

บทที่ 4

ปัญหาข้อพิพาทและการระงับข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

บ้านจัดสรรเป็นชุมชนซึ่งมีผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นสมาชิก เมื่อมีผู้คนจำนวนมากเข้ามาอาศัยอยู่ด้วยกันจึงเกิดปัญหาข้อพิพาทกัน ไม่ว่าจะเกิดปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับ หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิก หรือแม้กระทั่งระหว่างสมาชิกด้วยกันเอง และข้อพิพาทระหว่างสมาชิกกับบุคคลภายนอกโครงการ โดยผู้เขียนเห็นว่าปัญหามีจำนวนมากจนไม่อาจนำปัญหาทั้งหมดมาวิจัย แต่ผู้เขียนจะยกตัวอย่าง โดยจัดเป็นประเภทของปัญหาเพื่อให้ครอบคลุมปัญหาทั้งหมดดังจะกล่าวต่อไปนี้

4.1 ปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกจึงเกิดจากการใช้อำนาจบริหารของนิติบุคคลบ้านจัดสรรจนเป็นเหตุทำให้สมาชิกไม่พอใจ รวมถึงการบริหารงานไม่โปร่งใส เป็นต้น

(1) ปัญหาการบริหารและการจัดการของนิติบุคคลบ้านจัดสรร

1.1 การขาดความเป็นเอกภาพความสามัคคีในการบริหารงาน โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ปัญหา “ความไม่ลงรอย” ระหว่างการบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร อาจส่งผลให้เกิดความล้มเหลวในการบริหารงานนิติบุคคลบ้านจัดสรร นิติบุคคลบ้านจัดสรรโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมากกว่า “กึ่งหนึ่ง” ประกาศลาออก เพื่อขอให้เปิดประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรชุดใหม่ แต่ประธานกรรมการหรือรองประธานกรรมการ “ไม่เห็นด้วย” กลายเป็นปัญหา (ภายใน) แสดงความไม่เป็นเอกภาพหรือหนึ่งเดียว ก่อให้เกิดความไม่โปร่งใสในการบริหารงานนิติบุคคลบ้านจัดสรรในสายตาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรร

1.2 การเปลี่ยนแปลงฝ่ายบริหารหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบ่อยครั้งทำให้งานบริหารขาดความต่อเนื่อง สัจธรรมข้อหนึ่งของความล้มเหลวในการบริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร “ไม่ได้รับเงินเดือนหรือเบี้ยเลี้ยง” ทำให้เกิดความไม่เต็มใจที่จะสละเวลาส่วนบุคคลเข้ามาดูแลงานอย่างเต็มที่ จากการวิจัยพบว่านิติบุคคลบ้านจัดสรรมีการ

เปลี่ยนแปลงอยู่บ่อยครั้ง เพราะการประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร “ไม่เป็นองค์ประชุม” ตามข้อบังคับ

1.3 อาศัย “มือสมัครเล่น” เข้ามาบริหารงานด้วยการลองผิด ลองถูก เพราะขาดงบประมาณ ว่าจ้าง “มืออาชีพ” งบประมาณรายรับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ซึ่งเรียกเก็บค่าส่วนกลางกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือซื้อบ้านจัดสรรมีจำนวนน้อย ไม่เพียงพอกับการว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคล “มืออาชีพ” เข้ามาบริหารในขณะที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือซื้อบ้านจัดสรรไม่ให้ความสำคัญต่องานบริหาร นิติบุคคลบ้านจัดสรรปล่อยปละละเลยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้พิจารณาและตัดสินใจโดยลำพัง¹ การบริหารงานของนิติบุคคลไม่โปร่งใส อาจเกิดจากการทุจริตของผู้บริการนิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือถูกจ้างของนิติบุคคลบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อสมาชิกของนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้ตั้งข้อสงสัยถึงการทุจริตและ ผู้บริหารของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ยอมชี้แจง หรือชี้แจงไม่ถูกต้องของรายรับ รายจ่าย สมาชิกก็จะเกิดการต่อต้านนิติบุคคลบ้านจัดสรร ไม่ให้ความร่วมมือกับนิติบุคคลบ้านจัดสรร อาจส่งผลถึงการไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลาง รวมถึงการจัดการของหมู่บ้านนิติบุคคลไม่อาจบริหารจัดการไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นธรรม รวมถึงการปล่อยปละละเลยการปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าของนิติบุคคลบ้านจัดสรร เช่น ไม่ยอมซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาการจัดการขยะ ปัญหาความสะอาดของโครงการ ปัญหาการเข้าออกของหมู่บ้าน เป็นต้น

(2) ปัญหาการโต้แย้งการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่จะเกิดกับ โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีราคาถูกมากกว่าหมู่บ้านจัดสรรที่มีราคาแพง อันเนื่องมาจากหมู่บ้านจัดสรรที่ราคาถูกที่มีพื้นที่ใช้สอยในบ้านน้อย จนทำให้สมาชิกต้องออกมาใช้พื้นที่ส่วนกลาง ส่วนหมู่บ้านราคาแพงซึ่งมีบ้านขนาดใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยในตัวบ้านมาก จึงมีโอกาสมหาหมู่บ้านจัดสรรราคาแพงจะเกิดปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่าหมู่บ้านจัดสรรราคาถูก

พื้นที่หน้าบ้าน ถือเป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลบ้านจัดสรร เจ้าของบ้านมิใช่เจ้าของที่มีกรรมสิทธิ์เพียงแต่มีสิทธิใช้ประโยชน์ได้ก่อนคนอื่น หมายความว่าผู้อื่นก็ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้เช่นกัน หากเจ้าของบ้านจะใช้ประโยชน์ก็มีสิทธิใช้ก่อน อย่างไรก็ตามการใช้ประโยชน์ดังกล่าวต้องไม่ก่อความเดือดร้อนหรือกระทบกระเทือนสิทธิของผู้อื่นเกินสมควร

