขายบ้านจัดสรร*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.

รัชชัช บุญแก้ววรรณ. (2550). *การเพิกถอนหรือแก้ไขเงื่อนไขที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สง่า อัครปรีดี. (2554). *พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551: ศึกษาประโยชน์และการบังคับใช้*. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

เอกสารอื่นๆ

ประกาศคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์. หลักเกณฑ์เรื่องการมีส่วนได้เสียของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับคู่สัญญา (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2556 .

ประกาศคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ เรื่องหลักเกณฑ์การจัดทำทะเบียนเกี่ยวกับสัญญาดูแลผลประโยชน์ ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2551.

ประกาศคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ เรื่อง หลักเกณฑ์การแจ้งความเคลื่อนไหวของเงินฝากในบัญชีดูแลผลประโยชน์ ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2551.

ประกาศคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ เรื่อง ค่าตอบแทนและค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556.

ประกาศคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ เรื่อง กำหนดระยะเวลาการดำเนินการของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เมื่อสัญญาดูแลผลประโยชน์เลิกกัน ลงวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2551.

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.1/2554 เรื่อง การอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2554.

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย. คู่มือสำหรับประชาชน: การขออนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของธนาคารพาณิชย์ ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2558.

ศิริพันธ์ พลรบ. (2555). *หลักความเป็นธรรมทางกฎหมายและกฎหมายทรัพย์สิน (หน่วยที่ 4)*. เอกสารประกอบการสอน มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

สุพันธุ์ มงคลสุธี. (2553). *ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551*. เอกสารวิชาการหลักสูตร “ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ศ)” รุ่น 14. วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม.

เอกสารภาษาต่างประเทศ

Bryan A.Garner. (2004). *Black's Law dictionary* (8th edition). n.p..

Werner, R. J.. (2002). *Real Estate Law*. The United States of America: South-Western.

ฐานข้อมูลออนไลน์

เดลินิวส์. (2558). *แห้วโรงเรียนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเฉลี่ย 4,000 ราย*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.dailynews.co.th/economic/340488>.

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน). (2557). *สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ปลุกใช้ กฎหมายเอสโกรว์ ลดเสี่ยงส่งมอบบ้านช้า*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.cmc.co.th/ข่าวคอนโด/151.html>.

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด. (2557). *การบริหารจัดการ “ทรัสต์”*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: http://www.whareit.com/th/our_management/trustee.

บัญญัติ สุชีวะ. (2551). *“ทรัสต์”*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.openbase.in.th>.

วสันต์ กิจบำรุง. (2552). *คำอธิบายศัพท์งานที่ดิน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.bloggang.com/mainblog.php?id=landclinic&month=16>.

สาระความรู้ที่อยู่อาศัย. (2551). *รู้ปัญหาและความเสี่ยงก่อนซื้อคอนโด จะได้ไม่เสียเงินจองแบบฟรีๆ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.thaihometown.com/knowledge/456/>.

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2542). *ความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: http://www.rd.go.th/publish/fileadmin/user_upload/.../PropertyFundREIT.pdf.

สำนักงานนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2558). *มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 85/2558)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: http://www.mof.go.th/home/Press_release/News2015/085.pdf.

Government of Western Australia Department of Commerce. (2015). *Choosing a Settlement Agent*. (Online). Available: <http://www.sasb.wa.gov.au/PDF/Publications/ChoosingASettlementAgent.pdf>.

THUSANAI. (2552). *CG: Fiduciary Duties*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://thaicg.blogspot.com/2009/07/fiduciary-duties.html>.