

วิทยานิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร
คำสำคัญ	ความรับผิดตามสัญญา/ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร
นักศึกษา	วิจิต เลี่ยนพานิช
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ดร.ศิวพร เสาวคนธ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2566

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มุ่งศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา (1) แนวคิด หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร (2) มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย (3) วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร (4) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ได้อย่างเหมาะสม

ผลการศึกษาวิเคราะห์พบว่า (1) ปัญหาความรับผิดตามสัญญาซื้อขายกรณีชำระคบบกพร่อง พบว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 ได้กำหนดไว้ให้สัญญาที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำให้อุบัติตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และหากไม่ทำตามแบบอีกทั้งไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ จึงเกิดปัญหาในการตีความสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (2) ปัญหาความรับผิดตามสัญญาซื้อขายกรณีไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ พบว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 29 ไม่ได้กำหนดให้การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินครอบคลุมถึงการบอกด้วยวาจา รถเร่โฆษณา ใช้ใบแทรกสอดใส่ในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่กฎหมายกำหนด (3) ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาซื้อขาย พบว่า ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ไม่ได้กำหนดเรื่องการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ส่งผลให้มีการกระทำผิด

รูปแบบของสัญญาทำให้ผู้บริโภครับไม่ได้รับการแก้ไขหรือชดเชยค่าเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรร (4) ปัญหาการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย พบว่า การตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ถูกกำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 ส่งผลให้ผู้บริโภคตกเป็นผู้ผิดสัญญา โดยที่ฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้มีการบอกเลิกสัญญาและนำพาต่อภาระหน้าที่ที่จะต้องแก้ไขหรือชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภค

ดังนั้น ผู้เขียนจึงได้เสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายโดยแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 34 วรรคสอง ให้สัญญามีผลเป็นโมฆะ หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 29 โดยบัญญัติการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินให้ครอบคลุมถึงรายการอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด นอกจากนั้นยังได้เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติม ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 แบบ ข. ข้อ 11.1.1 โดยให้นำมาใช้ในระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ผู้ขายทราบความชำรุดบกพร่องหรือวันที่ได้รับแจ้งความชำรุดบกพร่องจากผู้ซื้อ รวมถึงเพิ่มเติมข้อ 7 เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารภายหลังโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร