

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

บ้านเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อครอบครัว ซึ่งจากการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐได้มีส่วนกระตุ้นภาคเศรษฐกิจ อาทิ มีการทำโครงการรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร มีนโยบายการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นแนวทางที่ดีที่ทำให้คนที่มีที่ดินรกร้างและไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินออกมา ทำให้ราคาที่ดินแถบชานเมืองและต่างจังหวัดมีราคาที่สูงขึ้น และมีการพัฒนาที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจในประเทศดีขึ้น เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความสัมพันธ์ต่อการจ้างแรงงานและธุรกิจต่างๆ เช่น วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ต่างๆ ดังนั้นหากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตขึ้นก็จะส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการหลายรายเข้ามาลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันทางการตลาด เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อบ้านจัดสรร

ในส่วนการศึกษาบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาตามวิทยานิพนธ์เล่มนี้ได้ศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงจะกล่าวโดยสรุปสาระสำคัญของกฎหมายแต่ละฉบับได้ ดังนี้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบ้านจัดสรรโดยตรงนั้น ลักษณะของกฎหมายจะให้ความสำคัญเกี่ยวกับวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดและการจัดทำสาธารณูปโภคให้ตรงกับแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะเป็นหน่วยงานที่ควบคุมวิธีการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต คณะกรรมการจัดสรรที่ดินถือเป็นหน่วยงานที่มีความเชี่ยวชาญในด้านมากกว่าการควบคุมการด้านการโฆษณาหรือการควบคุมด้านสัญญา ซึ่งปัจจุบันโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ก็เป็นหน่วยงานให้ความสำคัญในการทำหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคที่โครงการที่ได้รับอนุญาตคณะกรรมการจัดสรรที่ดินถือเป็นหน่วยงานที่มีความเชี่ยวชาญในด้าน ดังกล่าวมากกว่าการควบคุมการด้านการโฆษณาหรือการควบคุมด้านสัญญา ซึ่งปัจจุบันกรมที่ดินโดยคณะกรรมการ

จัดสรรที่ดินก็เป็นหน่วยงานให้ความสำคัญในการทำหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคที่ซื้อบ้านจัดสรรในแง่ของการออกเอกสารสิทธิ์และการจัดทำสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ถือเป็นแม่บทของกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศไทย ครอบคลุมการคุ้มครองผู้บริโภคทุกประเภท ไม่ว่าด้านฉลาก ด้านโฆษณา หรือด้านสัญญา อยู่ภายใต้การควบคุมกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เว้นแต่จะมีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดเรื่องใดไว้โดยเฉพาะเจาะจง

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2541 มุ่งคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้าทำสัญญาภายหลังจากที่สัญญาเกิดแล้วเป็นสำคัญและมีข้อพิพาทกันระหว่างคู่สัญญาจนกระทั่งมีการนำคดีขึ้นสู่ศาล กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้ศาลสามารถใช้ดุลพินิจเข้ามาปรับลดข้อสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายที่เอาเปรียบผู้บริโภคซึ่งเข้ามาทำสัญญาโดยขาดความรู้ ขาดประสบการณ์และยอมตกลงตาม

เมื่อศึกษาปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร พบว่า ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายหลักที่เกี่ยวกับข้อกับการซื้อบ้านจัดสรร จากการศึกษาพบว่า ข้อกฎหมายมีปัญหาดังต่อไปนี้

5.1.1 ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร

การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน และมาตรา 34 เรื่องสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ต้องทำตามแบบที่กำหนด เมื่อยกเลิกบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวแล้ว หลักการในเรื่องการโฆษณาบ้านจัดสรรต้องกลับไปอยู่ภายใต้กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ว่าด้วยการโฆษณาขายที่ดินจัดสรรบ้านและอาคารชุด ออกโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และเห็นควรให้ในเรื่องความไม่สอดคล้องกันของบทลงโทษเกี่ยวกับด้านการโฆษณา และด้านสัญญาของการซื้อบ้านจัดสรร ระหว่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ว่าด้วยการโฆษณาตามมาตรา 61 กฎหมายทั้งสองฉบับมีบทลงโทษแตกต่างกันอย่างมาก จึงทำให้เกิดปัญหาสภาพบังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินในเรื่องเกี่ยวกับการโฆษณาและสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีบทกำหนดโทษเบาบางมีเพียงโทษปรับเท่านั้น ทำให้การบังคับใช้แบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างและการโฆษณาบ้านจัดสรรไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายเท่าที่ควร

5.1.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าส่วนกลางในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้เจ้าของโครงการเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลรักษา ถ้าเจ้าของโครงการไม่ต้องการดูแลรักษา และผู้อยู่อาศัยในโครงการมีความประสงค์บริหารจัดการเอง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาบริหารเป็นทางเลือกหนึ่งที่สามารถดำเนินการได้ อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางและวิธีการจัดเก็บ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53 กำหนดว่า การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายและบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ซึ่งอัตราที่คณะกรรมการเห็นชอบนี้ กฎหมายไม่ได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บให้สำหรับผู้ประกอบการบ้านจัดสรร จึงก่อให้เกิดปัญหาในเรียกเก็บตามขนาดพื้นที่ดินและจัดเก็บในอัตราค่าและนำมาเป็นค่าใช้จ่ายผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ขาย อาศัยกลยุทธการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะตามขนาดที่ดินและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะในอัตราค่า เพื่อต้องการให้โครงการขายกรรมสิทธิ์ง่ายขึ้น แต่ปัญหาที่พบในอนาคตกับ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้แก่ รายรับไม่พอกับรายจ่ายการให้บริการสาธารณะงานบริการสาธารณะประเภทรักษาความปลอดภัยจะขาดประสิทธิภาพ ระบบภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อม โครงการอาจส่งผลเสียต่อมูลค่าทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง เมื่อรายรับไม่สมดุลกับรายจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินมักจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะเพิ่มเติมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอนาคต

5.1.3 ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรมีหลายกรณี แต่พบปัญหากรณีที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในบ้าน ทั้งที่ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคหรือพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านจัดสรร การโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรมือสอง ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรมือสอง จำเป็นต้องมีใบปลอดหนี้ซึ่งในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติบังคับใช้ดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อไม่มีข้อกำหนดบังคับส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรพร้อมหนี้สินที่ค้างชำระกับนิติบุคคล

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้ศึกษาเห็นว่า ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องมีการแก้ไขดังต่อไปนี้

5.2.1 ควรแก้ไขอัตราโทษมาตรา 61

เดิม “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”

แก้ไข “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

5.2.2 เพิ่มวิธีการคิดอัตราค่าส่วนกลางตามบทบัญญัติมาตรา 53

เดิมมาตรา 53 “การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ”

แก้ไขมาตรา 53 “การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามให้คิดอัตราค่าส่วนกลางให้พิจารณาจากระบบสาธารณูปโภคและพิจารณาขนาดพื้นที่ดินของบ้าน (หน่วยตารางวา) โดยนำอัตราค่าส่วนกลาง \times ขนาดพื้นที่ดินของบ้าน และให้ประเมินค่าส่วนกลางในอนาคตที่ต้องเพิ่มขึ้นประกอบด้วย

5.2.3 แก้ไขบทบัญญัติมาตรา 50 วรรคสอง

เดิม “ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของ ผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

แก้ไขเป็น “ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร พนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อบ้านจัดสรรดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลหมู่บ้านมาแสดง”