

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์

จากการเพิ่มของจำนวนประชากรในประเทศไทยทำให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยอย่างจำกัด โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ที่เป็นจุดศูนย์กลางของความเจริญขนาดความเป็นเมืองต้องขยายออกไปสู่รอบนอกตามปริมาณเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทุกปี จึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินเลือกลงทุนซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรสำหรับขายให้แก่ประชาชนบนที่ดินที่มีขอบเขตจำกัดและบ้านทุกหลังมีลักษณะเท่ากัน ซึ่งการอยู่อาศัยรวมกันในพื้นที่ที่จัดไว้เป็นหลังและมีความเป็นระเบียบติดต่อกันเช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ย่อมเกิดปัญหาตามมาเป็นลำดับเป็นเหตุให้มีการพิพาทกันเกิดขึ้น ภาครัฐจำเป็นต้องหามาตรการทางกฎหมายมาควบคุมการจัดสรรที่ดิน และได้มีการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรให้เป็นมาตรฐานเดียวกันเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคไม่ให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจ โดยผู้เขียนได้ศึกษาถึงความแตกต่างระหว่างสัญญาจะซื้อจะขายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกับของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรที่ได้จัดทำขึ้นและเป็นไปตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

2.1 แนวคิด เกี่ยวกับบ้านจัดสรรในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์

ประวัติความเป็นมา ตำบลพันท้ายนรสิงห์ เป็นชื่อตำบลหนึ่งของอำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นพื้นที่ติดทะเลอ่าวไทย ลักษณะภูมิประเทศ มีเนื้อที่ประมาณ 43,069.884 ไร่ หรือประมาณ 69,736,115.34 ตารางเมตร หรือประมาณ 69.7311 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มชายฝั่งมีน้ำทะเลท่วมถึง สูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 1.00 - 2.00 เมตร และมีคู คลอง ป่าจากตำบลพันท้ายนรสิงห์มีประวัติศาสตร์มายาวนาน โดยเป็นที่รู้จักกันดีว่าชื่อ “พันท้ายนรสิงห์” เป็นชื่อของนายท้าวเรือพระที่นั่งเอกไชยอยู่ในรัชสมัยสมเด็จพระสรรเพชญ์ที่ 8 (พระเจ้าเสือ) ได้รับความยกย่องว่าเป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต จงรักภักดีและรักษาระเบียบวินัยยิ่งชีวิต ใน พ.ศ. 2246-2252 ครั้งที่สมเด็จพระเจ้าเสือ เสด็จโดยเรือพระที่นั่งเอกไชย จะไปประพาสเพื่อทรงเบ็ด ณ ปากน้ำเมืองสาครบุรี ขณะเรือพระที่นั่งถึงตำบลโลกขาม ซึ่งเป็นคลองคดเคี้ยว และมีกระแสน้ำเชี่ยวกราก พันท้ายนรสิงห์ซึ่งถือท้าวเรือพระที่นั่งก็สามารถค้ำค้ำไขได้ทัน ทำให้หัวเรือพระที่นั่งชนกิ่งไม้ใหญ่

หักตกลงไปในน้ำ ซึ่งพันท้ายนรสิงห์รู้ว่า ความผิดครั้งนี้มีโทษถึงประหารชีวิต จึงกราบบังคมทูล พระเจ้าเสือให้ประหารชีวิตตามกฎหมายแต่พระเจ้าเสือทรงพิจารณาเห็นว่าอุบัติเหตุครั้งนี้ เป็นการสุจริตมิใช่ความประมาท จึงพระราชทานอภัยโทษให้ ซึ่งพันท้ายนรสิงห์ก็ยังยืนยันขอให้ ตัดศีรษะตน เพื่อรักษาขนบธรรมเนียมในพระราชกำหนดกฎหมาย เป็นการป้องกันมิให้ผู้ใดครหา ตีเตียนพระเจ้าอยู่หัวได้ว่า ทรงละเลยพระราชกำหนดของแผ่นดิน และเพื่อมิให้เป็นเยี่ยงอย่างสืบไป อาณาเขตตำบล ทิศเหนือติดต่อกับตำบลบางน้ำจืด อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ทิศใต้ติดต่อกับ อ่าวไทย ทิศตะวันออก ติดต่อกับ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ตำบลโคกขาม อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร การปกครอง แบ่งออกเป็น 8 หมู่บ้าน หมู่ที่ 1 บ้านโคกขาม หมู่ที่ 2 บ้านโคก หมู่ที่ 3 บ้านสันดาบ หมู่ที่ 4 บ้านสหกรณ์ หมู่ที่ 5 บ้านไร่ หมู่ที่ 6 บ้านแสมดำ หมู่ที่ 7 บ้านพันท้าย หมู่ที่ 8 บ้านชายทะเล ลักษณะของดิน ดินมีสภาพเป็น ดินเค็ม เหมาะกับการทำนาเกลือ เลี้ยงกุ้ง หอย ปู และปลา ลักษณะดินเป็นดินเลนเนื้อดินเค็มจัดเป็น ดินเหนียว สถานีพัฒนาที่ดินสมุทรสาคร ได้จำแนกดินของตำบลพันท้ายนรสิงห์ เป็นดินชุดท่าจีน ซึ่งพบในบริเวณที่ราบลุ่มชายฝั่งทะเล มีความอุดมสมบูรณ์ แต่เป็นดินเค็ม เพราะน้ำทะเลท่วมถึง และระดับน้ำใต้ดินขึ้นมาสูงเกือบถึงหน้าดินตลอดปี จนเป็นป่าชายเลน¹

