



ของเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องตลอดทั้งปิดช่องการโต้แย้งคัดค้านของคู่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรด้วย

ประเด็นที่ 2 ปัญหาความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขายกรณีไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ ผลจากการศึกษาพบว่า ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรฯ ได้กำหนดให้การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน โดยข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ขออนุญาตเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงการโฆษณาที่ผู้จัดสรรที่ดินใช้วิธีการอันแยบยลแบบอื่น ๆ ไม่ว่าจะบอกด้วยวาจาหรือโฆษณาใช้ใบแทรกสอดใส่ในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่กำหนดไว้เกิดเป็นช่องทางที่ไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายได้ เพราะกฎหมายให้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดของเอกสารตามที่จำเป็นในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดสรรที่ดินเท่านั้น และการโฆษณาบางอย่างก็ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องระบุไว้ในรายละเอียดเสมอไป

ดังนั้น การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน หากมีกฎหมายกำหนดให้ยื่นเอกสารครอบคลุมถึงรายละเอียดอื่น ๆ ด้วยจะทำให้มีการยื่นแบบหลักฐานและรายละเอียดของเอกสารเพิ่มเติมเพื่อประกอบการโฆษณาในภายหลังได้ เพราะเป็นมาตรการป้องกันการฝ่าฝืนกฎหมาย ทำให้ส่งผลดีต่อมาตรการควบคุมการโฆษณาที่ไม่เป็นความจริงหรือเกินความจริงของผู้จัดสรรที่ดิน เป็นการช่วยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่ถูกต้องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ประเด็นที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาซื้อขาย ผลจากการศึกษาพบว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดินบางข้อนั้นมีรูปแบบไม่ตรงตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพราะมีการเพิ่มเติมข้อความเกี่ยวกับการต่อเติมอาคารเข้าไปด้วย โดยกำหนดให้ผู้บริโภคต้องขออนุญาตต่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นลายลักษณ์อักษรและต้องปฏิบัติตามระเบียบของผู้จัดสรรที่ดินก่อน จึงจะดำเนินการได้ตามสัญญา ทำให้ผู้บริโภคเสี่ยงที่จะเป็นผู้ผิดสัญญาเองโดยไม่ได้รับการแก้ไขหรือชดเชยค่าเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรร ในขณะที่ผู้บริโภครอต้องถูกผู้จัดสรรที่ดินฟ้องเรียกค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ดังนั้น หากมีการควบคุมรูปแบบสัญญาจะซื้อจะขายและตรวจสอบให้เข้มงวด จะทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นเป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงต้องมีการกำหนดรูปแบบสัญญาจะซื้อจะขายให้รัดกุมและทันสมัยยิ่งขึ้น เพื่อมิให้มีการฝ่าฝืนข้อสัญญาและเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคมิให้เสียเปรียบ โดยหากข้อความในสัญญาใด มีการเพิ่มเติมข้อความขึ้นใหม่ นอกเหนือจากแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ข้อความที่ระบุขึ้นใหม่นั้น เป็น โฆษณา

ประเด็นที่ 4 ปัญหาการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ผลจากการศึกษาพบว่า คู่สัญญา มีการฝ่าฝืนสัญญาหรือมีการกระทำที่เป็นการผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง แต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย มีการรับรู้ถึงการผิดสัญญาโดยเฉพาะผู้จัดสรรที่ดิน มิได้มีการบอกเลิกสัญญาหรือนำพาต่อ ภาระหน้าที่ที่จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริ โภค ทำให้ผู้บริ โภคที่ได้รับความเสียหายจาก ความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรไม่ได้รับการแก้ไขหรือชดใช้ค่าเสียหาย เพราะถูกกล่าวอ้างว่า ผู้บริ โภคเป็นฝ่ายผิดสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรก่อน

ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินกล่าวอ้างว่า ผู้บริ โภคเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องมีการ บอกเลิกสัญญาในทันที เพื่อป้องกันการประวิงและถ่วงเวลาให้เนิ่นช้า จากการตีความสัญญาของผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นผู้กำหนดเงื่อนไขในสัญญา โดยหากผู้จัดสรรที่ดินมิได้มีการบอกเลิกสัญญากับผู้บริ โภค ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้จัดสรรที่ดินเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายและจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริ โภค

จากผลการศึกษาและวิเคราะห์ที่กล่าวมาข้างต้น จึงเป็นที่มาของการศึกษาวิจัยเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร และนำเสนอ ข้อเสนอแนะในหัวข้อต่อไป

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิเคราะห์ในบทที่ 4 ทำให้เห็นปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งเป็นปัญหาของผู้ซื้อในปัจจุบัน จึงเป็นที่มาของการเสนอแนวทาง ในการแก้ไขปัญหา ดังนี้