¹ พิธิฐฐ ฐประสิทธิ์. (2021). *ปัจจัยส่งผลบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “ล้มเหลว”*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://muengthongcityhome3.thai-forum.net/t18-topic>. [2564, 15 พฤษภาคม]

การจอดรถหน้าบ้าน หากเจ้าของบ้านไม่จอดรถหน้าบ้านบุคคลอื่นก็สามารถจอดรถได้ หากไม่ขัดกับข้อบังคับของนิติบุคคลบ้านจัดสรร และพื้นที่ส่วนกลางที่สมาชิกในโครงการทุกคนมีสิทธิจะใช้จอดได้ แต่ต้องไม่ถึงขนาดที่ก่อความเดือดร้อนให้กับเจ้าของบ้าน เช่น ไม่จอดรถกีดขวางทางเข้าออกของเจ้าของบ้านหรือไม่สตาร์ทเครื่องยนต์เกิดเสียงดัง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำนึกผิดชอบและมารยาท ซึ่งสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรนั้นควรจะให้มีความสำคัญ

การเลี้ยงสัตว์ในหมู่บ้าน โดยการพาสัตว์เลี้ยงไปเดินเล่นนั้นสมาชิกในหมู่บ้านจะสามารถกระทำได้ไม่ว่าจะเดินบนถนนหรือบนทางเดินเท้า(ฟุตบอล) หน้าบ้านคนอื่นก็ตาม แต่ต้องคอยระวังไม่ให้สัตว์เลี้ยงขบถ่าสิ่งปลูกกลงในที่พื้นที่ส่วนกลางนั้น และอาจจะขัดกับข้อบังคับของนิติบุคคล

การนั่งขวางหน้าบ้าน เพื่อนั่งเล่นหรือเพื่อพักผ่อนยามเย็นนั้น หากไม่ก่อความเดือดร้อนหรือก่อความรำคาญกับสมาชิกคนอื่นภายในหมู่บ้านก็สามารถทำได้ เว้นแต่นิติบุคคลบ้านจัดสรรนั้นจะมีข้อบังคับห้ามมิให้เอาเก้าอี้มานั่งขวางบริเวณหน้าบ้านหรือที่พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งทุกคนมีสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่อย่างไรก็ดีหากไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่สมาชิกโครงการการจัดวางม้านั่งดังกล่าวโดยมีเจตนาเพื่อคอยสอดส่องหรือแอบมองเข้าไปยังบ้านของผู้อื่นว่าเป็นการละเมิดสิทธิของผู้อื่นด้วย²

ดังที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนกลางหากสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรควรเคารพกฎระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยเคร่งครัดก็จะลดปัญหาข้อพิพาทกันได้

4.2 ปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหรือเจ้าของโครงการกับสมาชิกนิติบุคคล

ปัญหาข้อพิพาทระหว่างเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามคำมั่นหรือในสัญญาโดยมุ่งแต่ผลกำไรของเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการฯเอง จนลดต้นทุนมากเกินไปจนทำให้เกิดปัญหาข้อพิพาทได้ รวมถึงผู้ประกอบการฯเจตนาจะปิดบังข้อความจริง หรือหลอกลวงผู้ซื้อบ้านจัดสรร และสมาชิกบ้านนิติบุคคลบ้านจัดสรรจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเรียกร้องสิทธิต่าง ๆ เกินกว่าผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ให้คำมั่นหรือให้สัญญาไว้ หรือสมาชิกบ้านจัดสรรต้องการประโยชน์ส่วนตนมากกว่าประโยชน์ของโครงการก็อาจทำให้เกิดปัญหาข้อพิพาทได้เช่นกัน

² ไทยโฮมทาวน์. (2021). *ข้อควรรู้เรื่องค่าส่วนกลาง และข้อปฏิบัติการใช้พื้นที่สาธารณะหมู่บ้าน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.thaihometown.com/knowledge/10893/>. [15 พฤษภาคม 2564]

(1) ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร

(1.1) ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านจัดสรรไม่ได้ เมื่อผู้ซื้อได้ชำระค่าเป็นเงินค่างวด หรือได้ชำระทั้งหมดแล้ว อาจเกิดจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรเอาโฉนดที่ดินไปประกันหนี้ไว้กับเจ้าหนี้ของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร เมื่อผู้ประกอบการบ้านจัดสรรยังมีได้ชำระหนี้ เจ้าหนี้ก็ไม่ยอมนำโฉนดที่ดินคืนให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมาดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ อีกทั้งยังมีกรณีที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรสร้างบ้านอยู่บนที่ดินส่วนกลาง เช่น ทางกัลปพฤกษ์ สวนสาธารณะของโครงการ ที่ดินดังกล่าวจะนำมาโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ได้ (หากสามารถทำได้) อาจแก้ปัญหามาโดยการสลับแปลงที่ดิน(ถ้าทำได้)

(1.2) ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรก่อนการสร้างเสร็จหรือก่อนส่งมอบ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว และจดจำนองกับสถาบันการเงินผู้ประกอบการบ้านจัดสรรก็ได้ รับเงินชำระค่าบ้าน ปัญหาจึงตกแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร คือ ก่อสร้างล่าช้า ก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน หรือไม่ยอมก่อสร้างต่อ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือค่าซ่อมแซม ประกอบกับต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงินโดยไม่ได้อยู่อาศัย

(1.3) ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดิน หรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร ก่อนที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต้องตรวจสอบข้อมูลของโครงการ ความน่าเชื่อถือของโครงการบ้านจัดสรร รวมถึงประวัติภูมิหลังของคณะกรรมการบริษัทผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ว่ามีประวัติเอาเปรียบหรือฉ้อโกงลูกค้าหรือไม่ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะตรวจสอบเฉพาะข้อมูลของบริษัทไม่ได้ เพราะอาจเป็นการจดทะเบียนบริษัทมาใหม่ของผู้ประกอบการรายเดิมที่โครงการมีปัญหา ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรควรต้องตรวจสอบประวัติของกรรมการบริษัทโครงการบ้านจัดสรร และตรวจสอบข้อมูลบริษัทของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

(2) ปัญหาการรับประกันคุณภาพ

ปัจจุบันการรับประกันบ้านจัดสรรภายหลังการขายของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรไม่มีรูปแบบ และเงื่อนไขของหนังสือรับประกันบ้านอย่างเป็นทางการ แต่จะมีกำหนดเงื่อนไขการรับประกันไว้ ในแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเรื่องของความ รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ซึ่งหากเป็นไปตามที่วิเคราะห์เรื่องแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ไม่มีสภาพบังคับชัดเจนแล้ว การระบุไว้เช่นนั้นก็ไม่น่าจะเป็นประโยชน์กับผู้บริโภคเท่าที่ควร ซึ่งในเรื่องความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนี้จะเป็นปัญหาใหญ่สำหรับผู้บริโภคเป็นจำนวนมากที่รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านแล้วผู้ประกอบการบ้านจัดสรรขาดความรับผิดชอบ โดยทางภาครัฐเองก็ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงกิจการของเอกชนได้จะมีเพียง

ผู้ประกอบการรายใหญ่ ๆ ที่มีความรับผิดชอบสร้างบ้านได้มาตรฐานกล้าที่จะรับประกันบ้านที่ตนเองเป็นผู้ก่อสร้างขึ้นภายใต้เงื่อนไขที่ต้องทำตามข้อสัญญา เงื่อนไขในสัญญาของการรับประกันจะเป็นอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการแต่ละรายจะระบุเงื่อนไขในการรับประกันเอง ในทางกลับกันก็มีผู้ประกอบการอีกเป็นจำนวนมากที่ละเลยการรับประกันบ้านจัดสรรดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในแง่ของระบบเศรษฐกิจเสรี การกระทำของผู้ประกอบการก็คงไม่มีความผิดใด ๆ แต่หากพิจารณาในแง่ของกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว หน่วยงานภาครัฐควรจะไปแทรกแซงการทำธุรกิจของผู้ประกอบการได้ เพราะปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานนั้นเป็นปัญหาใหญ่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้ รับเรื่องราวร้องเรียนในช่วงระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2550 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2551 เรื่องเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนรวม 286 ราย ปัญหา เช่น ไม่ปลูกสร้างบ้าน ก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จ ก่อสร้างบ้านเสร็จแล้วแต่เก็บงานไม่เรียบร้อย มีความชำรุดบกพร่องหลังปลูกสร้างบ้าน ไม่ปฏิบัติตามที่โฆษณาไว้ในตอนขาย และก่อสร้างไม่ตรงแบบแปลน เป็นต้น ซึ่งในแง่ทางปฏิบัติของการแก้ไขความชำรุดบกพร่องภายหลังจากผู้บริโภคได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ทันใจผู้บริโภคแล้วถือเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก แต่หากจะป้องกันการปิดความรับผิดชอบของผู้ประกอบการในแง่ชนิดนี้แล้วก็น่าจะใช้การบังคับให้ออกหนังสือรับประกันบ้านที่เนื้อหาเป็นมาตรฐานมาใช้บังคับกับผู้ประกอบการได้

หากจะกล่าวถึงความสำคัญของการรับประกันความเสียหายของบ้านจัดสรรในปัจจุบัน แล้วทางหน่วยงานภาครัฐควรจะให้มีความสำคัญมากกว่าที่เป็นอยู่ เพราะถ้าจะเปรียบเทียบมูลค่าบ้านกับรถยนต์ หรือเครื่องใช้ไฟฟ้า บ้านเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่ามากกว่ารถยนต์ หรือเครื่องใช้ไฟฟ้าอยู่มาก ปัจจุบันการรับประกันรถยนต์ โดยมีการพัฒนาในทิศทางที่ดีขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขการรับประกัน 3 ปี หรือ 100,000 กิโลเมตร (เมื่อก่อนเพียง 50,000 กิโลเมตร) ซึ่งใช้เป็นมาตรฐานของรถยนต์เกือบทุกยี่ห้อ แต่การรับประกันบ้านจัดสรรปัจจุบันยังไม่มี การพัฒนาในแง่ของการคุ้มครองผู้บริโภคที่ดีเท่าควร

อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้กล่าวถึงสัญญา รับประกันสินค้าหรือบริการไว้ ในกรณีที่ผู้ประกอบการขายสินค้าหรือให้บริการโดยให้ คำมั่นว่าจะทำสัญญารับประกันให้ไว้แก่ผู้บริโภค สัญญาดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้ประกอบการหรือผู้แทนและต้องส่งมอบสัญญานั้นแก่ผู้บริโภคพร้อมกับการส่งมอบสินค้า หรือให้ บริการ ถ้าสัญญาดังกล่าวทำเป็นภาษาต่างประเทศต้องมีคำแปลภาษาไทยกำกับไว้ตาม มาตรา 35 สัตต

ดังนั้นในกรณีที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ให้ คำมั่นว่าจะทำสัญญารับประกัน บ้าน ให้แก่ผู้บริ โภคแล้วก็มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับประกันบ้านลงลายมือชื่อของผู้ประกอบการ หรือผู้แทน แต่กฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคมิได้กำหนดเงื่อนไข และรูปแบบการรับประกันไว้ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจึงควรประกาศให้ผู้ประกอบการขายบ้านจัดสรรมีหน้าที่ ต้องออกหนังสือรับประกันให้แก่ผู้บริ โภคที่ซื้อบ้านจัดสรร และประกาศให้ใช้แบบมาตรฐาน หนังสือรับประกันบ้านจัดสรรตามที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคกำหนด³

(3) ปัญหาโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ตรงกับที่โฆษณาไว้

ปัญหาการโฆษณาหมู่บ้านจัดสรรไม่ตรงตามความเป็นจริงอาจแยกประเด็นปัญหา ได้หลายประเด็น

ประเด็นแรก การควบคุมการโฆษณาขายที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ โดยกำหนดไว้เพียงว่าให้โฆษณาตามที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ยื่นขออนุญาตไว้ ส่วนใหญ่ ปัญหาเกิดจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้โฆษณาไปก่อนได้รับใบอนุญาตแล้วทำให้กฎหมาย ไม่อาจจะควบคุมการ โฆษณาโครงการบ้านจัดสรรก่อนได้รับอนุญาต ประกอบกับการทำสัญญา จะมักเกิดขึ้นก่อนผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรร ได้รับการส่งมอบไม่ตรงตามที่ได้โฆษณาไว้จนเกิดเป็นปัญหาข้อพิพาทกันได้

ประเด็นที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินได้บ้านจัดสรรโดย ไม่ตรงตาม โฆษณาที่บัญญัติไว้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ด้วยกฎหมายบัญญัติไว้ว่า จะต้องสัญญาตามแบบมาตรฐาน ในทางปฏิบัติแล้วผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมักไม่ใช้สัญญาที่ ทำตามแบบมาตรฐานโดยผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ร่างฉบับใหม่ขึ้นมา เพื่อใช้ทำสัญญาระหว่าง ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงกฎหมายไม่ได้บัญญัติเรื่องโฆษณา ให้การทำสัญญาแบบมาตรฐานของรัฐเป็นผู้กำหนดให้ทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ตรงตามที่ ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้โฆษณาไว้ จึงเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรถูกเอาเปรียบได้

ประเด็นที่สาม การตรวจสอบโฆษณาบ้านจัดสรรไม่ตรงตามโฆษณาโดย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจตรวจ โฆษณานั้นตรงตามข้อมูลที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ ขออนุญาตไว้ โดยทางปฏิบัติแล้วทางการไม่อาจจะเข้าตรวจสอบถึงโฆษณาขายบ้านจัดสรรนั้นตรง

³ อนุพงษ์ มานะกิจรุ่งเรือง. (2552). *ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัย:ศึกษาเฉพาะกรณี การซื้อบ้านจัดสรร*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจ บัณฑิตย์. หน้า 118 – 119.

ไปตามแบบที่ขออนุญาตไว้หรือไม่ ดังจะเห็นได้ว่าอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจแต่ไม่มีบุคลากรเพียงพอที่จะเข้าไปตรวจสอบ โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน มักเข้าไปตรวจสอบในกรณีได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรเท่านั้นแต่หาได้มีการตรวจสอบเป็นระยะ ๆ เพื่อป้องกันป้องปรามมิให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร โครงการบ้านจัดสรรไม่ตรงตามโฆษณาและข้อมูลที่ขออนุญาตไว้

ประเด็นที่สี่ โฆษณาเดิมไม่ตรงตามความเป็นจริง เนื่องจากว่าในการโฆษณาประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรอาจโฆษณาตรงตามแบบที่ขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไว้ แต่ภายหลังผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ขออนุญาตเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการ ทำให้โฆษณาเดิมไม่ตรงตามความเป็นจริง เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับการส่งมอบบ้านแล้วก็ไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้และกฎหมายไม่ได้ครอบคลุมหรือมีผลย้อนหลังไปยังโฆษณาที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรร

4.3 ปัญหาข้อพิพาทระหว่างสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก

(1) ปัญหาผลกระทบจากสิ่งแวดล้อมนอกโครงการบ้านจัดสรร

ปัญหาผลกระทบสิ่งแวดล้อมนอกโครงการ ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับความเดือดร้อนจากสิ่งแวดล้อมนอกโครงการ อาทิ เช่น มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ใกล้เคียงกับหมู่บ้านจัดสรร และโรงงานอุตสาหกรรมไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย โดยปล่อยน้ำเสียหรือปล่อยควันพิษ รวมถึงการกระทบสิ่งแวดล้อมโดยการสัญจรไปมาของรถยนต์ ปัญหาผลกระทบสิ่งแวดล้อมนอกโครงการ ไม่ว่าจะเป็นมลพิษทางน้ำ ทางเสียงหรือทางอากาศ ทำให้มีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจึงเกิดเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับผู้ที่ทำให้เกิดมลพิษซึ่งอยู่นอกโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยนิติบุคคลบ้านจัดสรรจะต้องมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบ ไม่ว่าจะเป็นด้านผลประโยชน์ของส่วนรวม หรือสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ของโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งนิติบุคคลบ้านจัดสรรมีความเข้มแข็งก็จะเป็นตัวแทนของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรเรียกร้องสิทธิหรือต่อสู้เพื่อให้สิ่งแวดล้อมหมู่บ้านจัดสรรมีความเป็นอยู่ที่ดี และไม่กระทบต่อสมาชิกสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยบางกรณีหากนิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่มีความเข้มแข็งหรือสมัครสมานกัน และนิติบุคคลบ้านจัดสรรปล่อยปละละเลย ไม่รักษาสิทธิหรือประโยชน์ให้แก่สมาชิกโดยปล่อยปละละเลยไม่เรียกร้องสิทธิหรือไม่รักษาสิทธิปล่อยให้บุคคลภายนอกโครงการปล่อยมลพิษทำให้กระทบสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรก็จะทำให้สมาชิกนั้นได้รับผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม เช่น โรงงานอุตสาหกรรมปล่อยสารเคมี

กรณีหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลีกเลี่ยงการทำผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยแยกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินออกเป็นหลายใบ เพื่อหลีกเลี่ยงการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องจากการทำผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะมีระยะเวลานาน และมีค่าใช้จ่ายมาก รวมถึงโครงการบ้านจัดสรรเองอาจเป็นผู้ก่อมลพิษ ส่งผลกระทบแก่ชุมชน โดยรอบที่ก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรก็เป็นได้

(2) ปัญหาการโต้แย้งสิทธิ

ปัญหาการโต้แย้งสิทธิของนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก นิติบุคคลบ้านจัดสรรมีหน้าที่ จะต้องดูแลรับผิดชอบทรัพย์สินส่วนกลาง อำนวยความสะดวกของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร การป้องกันภัยธรรมชาติ ดูแลความปลอดภัย เป็นต้น นิติบุคคลบ้านจัดสรรอาจเข้าทำนิติกรรมสัญญาบุคคลภายนอก เพื่อให้การบริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรรเป็นไปได้อย่างราบรื่น รวมถึงการละเมิดอันเกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการกระทบสิทธิของนิติบุคคลบ้านจัดสรรเอง หรือของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร นิติบุคคลบ้านจัดสรรจะต้องอาศัยสิทธิที่ตนมีอยู่หรือสิทธิของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร โดยเรียกร้องเพื่อรักษาผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริหารรวมถึงการดำเนินความสะดวกของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร อำนาจหน้าที่ในการโต้แย้งสิทธิของนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร มีอำนาจตามระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลบ้านจัดสรร เอง หากนิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่มีอำนาจในการโต้แย้งสิทธิของนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร อาจใช้วิธีการในลักษณะการมอบอำนาจให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรไปดำเนินการรักษาสิทธิของนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยคำนึงถึงประโยชน์ของส่วนรวมและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร ซึ่งได้มอบอำนาจให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร ดำเนินการได้อันเกี่ยวกับการรักษาสิทธิของตน

การจำหน่ายสิทธิหรือการสละสิทธิของนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรนิติบุคคลบ้านจัดสรรต้องพิจารณาให้รอบคอบถึงประโยชน์หรือผลดีหรือผลร้ายของการสละสิทธิ และต้องตรวจสอบว่าตัวนิติบุคคลบ้านจัดสรรมีอำนาจในการสละสิทธิหรือไม่ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรเสียหายในอนาคตได้

4.4 ปัญหาจากเหตุสุดวิสัย

เหตุสุดวิสัย หมายความว่า “เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี ไม่มีใครจะป้องกันได้ แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร อันพึงคาดหมายได้จากบุคคลนั้นในฐานะเช่นนั้น”⁴

(1) ปัญหากระแสไฟฟ้าดับและกระแสไฟฟ้าแรงดันต่ำ

ปัญหาไฟดับ (Black Out) คือ สภาวะที่กระแสไฟฟ้าหยุดไหล สาเหตุ เกิดจากความต้องการใช้กระแสไฟฟ้าจากสายส่งของการไฟฟ้าที่มากเกินไป เกิดไฟฟ้าลัดวงจรในสายส่ง และปัญหาที่เกิดกับสายส่งการไฟฟ้าฯ เช่น เสายไฟฟ้าลัม หรือหม้อแปลงระเบิด ฯลฯ ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าได้ อาจส่งผลให้เครื่องใช้ไฟฟ้าของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้รับความเสียหาย รวมถึงสิ่งของอื่นที่อยู่ในเครื่องใช้ไฟฟ้านั้น เช่น ตู้เย็นหรือตู้แช่แข็ง ปัญหากระแสไฟฟ้าดับอันเกิดจากอุบัติเหตุ ไม่อาจจะป้องกันได้ ในทางปฏิบัตินิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่อาจที่จะสำรองกระแสไฟฟ้าหรือใช้เครื่องกำเนิดกระแสไฟฟ้า เพื่อรองรับการใช้งานของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรได้ เนื่องจากกระแสไฟฟ้าการใช้งานของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร มีปริมาณมาก กรณีกระแสไฟฟ้าดับจากการไฟฟ้าจ่ายกระแสไฟฟ้า การไฟฟ้าจะดำเนินการส่งหนังสือแจ้งเตือนหรือมีประกาศการงดจ่ายกระแสไฟฟ้า เพื่อให้ประชาชนได้เตรียมความพร้อมรับมือกับการงดจ่ายกระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นหน้าที่ในการประสานงานของนิติบุคคล เพื่อแจ้งให้สมาชิกนิติบุคคลทราบล่วงหน้าว่าวันเวลาใดที่จะมีการงดจ่ายกระแสไฟฟ้าเป็นการล่วงหน้า

กระแสไฟฟ้าแรงดันต่ำหรือไฟตก คือ สภาวะของกระแสไฟฟ้าลดลงอย่างต่อเนื่องโดยมีกระแสไฟฟ้าอยู่และลดแรงดันไฟฟ้าเหลือ 180 – 200 โวลต์ (บ้านเราใช้แรงดันไฟฟ้า 220 โวลต์) ทำให้มีกระแสไฟฟ้าเข้าเครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้านได้ไม่เต็มที่ ซึ่งเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น เปิดใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าพร้อมกันหลายเครื่อง โดยเฉพาะเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เป็นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ และมอเตอร์ สายไฟฟ้าส่วนใดส่วนหนึ่งช้อตหรือหลวมตรงข้อต่อ⁶ หรือเกิดจากสถานีจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่งกระแสไฟฟ้ามาปริมาณน้อยกว่าความต้องการของผู้ใช้ไฟฟ้า บางพื้นที่มีปัญหากระแสไฟฟ้าแรงดันต่ำหรือไฟตกอยู่บ่อยครั้ง นิติบุคคลบ้านจัดสรรจึงมีหน้าที่ประสานงานไปยังสำนักงานการ

⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.2535 มาตรา 8

⁵ Wisnu and Supak Co.,Ltd .(2011). *ปัญหาไฟดับ (Black Out)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.wisco.co.th/main/articles>. [2564, 16 พฤษภาคม]

⁶ Home Guru. (2021). *ไฟตก รู้สาเหตุแก้ไขได้ด้วยตัวเอง*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://homeguru.homepro.co.th/basic-of-electricity/>. [2564, 16 พฤษภาคม]

ไฟฟ้าท้องถิ่น เพื่อหาสาเหตุและแก้ไขให้แรงดันไฟฟ้าผิดปกติ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและความเสียหายของเครื่องใช้ไฟฟ้าของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

(2) ปัญหาน้ำประปาหยุดไหลและน้ำประปาไหลช้า

ปัญหาน้ำประปาเกิดขึ้นได้บ่อย ๆ โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งรีบหรือเวลาที่จำเป็นต้องใช้น้ำในชีวิตประจำวัน โดยสร้างความเดือดร้อนให้สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร ซึ่งปัญหาน้ำไม่ไหลนั้นสามารถเกิดขึ้นได้จากหลายสาเหตุ ดังนี้

