

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ .....	VI
สารบัญรูปภาพ .....	IX
<b>บทที่</b>	
<b>1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	10
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	10
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	10
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา .....	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
<b>2 แนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรรในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์ .....</b>	<b>12</b>
2.1 แนวคิด เกี่ยวกับบ้านจัดสรรในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์ .....	12
2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรร .....	14
2.1.2 ความหมายของการซื้อขาย .....	16
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์ .....	19
2.2.1 แนวคิดการซื้อขายบ้านจัดสรรในพื้นที่พันท้ายนรสิงห์.....	21
2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการซื้อขาย.....	22
2.2.3 ความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขาย .....	24
2.2.4 ตัวอย่างกรณีปัญหาเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์ .....	33
2.3 แนวคิดของรัฐในการคุ้มครองผู้บริโภค .....	38
2.3.1 ยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภค.....	39

## บทที่

## หน้า

2.3.2 อุปสรรคในการคุ้มครองผู้บริโภคของรัฐ .....	40
2.3.3 ผลสัมฤทธิ์ในการคุ้มครองผู้บริโภคของรัฐ .....	41
2.4 หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรร.....	42
2.4.1 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Theory of Freedom of Contract).....	42
2.4.2 หลักสุจริต .....	43
2.4.3 หลักความยุติธรรม .....	44
2.4.4 หลักการตีความสัญญา .....	45
2.4.5 หลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา.....	46
2.4.6 หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (The Autonomy of Will)..	46
2.4.7 ทฤษฎีการคุ้มครองผู้บริโภค.....	47
<b>3</b> <b>มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย .....</b>	<b>54</b>
3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรรของต่างประเทศ.....	54
3.1.1 สาธารณรัฐสิงคโปร์ .....	54
3.1.2 เครือรัฐออสเตรเลีย .....	59
3.1.3 สหพันธรัฐมาเลเซีย.....	64
3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรรของประเทศไทย.....	70
3.2.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 .....	71
3.2.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	77
3.2.3 ประมวลกฎหมายที่ดิน .....	83
3.2.4 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	88
3.2.5 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	91
3.2.6 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 .....	91
3.2.7 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 .....	93
3.2.8 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 .....	96

## บทที่

## หน้า

3.2.9 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐาน ของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2546 .....	100
<b>4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์.....</b>	<b>103</b>
4.1 ปัญหาความรับผิดตามสัญญาซื้อขายกรณีชำระคบกพร่อง.....	103
4.2 ปัญหาความรับผิดตามสัญญาซื้อขายกรณีไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้...	106
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาซื้อขาย .....	109
4.4 ปัญหาการเลิกสัญญาจะซื้อขาย .....	111
<b>5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>116</b>
5.1 บทสรุป .....	116
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	118
<b>บรรณานุกรม .....</b>	<b>121</b>
<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>126</b>
ภาคผนวก ก. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 .....	127
<b>ประวัติผู้เขียน .....</b>	<b>150</b>

## สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่		หน้า
2.1	โครงสร้างบ้านและหน้าบ้านเกิดการทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณ ตัวบ้านและหน้าบ้าน .....	33
2.2	โครงสร้างบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณผนังบ้าน .....	33
2.3	โครงสร้างบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณผนังบ้าน .....	34
2.4	พื้นบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณท่อน้ำประปาและผนังบ้าน ..	34
2.5	โครงสร้างบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณ เสา คาน หลังคาบ้าน แตกร้าว .....	35
2.6	หน้าบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยก.....	35
2.7	ความชำรุดบกพร่องจากการก่อสร้างในโครงการพฤษยา PK 135 พื้นที่ยกร้าง ถนนหน้าบ้านทรุดทำให้ท่อน้ำประปาในบ้านแตก ประกอบกับทางโครงการโฆษณาว่ามีที่จอดรถบริเวณรั้วหน้าบ้านเมื่อ ขับรถไปจอดทำให้พื้นบ้านทรุด.....	36