การก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่พันท้ายนรสิงห์เกิดขึ้นจากการขยายตัวของ เมืองในบริเวณกรุงเทพมหานครอันเกิดจากประชากรแออัด พื้นที่จัดสรรที่ดินมีจำกัดและมีราคาสูง ประกอบกับธุรกิจบ้านจัดสรรในปัจจุบันมีการลงทุนกันมากเกิดการแข่งขัน ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจ ต้องหาพื้นที่ว่างแถวปริมณฑลโดยเฉพาะในพื้นที่พันท้ายนรสิงห์ จังหวัดสมุทรสาคร ที่มีพื้นที่ติด กับทิศตะวันออก ติดต่อกับ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ว่างจำนวนมากเหมาะสมกับ การจัดสรรที่ดินและก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร อย่างไรก็ตาม พื้นที่พันท้ายนรสิงห์นั้นส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม ดินเค็ม เป็นป่าชายเลนและน้ำทะเลท่วมถึงแต่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรยังคงมี ความต้องการพื้นที่เพื่อนำมาจัดสรร โดยการถมดินยกระดับพื้นดินให้สูงขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาน้ำท่วม และทำการขายให้กับประชาชนทั่วไป นอกจากนั้นความต้องการซื้อบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ พันท้ายนรสิงห์ยังคงเป็นที่ต้องการของประชาชนทั้งในพื้นที่และนอกพื้นที่อย่างต่อเนื่อง การกว้านซื้อที่ดินแล้วนำมาจัดสรรทำเป็นโครงการบ้านจัดสรรอยู่จำนวนมาก

¹ องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์. (2566). *ข้อมูลพื้นฐานตำบล*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.pantainorasingh.go.th>. [2566, 28 กุมภาพันธ์].

2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรร

ในช่วงภายหลังปี พ.ศ. 2510 ตรงกับสมัยของจอมพลถนอม กิตติขจร หัวหน้าคณะปฏิวัติ ได้มีภาคเอกชนประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการทำบ้านจัดสรรขายให้กับประชาชนที่มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยซึ่งจากการที่จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นประกอบกับที่อยู่อาศัยมีจำนวนจำกัดทำให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรเกิดการแข่งขันทางภาคธุรกิจก่อให้เกิดการเอาเปรียบผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคภายหลังเป็นปัญหาข้อพิพาทกันซึ่งทางภาครัฐเองไม่มีกฎหมายที่จะใช้บังคับกับธุรกิจบ้านจัดสรรแม้ว่าในขณะนั้นการจำหน่ายที่ดินต้องได้รับอนุญาตคำที่ดินตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ภาครัฐก็ไม่ได้เข้ามาควบคุมการค้าที่ดินให้เป็นไปโดยถูกต้องทำให้ผู้ประกอบการมีช่องทางการแสวงหากำไรเกินควร โดยเฉพาะการเอาเปรียบผู้ซื้อยังคงมีอยู่ เช่น ห้ามการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่ก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จตามสัญญา ไม่โอนสาธารณูปโภคให้เป็นส่วนกลาง เป็นต้น ต่อมาเมื่อมีปัญหาความขัดแย้งมากขึ้นรัฐเองไม่สามารถแก้ไขหรือควบคุมให้อยู่ในกรอบความเท่าเทียมกันได้ผู้บริโภคเกิดความเสียหายและเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากเนื่องจากไม่ได้รับความเป็นธรรมจากผู้ประกอบธุรกิจเมื่อรัฐได้เล็งเห็นความสำคัญของปัญหาดังกล่าวซึ่งเรื้อรังมานาน

ต่อมาจึงได้มีการออกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 “โดยเหตุผลได้มีการดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกันอีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง”²

ปัจจุบันสภาพเศรษฐกิจ สังคม ชุมชนและการผังเมืองได้เปลี่ยนแปลงไปมาจากเดิมที่ค่อยๆ พัฒนาการก้าวหน้าไปตามกรอบของการพัฒนาประเทศกลายเป็นความเจริญแบบก้าวกระโดดสังคมสมัยใหม่ชุมชนเมืองขยายตัวและการสร้างอาคารไม่มีระเบียบไม่เป็นไปตามแบบผังเมือง ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรได้ขยายตัวออกไปยังพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานครมากขึ้นด้วยปัจจัยของความสะดวกด้านการเดินทางและคมนาคมราคาซื้อขายของที่ดินและที่พักอาศัยมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะสังคมและเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ปริมณฑล

² ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286. (2515, 29 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 89 (ตอนที่ 182), หน้า 24.

กรุงเทพฯ และการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติในพื้นที่ปริมณฑลกรุงเทพฯ³ สิ่งที่เป็นปัญหาตามมาและเห็นได้ชัดเจนคือ ประชากรแออัดและเมืองหนาแน่น น้ำท่วม เกิดจากผังเมืองไม่เป็นระเบียบ ขวางทางน้ำไหลลงสู่ทะเล การขยายตัวของเมืองดังกล่าวทำให้เกิดการแข่งขันลงทุน ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากและเป็นการค้ากำไรเกินควรการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรมีการเอาเปรียบผู้บริโภค การที่รัฐออกกฎหมายเฉพาะมาควบคุมการค้าบ้านจัดสรรทำให้เกิดความคล่องตัว รวดเร็วและเป็นการกระจายอำนาจจากส่วนกลางตามหลักการกระจายอำนาจไปสู่ส่วนภูมิภาค

จากผลการประกาศยกเลิกคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 “ซึ่งเป็นกฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดินใช้บังคับมาเป็นเวลานานไม่เหมาะสม สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินสู่ระดับจังหวัดและกำหนดเวลาการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงได้มีการออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนี้”⁴

ต่อมากระทรวงมหาดไทยได้พยายามที่จะ “พิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ในการจัดสรรที่ดินและได้มอบหมายให้กรมที่ดินเจ้าของเรื่องเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเสร็จแล้วเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีและสภานิติบัญญัติแห่งชาติให้สอดคล้องกับการปฏิรูประบบราชการมีผลให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ออกมาใช้บังคับ”⁵

อย่างไรก็ตาม กรมที่ดิน ซึ่งรับผิดชอบในการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศย่อมเล็งเห็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้กฎหมายที่ไม่ทันต่อสภาพการณ์ในปัจจุบัน แต่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาได้ในทันที จึงเป็นจุดเริ่มต้นของการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้ประกอบธุรกิจเอาเปรียบผู้บริโภค เช่น ประวิงการยกสิ่งสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากบ้านจัดสรรที่ขายยังจดทะเบียนโอน

³ อติสร หมวกพิมาย. (2562). “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์”: พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เขตปริมณฑล กรุงเทพฯ พ.ศ. 2513-2537. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://kmir.arts.tu.ac.th/files/original/71105c6c4071af540297a22c3f413b3d80cd0e0b.pdf>. [2566, 18 กุมภาพันธ์].

⁴ หมายเหตุ ท้ายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.

⁵ กระทรวงมหาดไทย. (2557, 11 ธันวาคม). ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ด่วนที่สุด ที่ มท 0505.4/13089.

ให้แก่ผู้ซื้ออย่างไม่หมด หรือมีการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่ส่งบุคลากรของตนเองมานั่งสั่งการเพื่อดูแลรักษาเงินค่าส่วนกลางที่เก็บจากสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร ทำให้การตรวจสอบเงินค่าส่วนกลางไม่เป็นไปตามที่สมาชิกของนิติบุคคลคาดหวังไว้ ไม่โปร่งใสเท่าที่ควร เกิดปัญหาในการชำระเงินค่าส่วนกลางเพื่อเอามาดูแลสิ่งสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร จึงเห็นได้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจได้หาช่องทางเพื่อรักษาผลประโยชน์ของตนเองโดยไม่คำนึงถึงความเป็นธรรมและประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ความสัมพันธ์กันของสมาชิกภายในกลุ่มของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็มีส่วนสำคัญในการรักษาประโยชน์ของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

2.1.2 ความหมายของการซื้อขาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ความหมายของการซื้อขายไว้ในมาตรา 453 ซึ่งบัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”⁶

จากบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่าลักษณะของสัญญาซื้อขายมีองค์ประกอบดังนี้ 1) เป็นสัญญาซึ่งมีบุคคลสองฝ่าย 2) เป็นสัญญาที่ผู้ขายมุ่งที่จะโอนกรรมสิทธิ์ 3) เป็นสัญญาที่ผู้ซื้อมุ่งที่จะชำระราคา⁷

1) เป็นสัญญาซึ่งมีบุคคลสองฝ่าย

จะเห็นได้ว่า สัญญาซื้อขายที่มีบุคคลสองฝ่ายเป็นสัญญาต่างตอบแทนทั้งผู้ขายและผู้ซื้อต่างเป็นเจ้าของหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน โดยสัญญาต่างตอบแทนนั้นได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 ซึ่งบัญญัติว่า “ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด”⁸ อย่างไรก็ตามเมื่อหนี้ตามสัญญาซื้อขายถึงกำหนดชำระแต่ฝ่ายหนึ่งปฏิเสธที่จะชำระหนี้หรือไม่พร้อมที่จะขอชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งก็จะไม่ชำระหนี้ตอบแทนให้เช่นเดียวกัน นอกเสียจากว่าหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทนนั้นยังไม่ถึงกำหนด จึงไม่ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 453.

⁷ วิญญู เครื่องงาม. (2546). *รวมคำบรรยาย ภาคหนึ่ง สมัยที่ 56 ปีการศึกษา 2546*. กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา. หน้า 254.

⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 369.

2) เป็นสัญญาที่ผู้ขายมุ่งที่จะ โอนกรรมสิทธิ์

หลักเกณฑ์ของมาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นั้นต้องเป็นกรณีที่ผู้ขายมีวัตถุประสงค์ที่จะ โอนกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ย่อมถือว่าเป็นสัญญาซื้อขายแล้ว หากไม่มีวัตถุประสงค์ในการ โอนกรรมสิทธิ์ย่อมไม่ใช่สัญญาซื้อขาย⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14921/2555 วินิจฉัยว่า สัญญาซื้อขายเรือระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 มีใจความแสดงให้เห็นว่า โจทก์ซึ่งเป็นผู้ขายและจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ซื้อตามสัญญา มีความประสงค์ที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในเรือซึ่งมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไปที่ซื้อขายเมื่อจำเลยที่ 1 ชำระเงินครบถ้วนแล้ว แม้โจทก์จะส่งมอบเรือทั้งสามลำที่ซื้อขายให้จำเลยที่ 1 แล้วก็ตาม แต่เมื่อโจทก์และจำเลยที่ 1 มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในเรือทั้งสามลำให้เสร็จเด็ดขาดต่อไป สัญญาซื้อขายเรือดังกล่าวจึงเข้าลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง จึงไม่ตกเป็นโมฆะ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว ผู้ทำสัญญาไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเรือที่จะซื้อขายขณะทำสัญญาก็ได้ เพราะสาระสำคัญที่เป็นวัตถุประสงค์ของการซื้อขายก็คือให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยชำระราคาตามที่ตกลงกัน และเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาแล้วทั้งได้ความว่าโจทก์ได้ส่งมอบเรือทั้งสามลำที่จะซื้อขายพร้อมหนังสือมอบอำนาจในการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เรือทั้งสามลำให้แก่จำเลยที่ 1 ในวันทำสัญญา แสดงว่าโจทก์สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในเรือทั้งสามลำที่จะซื้อขายให้แก่จำเลยที่ 1 ได้ สัญญาซื้อขายเรือดังกล่าวจึงเป็นสัญญาที่มีผลบังคับได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2569/2556 วินิจฉัยว่า แม้ตามใบจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์จะมีข้อความว่าให้ทำสัญญาเป็นหนังสือต่อกัน และโจทก์จำเลยยังไม่ได้ทำก็ตาม แต่ใบจองดังกล่าวระบุราคาขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ไว้และระบุว่าวางเงินจองจำนวน 100,000 บาท กับระบุค่าโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยเป็นผู้ชำระ ซึ่งแสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์จำเลยว่าตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์กันต่อไป กรณีจึงมีสาระสำคัญครบถ้วนเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ระหว่างโจทก์กับจำเลย ดังนั้นใบจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ทั้งสองแปลงจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

⁹ ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวดี. (2565). *หลักกฎหมายซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ* (พิมพ์ครั้งที่ 8). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 18.

จะเห็นได้ว่าคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14921/2555 นั้นเป็นการสนับสนุนคำว่า มีความประสงค์ที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในเรือ จึงเข้าลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนั้นสาระสำคัญที่เป็นวัตถุประสงค์ของการซื้อขายคือการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกัน จึงผูกพันคู่กรณีและไม่ตกเป็นโมฆะ ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2569/2556 นั้น เป็นกรณีได้ตกลงกันในใบจองแล้วจะต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันก่อน ปรากฏว่ายังมิได้มีการทำสัญญากัน แต่ในใบจองได้ระบุราคาขายไว้ชัดเจนและระบุค่าโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยชำระถือว่าทั้งโจทก์และจำเลยตกลงจะไปโอนกรรมสิทธิ์กัน ดังนั้น ใบจองดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

3) เป็นสัญญาที่ผู้ซื้อมุ่งที่จะชำระราคา

หลักเกณฑ์ข้อนี้จะเห็นได้ว่าผู้ขายต้องจัดการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์และผู้ซื้อก็ต้องมีการชำระราคาตามที่ตกลงกันไว้ โดยมีข้อสังเกตว่าผู้ทำสัญญาไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 872/2525 วินิจฉัยว่า ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะทำสัญญาก็ได้ เพราะสาระสำคัญที่เป็นวัตถุประสงค์ของการซื้อขายก็เพื่อให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ไปโดยชำระราคาตามที่ตกลงกัน หากผู้ขายสามารถจัดการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยชำระราคาตามที่ตกลงกันไว้ สัญญาจะซื้อจะขายก็ใช้ได้แล้ว การที่ อ. ทำสัญญาแบ่งที่ดินเป็นแปลง ๆ ให้โจทก์ปลูกสร้างบ้านและดึกขายพร้อมที่ดิน ถ้าผู้ซื้อชำระราคาให้เรียบร้อย อ. พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ทันที โจทก์จัดสรรที่ดินดังกล่าวเพื่อปลูกบ้านและดึกขายและโอนให้ผู้ซื้อไปเรียบร้อยแล้ว 100 กว่าหลัง โจทก์มีความสามารถจัดการโอนที่ดินและดึกขายพิพาทให้จำเลยได้ โจทก์จึงมีอำนาจขายที่ดินและดึกขายพิพาทให้จำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1881/2540 วินิจฉัยว่า ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะทำสัญญาก็ได้ เพราะสาระสำคัญที่เป็นวัตถุประสงค์ของการซื้อขายก็เพื่อให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ โดยชำระราคาตามที่ตกลง หากผู้ขายสามารถจัดการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยชำระราคาตามที่ตกลงกันไว้ สัญญาจะซื้อจะขายนั้นก็ใช้ได้แล้ว ฉะนั้น การที่จำเลยไปที่สำนักงานที่ดินในวันนัดพร้อมกับ ส. ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้แสดงเจตนาว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ตามสัญญา แต่โจทก์เกี่ยวข้องให้จำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์จาก ส. ก่อนแล้วจัดการโอนให้แก่โจทก์ จึงไม่อาจตกลงกันได้ กรณีเช่นนี้ แม้ว่าจำเลยจะไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในวันนัด โอนก็จะถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ได้

เปรียบเทียบประเด็นในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 872/2552 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1881/2540 จะเห็นว่าศาลฎีกาได้วางแนวทางคำวินิจฉัยไว้เหมือนกันคือ 1. ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่ทำสัญญา 2. วัตถุประสงค์ของการซื้อขายคือให้ผู้ซื้อ

ได้กรรมสิทธิ์ และ 3. ผู้ซื้อได้ชำระราคาตามที่ได้ตกลงกันได้ จึงถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456

นอกจากคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวข้างต้นที่แสดงถึงความหมายของสัญญาจะซื้อจะขายแล้วยังมีผู้ให้ความหมายของสัญญาจะซื้อจะขายอีก ดังนี้

อาจารย์ปรีชา สุภาวงศ์ กล่าวว่า “สัญญาจะซื้อจะขาย คือ สัญญาที่มีได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน แต่มีผลผูกพันให้คู่สัญญาต้องกระทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไป”¹⁰

ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาตะมาน และศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธุ์ กล่าวว่า “สัญญาจะซื้อจะขาย หมายความว่า ยังจะต้องไปทำอะไรต่อไปอีกในภายหน้ายังไม่เด็ดขาดสิ้นเชื้อเอื้อกัน และสิ่งที่ทำกันนั้น คือทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันนั่นเอง ถ้าเด็ดขาดสิ้นเชื้อเอื้อกันแล้ว ก็จะไม่ทำอะไรจะต้องทำกันอีก”¹¹

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรในกรณีพื้นที่พื้นที่พันท้ายนรสิงห์

แนวคิดในการทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรในกรณีพื้นที่พันท้ายนรสิงห์นั้นสัญญาซื้อขายมีคู่สัญญาดังนี้คือ ฝ่ายหนึ่งผู้ขายและอีกฝ่ายหนึ่งผู้ซื้อ เหตุผลในการทำสัญญาซื้อขายของผู้ซื้อและผู้ขายก็เพื่อเป็นหลักประกันมิให้มีการผิดนัดชำระหนี้ต่อกันอีกทั้งเมื่อมีการผิดนัดชำระหนี้กันแล้วย่อมมีหลักฐานที่เป็นลายลักษณ์อักษรสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ดีกว่าคำพูดด้วยวาจา ดังนั้นนิติกรรมเป็นผลผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ก่อให้เกิดเป็นสัญญาซื้อขายขึ้นและมีหนี้ที่จะต้องชำระต่อกันซึ่งสัญญาเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ชนิดหนึ่ง อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำตามแบบก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายนั้นมิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ ทั้งนี้ การทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ซึ่งผู้ประกอบการจัดสรรจะต้องปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ตามแบบ ก. และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามแบบ ข.¹² โดยผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามส่วนของเงื่อนไข

¹⁰ ปรีชา สุภาวงศ์. (2520). *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้*. กรุงเทพฯ: ไทยเกษม. หน้า 14.

¹¹ ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร ปุญญพันธุ์. (2549). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย*. กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ. หน้า 38.

¹² ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง. (2545, 14 มิถุนายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 119 (ตอนพิเศษ 52 ง), หน้า 69.

ที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

มาตรา 34 บัญญัติว่า “สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ”¹³

เห็นได้ว่า ในการทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรนั้น ขั้นตอนการซื้อขายบ้านเริ่มต้นจากการจอง หลังจากนั้นทำสัญญาจะซื้อจะขาย วางเงินมัดจำ และขั้นตอนสุดท้ายคือการโอนกรรมสิทธิ์ หากในขั้นตอนการทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรมีข้อความที่ผู้ประกอบการถือเอาเปรียบผู้ซื้อหรือมีส่วนทำให้คนได้ประโยชน์เพียงฝ่ายเดียวสัญญานั้นไม่มีผลบังคับเฉพาะส่วนนั้นส่วนข้ออื่น ๆ ก็ยังมีผลสมบูรณ์ไม่เสียไป ถือว่ามีผลผูกพันผู้ซื้อและผู้ขายตามสัญญาจะซื้อจะขาย นอกจากนั้นแล้วผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามหลักทั่วไปในการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินด้วยกล่าวคือ เป็นการทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ ทั้งนี้ รวมทั้งการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษด้วย ยกตัวอย่าง เรือที่มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ ช้าง ม้า โค กระบือ ล่อ ลา เหล่านี้ กฎหมายบัญญัติให้ทำตามแบบทั้งสิ้น หากไม่ทำตามแบบถือว่าเป็นโมฆะเช่นเดียวกัน ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 456 บัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

สัญญาจะซื้อจะขาย หรือคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่”¹⁴

อย่างไรก็ตาม ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรนั้นต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงมิได้เป็นไปตามหลักทั่วไปที่จะต้องทำต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

¹³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558. มาตรา 34.

¹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง.

2.2.1 แนวคิดการซื้อขายบ้านจัดสรรในพื้นที่พื้นที่ท้ายนรสิงห์

ในการซื้อขายบ้านจัดสรรในพื้นที่พื้นที่ท้ายนรสิงห์นั้นอยู่บนพื้นฐานของหลักทั่วไปที่ว่าทุกคนต้องการบ้านที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและมีความปรารถนาในทรัพย์สินพร้อมทั้งการได้กรรมสิทธิ์บ้านเป็นของตนเองที่ทุกคนสามารถที่จะมีได้ และมีความต้องการปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยเหมือนวิญญูชนทั่วไปเพื่อเป็นหลักประกันให้กับตนเองเมื่อมีการเกษียณจากการทำงานบ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องและสร้างเม็ดเงินจำนวนมากให้กับระบบเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี¹⁵ อย่างไรก็ตาม ในพื้นที่พื้นที่ท้ายนรสิงห์นั้น มีผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากทำให้ประชาชนสามารถเลือกซื้อขายบ้านจัดสรรได้ตามรูปแบบและราคาบ้านที่เหมาะสมเกิดผลดีต่อระบบเศรษฐกิจในชุมชนสร้างความมั่นคงและยั่งยืนด้านที่อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อบ้านประกอบกับพื้นที่พื้นที่ท้ายนรสิงห์มีแนวเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครและมีการเดินทางที่สะดวก รวดเร็ว ความต้องการซื้อขายบ้านในพื้นที่ดังกล่าว จึงมีมากนอกจากบ้านจะมีความสำคัญในการอยู่อาศัยเพื่อการดำรงชีวิตแล้ว การประกอบอาชีพในพื้นที่พื้นที่ท้ายนรสิงห์ก็มีความสำคัญ เพราะเป็นผลทำให้มีการซื้อขายบ้านจัดสรรในบริเวณนี้เพิ่มขึ้นจากปัจจัยที่ทำงานอยู่ใกล้บ้าน แต่ในสภาพการณ์ปัจจุบันราคาบ้านพื้นที่พื้นที่ท้ายนรสิงห์ มีแนวโน้มสูงขึ้น แม้ว่าในภาวะที่ดูเหมือนว่าการขายในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ยังดูซบเซาลงอย่างมาก แต่ยังมีสัญญาณที่ดีในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศโดยในปี 2562 ตัวเลขหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศยังคงขยายตัวอยู่ประมาณร้อยละ 2.7 และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์กลับสูงถึงร้อยละ 4.3 โดยเป็นการขยายตัวของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์จากบ้านแนวราบร้อยละ 4.4 ส่วนอาคารชุดอยู่ในสถานะทรงตัวเท่านั้น ซึ่งการขยายตัวดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการประกาศมาตรการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ประกอบด้วย

1) มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้จากการซื้อบ้านและห้องชุด (บ้านหลังแรก) ไม่เกิน 200,000 บาท

2) มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อบ้านจัดสรรและห้องชุดราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท สำหรับบ้านสร้างใหม่และบ้านมือสอง

¹⁵ พิชยา เจริญสุขใส และ นิศยา สินเชาว์. (2563). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านตามนโยบายโครงการบ้านประชารัฐ ของประชาชนในเขตจังหวัดสมุทรสาคร. *วารสารการบริหารการศึกษา มหาวิทยาลัยศิลปากร*, 11 (1) (มกราคม – มิถุนายน 2563), หน้า 190.

3) มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและลดค่าจดทะเบียนการจำนอง อสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อบ้านจัดสรรและห้องชุดราคาไม่เกิน 3,000,000 บาท ที่ซื้อจากผู้ประกอบการ

จากสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศใน ปี 2562 ปรับตัวดีขึ้น จากปี 2561 โดยมียอดจำนวนหน่วยโอน กรรมสิทธิ์ถึง 373,365 หน่วย และมูลค่าการ โอนกรรมสิทธิ์ ถึง 875,189 ล้านบาท¹⁶ จึงเห็นได้ว่า มาตรการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ทำให้ความ นิยมของประชาชน ในการซื้อบ้านจัดสรรตามปริมาณ โดยเฉพาะในพื้นที่พื้นที่พ่ายนรสิงห์เพิ่ม สูงขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นผลดีต่อระบบเศรษฐกิจในชุมชน ในขณะเดียวกันเกิดการแข่งขันระหว่าง ผู้ประกอบการธุรกิจด้วยกัน เกิดผลดีและเป็นทางเลือกให้กับประชาชนในการซื้อขายบ้าน โดยเฉพาะ บ้านที่มีคุณภาพและราคาไม่แพงมากประกอบกับภาครัฐช่วยเหลือสนับสนุนทางอ้อมก่อให้เกิด เงินหมุนเวียนในพื้นที่จากการซื้อขายที่อยู่อาศัย

2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการซื้อขาย

ในช่วงยุคเริ่มต้นประมาณปี พ.ศ. 2500 เป็นช่วงของรัฐบาลจอมพล ป. พิบูลสงคราม (ปี พ.ศ. 2491-2500) และต่อเนื่องถึงรัฐบาลของนายพจน์ สารสิน (ช่วงเดือน กันยายน-ธันวาคม ปี 2500) มีการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรและการจัดสรรที่ดินในฐานะผู้จัดสรรด้วยการถมที่และถนนจากนั้น ผู้จัดสรรจะแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อขายให้แก่ประชาชนผู้สนใจ ในขณะนั้นยังไม่มี การสร้างบ้านบนที่ดินจัดสรรเพื่อขายแต่อย่างใด ประกอบกับในห้วงเวลานั้นรัฐบาลจะมีการประกาศใช้ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504 ถึง พ.ศ. 2506 และระยะที่สอง พ.ศ. 2507 ถึง พ.ศ. 2509) ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรและการจัดสรรที่ดินขยายตัวมากขึ้นความเจริญของ กรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงไปสู่พื้นที่เขตปริมณฑลของกรุงเทพฯ มีการเติบโตทางเศรษฐกิจ เงินหมุนเวียนสะพัด จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปี ผู้ประกอบ ธุรกิจจึงได้สนองตอบต่อความต้องการของประชาชนโดยการจัดสรรที่ดินเพื่อขาย อย่างไรก็ตาม ปัญหาการผัดค้ำมั่นสัญญาของผู้จัดสรรที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินย่อมเกิดขึ้นเป็นประจำทำให้ ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเดือดร้อนจากการไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อมาต่อมาในช่วงระหว่าง ปี พ.ศ. 2510 – 2515 เป็นช่วงของรัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร หัวหน้าคณะปฏิวัติการดำเนิน ธุรกิจบ้านจัดสรรเพื่อฟุ้ง และเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว จำนวนประชากร และรายได้ต่อหัวของ

¹⁶ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ REIC. (2562). *สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 และแนวโน้มปี 2563*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.reic.or.th/Upload/AnnualReportREIC2019_34035_1603337640_60529.pdf. [2566, 3 มีนาคม].

ประชาชนเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินเปลี่ยนแปลงจากเดิมจัดสรรที่ดินเปล่าขายเพียงอย่างเดียวมาพัฒนาเป็นบ้านจัดสรรบนที่ดินจัดสรรพร้อมขายให้กับประชาชน อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจของประเทศไทยในขณะนั้นมีขึ้นก็ย่อมต้องมีลงภายหลังปี พ.ศ. 2515 ต่อเนื่องไปจนถึงปี พ.ศ. 2518 เศรษฐกิจของประเทศเริ่มถดถอยลงการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรและที่ดินจัดสรรย่อมถดถอยลงไปด้วยผู้ประกอบการธุรกิจมีการเลิกกิจการไปเป็นจำนวนมากเนื่องจากราคาน้ำมันในตลาดโลกเพิ่มสูงขึ้นทำให้ราคาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง และค่าจ้างแรงงานเพิ่มสูงขึ้นกำลังซื้อของประชาชนลดลงอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2517 การดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดภาวะถดถอยอย่างรุนแรงอัตราการก่อสร้างบ้านจัดสรรลดลงมากเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ ผู้จัดสรรรายเล็กมีทุนน้อยการดำเนินธุรกิจจึงอยู่เฉพาะ¹⁷ ในท้องถิ่นนั้น การทำการตลาดหรือการโฆษณาธุรกิจก็ไม่สลับซับซ้อนใช้วิธีการบอกต่อและปิดป้ายโฆษณาตามจุดต่าง ๆ ซึ่งเป็นที่ตั้งการก่อสร้างบ้านจัดสรร

ในช่วงปี พ.ศ. 2519 อยู่ระหว่างรัฐบาลของพลตรีหม่อมราชวงศ์คึกฤทธิ์ ปราโมช ต่อเนื่องถึงรัฐบาลของหม่อมราชวงศ์เสนีย์ ปราโมช และนายธานินทร์ กรัยวิเชียร การดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรกลับมาคึกคักอีกครั้งแต่ก็อยู่ในช่วงระยะสั้นความผันผวนของระบบเศรษฐกิจที่ตกต่ำกลับมาอีกในวิกฤติน้ำมันแพงเป็นครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ. 2522 ประกอบกับรัฐบาลในขณะนั้นไม่มีเสถียรภาพทางการเมืองส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการบ้านจัดสรรราคาสูงขึ้นเพราะอยู่ใจกลางเมืองจำนวนผู้ซื้อลดลง แต่ยุคการเปลี่ยนแปลงย่อมเกิดขึ้นเมื่อประชาชนหันไปนิยมซื้อคอนโดมิเนียมแทนบ้านจัดสรรในเวลาต่อมา

ในช่วงปี พ.ศ. 2526 ตรงกับสมัยรัฐบาลพลเอกเปรม ติณสูลานนท์ สภาวะเศรษฐกิจถดถอยของประเทศคลี่คลายลง การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยรูปแบบใหม่ได้รับความนิยมแทนบ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2527 ผู้ดำเนินธุรกิจก่อสร้างบ้านจัดสรรเริ่มปรับตัวได้แต่บ้านจัดสรรมีราคาแพงขึ้น

ปลายปี พ.ศ. 2529 ซึ่งยังอยู่ในสมัยรัฐบาลพลเอกเปรม ติณสูลานนท์ กระแสเศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะปกติผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรหันมาลงทุนก่อสร้างบ้านขนาดราคาต่ำเพื่อขายให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยทำให้เงินสะพัดเศรษฐกิจเติบโตอย่างรวดเร็ว

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 - ปัจจุบัน ธุรกิจบ้านจัดสรรของบริษัททุนขนาดใหญ่และบริษัททุนขนาดเล็กตลอดถึงเจ้าของธุรกิจรายย่อยเกิดการแข่งขันกันอย่างเข้มข้นที่ดินที่นำมาจัดสรรขาย

¹⁷ สภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ. (2507). *แผนพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่หนึ่ง พ.ศ. 2504 –2506 – 2509 ระยะที่สอง (พ.ศ.2507–2509)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=5806. [2566, 19 กุมภาพันธ์].

พร้อมบ้านบนที่ดินราคาพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวมีราคาสูงขึ้น เกือบเท่าตัว ทำให้ผู้ดำเนินธุรกิจขายออกสู่ชานเมืองของกรุงเทพมหานครเพื่อหลีกเลี่ยงราคา ที่ดินที่สูงประกอบกับต้องการลดความแออัดของเมือง อย่างไรก็ตาม ระยะ 30 ปีที่ผ่านมาการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยบางช่วงเศรษฐกิจเฟื่องฟูบางช่วงตกต่ำและกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง ซึ่งเป็นไปตามกลไกปกติ¹⁸ ในระบบเศรษฐกิจการตลาดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผู้เขียนเห็นว่า ระบบเศรษฐกิจบางช่วงขยายตัวและหดตัวนั้นนอกจากอยู่ที่กลไกตลาดแล้วส่วนหนึ่งมาจาก เสถียรภาพของรัฐบาลในขณะนั้นที่ไม่มี ความมั่นคงการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลบ่อยทำให้ความเชื่อมั่น ด้านการลงทุนเกิดความแปรปรวน ผู้บริโภคขาดความมั่นใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเพราะต้องเก็บเงิน ไว้ใช้ยามจำเป็นประกอบกับการก่อสร้างบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากทำให้เกิดภาวะบ้านจัดสรร ล้นตลาด การเติบโตของบ้านจัดสรรหยุดชะงักตกค้าง เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคไม่มี

2.2.3 ความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขาย

ความรับผิดชอบตามสัญญาซื้อขายนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย ดังนี้ 1) หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย 2) ความรับผิดชอบ ของผู้ขายในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายชำรุดบกพร่อง 3) ความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีที่ทรัพย์สินของผู้ซื้อ ถูกโอนสิทธิ

1) หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย

หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย จะเห็นว่า เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นแล้ว ผู้ขายมี หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ วิธีการส่งมอบนั้นต้องเป็นไปตามมาตรา 462 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “การส่งมอบนั้นจะทำการหนึ่งอย่างใดก็ได้ สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้น ไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อ”¹⁹ วิธีการส่งมอบทรัพย์สินนั้น ศาสตราจารย์ ดร. วิษณุ เครืองาม กล่าวว่า “ถ้าไปคู่ตัวบทภาษาอังกฤษที่ว่าตกไปอยู่ในเงื้อมมือของ ผู้ซื้อ ใช้คำว่า At The Disposal of The Buyer หมายความว่า การกระทำใด ๆ ให้ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เข้าไปอยู่ในอำนาจของฝ่ายผู้ซื้อที่จะจำหน่ายจ่ายโอนต่อไปได้โดยกฎหมายใช้คำว่าอยู่ในเงื้อมมือ ของผู้ซื้อ แต่จริง ๆ แล้ว ไม่ต้องอยู่ในเงื้อมมือก็ได้แต่ขอให้อยู่ในความครอบครองของผู้ซื้อ”²⁰

¹⁸ นิพนธ์ พัวพงศกร และณรงค์ ชวนิช. (2542). *ที่อยู่อาศัย (การศึกษาสาขาบริการ: ที่อยู่อาศัย) สถาบันวิจัยเพื่อ การพัฒนาประเทศไทย เสนอกระทรวงพาณิชย์ โครงการแผนแม่บทกระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2540-2549.* (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://tdri.or.th/wp-content/uploads/2012/11/A93.pdf>. [2566, 20 กุมภาพันธ์].

¹⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 462.

²⁰ วิษณุ เครืองาม. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12. หน้า 174.