1. ท่อน้ำประปาใกล้บ้านแตก ทำให้การจ่ายน้ำของการประปามีปัญหา ไม่สามารถจ่ายน้ำมาถึงอาคารบ้านเรือนได้

2. ท่อน้ำประปามีอายุการใช้งานมานานจนเกิดสนิม มีตะกอนสนิมเป็นคราบแดง เมื่อตะกอนเหล่านี้หลุดลอกก็กลายเป็นสาเหตุให้ท่อน้ำและตะแกรงอุดตัน ส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำไม่ไหล

3. อุปกรณ์จ่ายน้ำอุดตัน เช่น ฝักบัวหรือหัวก๊อกน้ำต่าง ๆ ที่อาจมีเศษฝุ่นผงหรือตะกอนเกาะอยู่ตรงบริเวณตะแกรงกรองน้ำ ส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำประปาไม่ไหล

4. สายส่งน้ำและท่อน้ำอุดตัน เพราะเศษผงตะกอนหรือตะไคร่น้ำที่อาจจับตัวอยู่ตามผนังท่อน้ำ ทำให้น้ำไม่สามารถไหลผ่านได้

5. มิเตอร์น้ำหรือมาตรวัดน้ำชำรุดเป็นอีกปัญหาที่หลายคนอาจคิดไม่ถึง หากน้ำประปาไหลอ่อน สาเหตุเกิดจากมิเตอร์น้ำหรือส่วนข้อต่อระหว่างท่อน้ำกับมิเตอร์น้ำหรือมาตรวัดชำรุด แต่หากน้ำไหลแรงแสดงว่าส่วนข้อต่อระหว่างท่อน้ำกับมิเตอร์น้ำเป็นปกติ หรืออาจจะเกิดจากความชำรุดของมิเตอร์น้ำหรือมาตรวัดน้ำ

6. สมาชิกในบ้านใช้น้ำพร้อมกันหลาย ๆ จุด ทำให้แรงดันน้ำที่จ่ายไปในแต่ละจุดไม่เพียงพอ โดยเฉพาะบ้านชั้นบน⁷

7. ปัญหาเพื่อนบ้านติดตั้งเครื่องสูบน้ำหรือปั้มน้ำจากท่อประปา โดยไม่ผ่านถังพักน้ำ เมื่อเวลาเร่งด่วน สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรมักใช้น้ำปริมาณมาก ก็จะมีลักษณะแย่งน้ำกันได้ โดยนิติบุคคลบ้านจัดสรรต้องประสานงานไปยังสำนักงานการประปาในท้องถิ่น เพื่อจัดให้มีการขยายท่อประปาหลักให้เพียงพอับความต้องการใช้น้ำของสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

⁷ HomeGuru. (2021). *ปัญหาน้ำประปา ไม่ใช่เรื่องใหญ่! แก้ไขได้แน่แกว่ารู้สาเหตุ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://homeguru.homepro.co.th/water-supply-problem-not-a-big-deal/>. [2564, 16 พฤษภาคม]

(3) ปัญหาน้ำท่วมขัง

สาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดน้ำท่วม ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสภาพท้องที่ และความวิปริตผันแปรของธรรมชาติ แต่ในบางท้องที่ การกระทำของมนุษย์ ก็มีส่วนสำคัญ ในการทำให้ภาวะการเกิดอุทกภัยนั้น มีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้นด้วย ดังต่อไปนี้

1. น้ำท่วมขังเนื่องจากฝนตกหนักน้ำฝน เป็นต้นกำเนิดของน้ำที่ปรากฏบนผิวโลก เมื่อฝนตกลงมาบนผิวดิน จะมีน้ำบางส่วนขังอยู่บนผิวดิน และบางส่วน ซึมลง ไปสะสมอยู่ในดิน เมื่อมีฝนตกมากขึ้น น้ำจะไม่สามารถซึมลงไปในดิน หรือขังอยู่บนผิวดินได้หมด จึงเกิดน้ำไหลนองไปบนผิวดิน ซึ่งรวมแล้วจะมีปริมาณมากหรือน้อยสัมพันธ์กับปริมาณ และพฤติกรรมของฝนที่ตกเสมอ จากนั้น น้ำจะไหลลงสู่ที่ลุ่มต่ำ ถ้าน้ำล้นธารแล้ว ไหลลงสู่แม่น้ำ และทะเลต่อไป

2. โครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นพื้นที่ลุ่มน้ำเป็นปัจจัยสำคัญในการทำให้เกิดน้ำท่วมขังมากหรือน้อยแตกต่างกัน

3. น้ำทะเลหนุน โดยทั่วไปพื้นที่ราบลุ่มตามบริเวณสองฝั่งแม่น้ำที่อยู่ห่างจากปากอ่าวหรือทะเลไม่กี่กิโลเมตร ระดับน้ำในแม่น้ำบริเวณนั้นอยู่ในอิทธิพลน้ำขึ้นน้ำลง อันเนื่องมาจากระดับน้ำทะเลหนุนตลอดเวลา เมื่อน้ำที่ไหลหลากลงมาตามแม่น้ำคราวใด มีปริมาณมากและตรงกับฤดูกาลหรือช่วงเวลาที่ระดับน้ำทะเลหนุนสูงเกินกว่าปกติ ก็จะทำให้เกิดสภาวะน้ำท่วมขังและอุทกภัย แก่พื้นที่ทำการเกษตร และในเขตที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรงเสมอมา

4. การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสภาวะแวดล้อมพื้นที่หลายแห่งได้รับความเสียหายจากอุทกภัย เนื่องมาจากสภาวะแวดล้อมของพื้นที่บริเวณนั้น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงจากสภาพเดิม⁸

5. ระบบระบายน้ำในโครงการหมู่บ้านจัดสรรขาดประสิทธิภาพ คือ หมู่บ้านจัดสรรมีท่อระบายน้ำขนาดเล็ก รวมถึงเครื่องสูบน้ำที่สูบจากระบบระบายน้ำในโครงการบ้านจัดสรรออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอกโครงการทำได้ไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นภารกิจหลักของนิติบุคคลในการแก้ปัญหาดังกล่าวโดยจัดตั้งเครื่องสูบน้ำให้เพียงพอกับปริมาณน้ำในกรณีฝนตกหนักและขุดลอกคลอง ลอกท่อระบายน้ำ โดยนิติบุคคลบ้านจัดสรรต้องประสานงานกับการปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อแก้ปัญหาในระยะยาว

⁸ มูลนิธิสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชน. (2021). *สาเหตุที่ทำให้เกิดน้ำท่วม*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=12&chap=8&page=t12-8-infodetail13.html>. [2564, 16 พฤษภาคม]

4.5 วิธีการในการระงับข้อพิพาท

การระงับข้อพิพาท หมายถึง ข้อขัดแย้งระหว่างคู่พิพาท เมื่อเกิดข้อพิพาทจะต้องมีการระงับข้อพิพาทเพื่อให้เกิดความยุติธรรมหรือเป็นธรรมของคู่พิพาท และให้ความขัดแย้งของคู่พิพาทสิ้นสุดลง

(1) การเจรจาระงับข้อพิพาท (Negotiation)

การเจรจา (Negotiation) คือ วิธีที่คู่พิพาทร่วมกันหาทางออกยุติข้อพิพาทกันเอง เป็นการระงับข้อพิพาทเบื้องต้นในรูปแบบไม่เป็นทางการ โดยไม่มีบุคคลที่ 3 มาเกี่ยวข้อง ข้อดีของการเจรจายืดหยุ่น เพราะเป็นการเจรจาแบบไม่เป็นทางการ จึงมีความยืดหยุ่นมากกว่ากระบวนการระงับข้อพิพาทประเภทอื่นจบลงอย่างรวดเร็ว เมื่อเปรียบเทียบกับ การขึ้นศาลหรือเป็นคดีความ รักษาความสัมพันธ์ มีความเป็นส่วนตัว ข้อเสียของการเจรจา มีโอกาสที่จะตกลงกันไม่ได้ และไม่สามารถยุติข้อพิพาทได้ ไม่มีการคุ้มครองหรือรับรองทางกฎหมาย ความไม่เสมอภาคของอำนาจต่อรอง⁹ การเจรจาอาจทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาก็ได้ เนื่องจากกฎหมายไม่กำหนดแบบไว้ ในการเจรจาอาจทำฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดได้เปรียบหรือเสียเปรียบอีกฝ่ายได้ ขึ้นอยู่กับอำนาจต่อรองของทั้งสองฝ่าย

การระงับข้อพิพาททางเลือก โดยการไกล่เกลี่ย ประนีประนอมยอมความ (Mediation or Conciliation)

การประนอมข้อพิพาทหรือการไกล่เกลี่ย คือ การตั้งบุคคลที่ 3 ขึ้นมาเป็นคนกลาง ช่วยอำนวยความสะดวกให้คู่พิพาทค้นหาความต้องการที่แท้จริงในการระงับข้อพิพาทแต่ไม่มีการตัดสินชี้ขาด ซึ่งต่างจากการใช้กระบวนการของอนุญาโตตุลาการเข้ามาพิจารณาชี้ขาดข้อพิพาทที่เกิดขึ้น ข้อดีของการประนอมข้อพิพาท คู่พิพาทมีอำนาจสมบูรณ์ในการร่างข้อตกลงร่วมกัน เพราะผู้ประนอมข้อพิพาทเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกในการหาความต้องการที่แท้จริงของทั้งสองฝ่ายเท่านั้น ความตึงเครียดน้อยกว่า เมื่อเทียบกับการอนุญาโตตุลาการหรือทางศาล โดยการประนอมข้อพิพาทจะรักษาความสัมพันธ์ของทั้งสองฝ่าย การดำเนินการระงับข้อพิพาทเป็นความลับซึ่งระงับข้อพิพาทได้อย่างรวดเร็ว ข้อเสียของการประนอมข้อพิพาท เนื่องจากเป็นการตัดสินใจของทั้ง 2 ฝ่าย ข้อยุติจึงอาจไม่เกิดขึ้น หากไม่สามารถหาข้อตกลงที่สามารถยินยอมร่วมกันได้ ไม่มีบทกฎหมายหรืออำนาจศาลใด ๆ รองรับหรือบังคับให้คู่พิพาททำตาม¹⁰ การไกล่เกลี่ยประนีประนอมยอมความ มีลักษณะกึ่งทางการ โดยมีผู้ประนอมข้อพิพาทเป็นตัวกลาง เพื่อให้คำปรึกษาของทั้งสองฝ่ายว่ามีผลดี

⁹ สถาบันอนุญาโตตุลาการ (Thailand Arbitration Center: THAC). (2021). *การระงับข้อพิพาททางเลือกคืออะไร*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://thac.or.th/th/what-is-adr-th/>. [2564, 17 พฤษภาคม]

¹⁰ เรื่องเดียวกัน. (ออนไลน์).