### 1) ปัญหาความรับผิดตามสัญญาซื้อขายกรณีชำรุดบกพร่อง

ในประเด็นนี้ เกิดปัญหากรณีบ้านจัดสรรมีความชำรุดบกพร่องโดยผู้บริ โภคไม่ได้รับการแก้ไขหรือได้รับชดใช้ค่าเสียหาย เนื่องจากเกิดปัญหาในการตีความกฎหมายในประเด็น ที่เป็นคุณและไม่เป็นคุณ ตลอดทั้งมีผลบังคับได้และไม่มีผลบังคับได้ ทำให้เกิดการละเลยและ มีการ ใช้ดุลพินิจโดยมิชอบในการบังคับใช้กฎหมายที่ไม่สอดคล้องกับสัญญาจะซื้อจะขาย จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการแก้ไข มาตรา 34 วรรคสอง ดังนี้

แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรฯ มาตรา 34 วรรคสอง ดังนี้

มาตรา 34 บัญญัติว่า “สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด สัญญาส่วนนั้นเป็นโมฆะ”

## 2) ปัญหาความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขายกรณีไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้

ในประเด็นนี้ ตามมาตรา 29 มีปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายที่ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เนื่องจากการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน เป็นการโฆษณาด้วยวาจา รวดเร็ว โฆษณา และเอกสารใบสอดแทรกในสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้อยู่นอกเหนือจากรายละเอียดที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งไม่สามารถควบคุมการโฆษณาให้อยู่ในกรอบของกฎหมายได้ จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการแก้ไข มาตรา 29 ดังนี้

เพิ่มเติมวรรค 2 ของมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรฯ ดังนี้

มาตรา 29 บัญญัติว่า “การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

หากข้อความการโฆษณาใดไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดในคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเพิ่มเติมข้อความได้และต้องแจ้งให้ผู้มีอำนาจอนุญาตทราบภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต”

## 3) ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาซื้อขาย

ในประเด็นนี้ แม้ว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้มีการกำหนดรูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามแบบสัญญา เนื่องจากมีการกล่าวอ้างว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมีการต่อเติมอาคารจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาก่อนและระยะเวลาในการรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินเกิน 5 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ได้รับการแก้ไขปัญหาหรือได้รับการชดเชยค่าเสียหายจากกรณีบ้านจัดสรรเกิดความชำรุดบกพร่อง จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการแก้ไข ข้อ 11.1.1 ดังนี้

แก้ไขเพิ่มเติม ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 แบบ ข. ข้อ 11.1.1 ดังนี้

“11.1.1 กรณีที่เป็น โครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ทราบความชำรุดบกพร่องหรือวันที่ได้รับแจ้งความชำรุดบกพร่องจากผู้ซื้อ”

## 4) ปัญหาการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย

ในประเด็นนี้ ปัญหาคู่สัญญาสร้างเงื่อนไขเกินกว่าที่แบบสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรกำหนดไว้ โดยเพิ่มเติมข้อความที่ไม่มีในแบบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ทำให้ผู้บริโภคเสี่ยงที่จะเป็นผู้ผิดสัญญา แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะได้อนุญาตให้มีการต่อเติมอาคาร

แล้วก็ตาม แต่ในสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดห้ามมิให้มีการต่อเติมอาคารจนกว่าจะได้รับอนุญาต เป็นลายลักษณ์อักษรและปฏิบัติตามระเบียบของผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ จึงเห็นควรแก้ประเด็นปัญหาดังกล่าวด้วยการเพิ่มเติมประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 แบบ ข. ข้อ 7 “การก่อสร้างอาคาร ดังนี้

เพิ่มเติม ข้อ 7 การก่อสร้างอาคาร เป็น

7.5 ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะตัดแปลง หรือต่อเติมอาคารของตนภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วโดยไม่ต้องขออนุญาตต่อผู้ขาย หากได้ทำถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

สรุปจากข้อเสนอแนะปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งเสนอให้มีการแก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรฯ มาตรา 34 มาตรา 29 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ข้อ 11.1.1 และควรมีการเพิ่มเติมข้อ 7 โดยเพิ่มเติมในข้อ 7.5 “ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะตัดแปลง หรือต่อเติมอาคารของตนภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วโดยไม่ต้องขออนุญาตต่อผู้ขาย หากได้ทำถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร” ทั้งนี้ เพื่อมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำมาใช้เป็นเครื่องมือปฏิเสธไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องและไม่ชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภค อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค จากบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้การคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเกิดความเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น