หรือผลร้ายอย่างไร โดยผู้ประนีประนอมข้อพิพาทอาจเสนอทางเลือกให้แก่ทั้งสองฝ่าย ให้เป็นผลดีมากที่สุดของแต่ละฝ่าย อาจทำสัญญาประนีประนอมยอมความนอกศาลได้ โดยมีลักษณะเป็นการระงับข้อพิพาททางเลือก (Alternative dispute resolution) อีกวิธีหนึ่ง แต่หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามอีกฝ่ายมีสิทธิเรียกร้องทางศาลได้

(2) การระงับข้อพิพาททางศาล

เมื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดของกลุ่มสัญญาต้องการใช้สิทธิทางศาลเพื่อเรียกร้องให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามสัญญาฝ่ายนั้น โดยยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อให้ศาลพิจารณา และพิพากษาให้มีสภาพบังคับตามกฎหมายให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามสัญญา ในการพิจารณาคดีในศาลของประเทศไทยหากเป็นคดีแพ่งสามัญในเบื้องต้น ในวันนัดพร้อม (นัดครั้งแรก) ศาลให้คู่ความทั้งสองฝ่ายเจรจาไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมกันก่อนในวันนัดพร้อม หากคู่ความไม่สามารถไกล่เกลี่ยกันได้ผู้พิพากษาที่ออกนั่งพิจารณาคดีก็จะเป็นผู้ไกล่เกลี่ยให้ หากผู้พิพากษาผู้ออกนั่งพิจารณาคดีไม่อาจจะไกล่เกลี่ยให้ได้ในคดีแพ่งสามัญก็จะส่งสำนวนไปที่ศูนย์ไกล่เกลี่ย เพื่อให้ผู้ประนีประนอมซึ่งศาลได้แต่งตั้งให้เป็นผู้ไกล่เกลี่ย อาจจะไกล่เกลี่ยกันในหนึ่งนัดหรือหลายนัดก็ได้ เมื่อการไกล่เกลี่ยสำเร็จต้องมีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล โดยศูนย์ไกล่เกลี่ยจะส่งสำนวน และสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลกลับมาที่ห้องพิจารณาคดี และผู้พิพากษาผู้พิจารณาคดีก็จะพิพากษาคดีตามสัญญายอมความ หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่เป็นไปตามสัญญายอมความ หรือสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลอีกฝ่ายสามารถบังคับคดีได้โดยไม่ต้องมาฟ้องคดีใหม่

หากการประนีประนอมยอมความในศูนย์ไกล่เกลี่ยโดยผู้ประนีประนอมไม่อาจจะประนีประนอมยอมความกันได้ โดยผู้ประนีประนอมเห็นว่าไม่สามารถเจรจาหรือตกลงกันได้แล้ว ศูนย์ไกล่เกลี่ยจะส่งสำนวนมาที่ห้องพิจารณาคดี เพื่อให้ผู้พิพากษาได้ออกนั่งพิจารณาคดีในการสืบพยาน และมีคำพิพากษาชี้ขาดข้อพิพาทของกลุ่มพิพาททั้งสองฝ่าย โดยในทางปฏิบัติก่อนการสืบพยานศาลอาจจะเป็นตัวกลางไกล่เกลี่ยให้กับคู่พิพาทอีกครั้งหนึ่งก่อนการสืบพยาน เพื่อให้คดีเสร็จสิ้นโดยเร็ว หากคู่พิพาทอาจตกลงกันได้ โดยผู้พิพากษาที่ออกนั่งพิจารณาคดีอาจให้คู่ความทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลจะพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นได้ หากยังตกลงกันไม่ได้หรือไกล่เกลี่ยกันได้ ผู้พิพากษาจึงดำเนินการสืบพยานต่อไป เมื่อมีคำตัดสินหรือคำพิพากษาหรือคำชี้ขาดผู้พิพากษาอาจให้ทำสัญญาประนีประนอมกันอีกครั้งก่อนอ่านคำพิพากษาก็เป็นได้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้พิพากษาที่นั่งพิจารณาคดี กล่าวคือในระหว่างการพิจารณาคดีเริ่มต้นตั้งแต่การรับคำฟ้อง จนถึงก่อนมีคำพิพากษาหรือคำชี้ขาดหรือคำสั่งของศาลคู่พิพาทหรือโจทก์กับจำเลย อาจทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันเมื่อใดก็ได้ก่อนมีคำพิพากษา จึงเป็นไปได้ว่าองค์กรศาลจะมีลักษณะเป็นทางการมากที่สุด แต่ก็ยังให้โอกาสคู่พิพาท

ไกล่เกลี่ยกันตลอดเวลาในขั้นตอนการพิจารณาคดี จนถึงก่อนมีคำพิพากษาหรือคำชี้ขาดหรือคำสั่ง เป็นให้เป็นการประหยัดเวลา เพื่อให้คู่พิพาทยุติข้อพิพาทโดยเร็ว

(4) การระงับข้อพิพาททางเลือกทางอนุญาโตตุลาการ (Arbitration)

การอนุญาโตตุลาการ คือ การแต่งตั้งบุคคลที่ 3 ขึ้นมา (เพียงคนเดียว หรือแต่งตั้ง เป็นคณะก็ได้) โดยต้องแต่งตั้งเป็นจำนวนที่เท่ากัน) เพื่อหาข้อยุติ ซึ่งจะถูกรเรียกว่า “คำชี้ขาด” และ คู่พิพาทจะมีความผูกพันตามคำชี้ขาดนั้น ข้อดีของการอนุญาโตตุลาการมีความยืดหยุ่น เมื่อเทียบกับการเป็นคดีความหรือขึ้นศาลประหยัดเวลา ใช้เวลาไม่นานในการยุติข้อพิพาทรักษาความลับของ คู่พิพาท คู่พิพาทสามารถเลือกอนุญาโตตุลาการเองได้คู่พิพาทมีผลผูกพันให้ทำตามคำชี้ขาด ข้อเสีย ของการอนุญาโตตุลาการ คือ หากคู่พิพาทไม่ปฏิบัติตามคำชี้ขาด จะต้องมีการฟ้องศาลเพื่อใช้อำนาจ ศาลในการบังคับให้คู่พิพาทปฏิบัติตามคำชี้ขาดนั้น¹¹ การระงับข้อพิพาททางเลือกทางอนุญาโตตุลาการ มีลักษณะที่เป็นทางการมากกว่าการไกล่เกลี่ย การประนอมข้อพิพาท ซึ่งน้อยกว่าทางศาล โดยอนุญาโตตุลาการจะเป็นผู้มีความรู้เฉพาะเรื่องหรือมีความเชี่ยวชาญมากกว่าผู้ประนอมข้อพิพาท

¹¹ สถาบันอนุญาโตตุลาการ (Thailand Arbitration Center: THAC). (2021). อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 9. (ออนไลน์).