ก็ถือเป็นอันใช้ได้แล้ว ส่วนการซื้อขายสังหาริมทรัพย์นั้นต้องทำโดยวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ตัวอย่าง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2331/2516 วินิจฉัยว่า ผู้ขายที่ดินมีหน้าที่จดทะเบียนเพื่อให้การซื้อขายสมบูรณ์ มีผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโอนไปยังผู้ซื้อ และมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อโดยกระทำการใดอย่างหนึ่งอันจะเป็นผลให้ที่ดินอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อด้วย ตามมาตรา 461 และมาตรา 462 หากใช้เพียงแต่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้ว ก็ถือว่าผู้รับโอนได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เคียวโดยไม่ต้องมีการส่งมอบกันอีกไม่

เมื่อมีผู้อื่นอาศัยอยู่ในที่ดินที่ขายและคาดหมายได้ว่าผู้นั้นจะไม่ยอมออกไปจากที่ดินยอมเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะจัดการให้ผู้ที่อยู่ในที่ดินนั้นออกไป หากผู้ขายไม่จัดการผู้ซื้อย่อมมีสิทธิที่จะยังไม่ยอมรับโอนที่ดินและถือว่าผู้ขายผิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1054/2520 วินิจฉัยว่า แม้ว่าจำเลยจะได้โอนขายกรรมสิทธิ์อาคารห้องพิพาทให้แก่ผู้อื่นไปแล้ว แต่จำเลยยังมีหน้าที่ส่งมอบเอกสารหลังพิพาทให้แก่ผู้ซื้อเพื่อการรื้อถอน ตามมาตรา 461 เมื่อจำเลยไม่ยอมออกจากอาคารที่เช่า โจทก์ย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

จากคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวข้างต้น เห็นว่า นอกจากศาลจะวินิจฉัยว่า ผู้ขายมีหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ เพื่อให้การซื้อขายสมบูรณ์แล้ว ผู้ขายยังมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินโดยการกระทำให้ทรัพย์สินนั้นอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อหรือเป็นการส่งมอบทรัพย์สินให้ไปอยู่ในความครอบครองของผู้ซื้อด้วย หากผู้ขายไม่จัดการถือว่าผิดสัญญา

2) ความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายชำรุดบกพร่อง

รองศาสตราจารย์ ดร. ตฤณญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดี ให้ความหมายคำว่า “การชำรุดบกพร่อง หมายถึง ความเสียหายในเนื้อวัตถุหรือทรัพย์สินที่ทำการซื้อขาย เช่น แดกหักแตกร้าว บุบ รั่วซึม บูด เน่า รวมถึงเหตุอื่นๆ ที่ทำให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ หรือที่มุ่งหมายโดยสัญญา”²¹

อาจารย์กุลศล บุญยสิน เห็นว่า “ความชำรุดบกพร่อง หมายความว่า ความถึงความเสื่อมเสียในเนื้อหาของวัตถุหรือทรัพย์สินเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา และการชำรุดบกพร่อง ไม่ใช่เรื่องส่งมอบทรัพย์สิน

²¹ ตฤณญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดี. อ่างแล้วเชิงจรดที่ 14. หน้า 116.

เป็นอย่างอื่นผิดจากข้อตกลงตามสัญญาตามมาตรา 320 (คู่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1654/2511) เช่น คุณภาพต่ำกว่า แต่ถือว่าเป็นการชำระหนี้ไม่ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้”²²

ศาสตราจารย์ ดร. วิษณุ เครืองาม เห็นว่า “ความชำรุดบกพร่องนั้น มิใช่หรือการส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าที่ตกลงกัน แต่เป็นความเสื่อมเสียในตัววัตถุที่ซื้อขาย เช่น ชำรุด แตกหัก บวม ร้าวซึม หรือราวน้ำแล้วแต่กรณี และรวมถึงการเนา บูด เปื่อยยุ่ย”²³ อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติหรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา

ข้อสังเกต ผู้เขียนเห็นว่า อาจารย์ทั้งสามท่านนั้นให้ความหมายของคำว่าชำรุดบกพร่องที่คล้ายกัน โดยเฉพาะความเสียหายหรือความเสื่อมเสียในตัววัตถุที่ซื้อขายโดยมีคำพิพากษาศาลฎีกาสนับสนุนความเห็นนี้ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8088/2543 วินิจฉัยว่า โจทก์ทั้งสามซื้อทาวนเฮ้าส์หลังพิพาทมาในสภาพใหม่เพิ่งก่อสร้างเสร็จจากจำเลย และเข้าอยู่อาศัยใช้ประโยชน์ได้เพียง 6 เดือน ก็เกิดความชำรุดบกพร่องในส่วนสำคัญหลายรายการจนไม่อาจอยู่อาศัยได้อย่างปกติสุขหรือเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติต่อไปได้ เป็นการชำรุดบกพร่องก่อนเวลาอันควร จึงหาใช่เป็นเรื่องที่ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นจากธรรมชาติของการใช้สอยไม่ จำเลยผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทาวนเฮ้าส์นั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3086/2540 วินิจฉัยว่า ขณะที่โจทก์ตกลงขายสินค้าให้จำเลย โจทก์ทราบถึงความประสงค์ของจำเลยอยู่แล้วว่า จำเลยซื้อสินค้าจากโจทก์เพื่อนำไปตัดเย็บเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปส่งไปจำหน่ายในต่างประเทศ เมื่อทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องเพราะสีของผ้าตก ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากการนำสีที่ไม่มีคุณภาพมาใช้ในการผลิต ทำให้สินค้านั้นเสื่อมราคา ผู้ซื้อในต่างประเทศปฏิเสธไม่ยอมรับซื้อสินค้านั้น จนจำเลยจำต้องลดราคาให้ ผู้ซื้อจึงยอมรับซื้อ โจทก์ซึ่งเป็นผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของสินค้านั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 วรรคหนึ่ง

สำหรับความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีชำรุดบกพร่องบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 ซึ่งบัญญัติว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติก็ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ

²² กุศล บุญอิน. (2563). *คำอธิบายสรุปประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย ขายฝาก เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ประกันภัย*. กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานครพิมพ์. หน้า 36.

²³ วิษณุ เครืองาม. (2542). *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้*. กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ. หน้า 220.

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้ย่อมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการชำรุดบกพร่องมีอยู่”²⁴

จากบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว มีอาจารย์ได้ให้ความหมายคำว่า ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องได้ ดังนี้

อาจารย์ไพฑูริศ เอกจริยกร เห็นว่า “เป็นเหตุให้เสื่อมราคา หมายความว่า เสื่อมในมูลค่าของทรัพย์สินที่ซื้อขาย หากของนั้นไม่มีความชำรุดบกพร่อง มูลค่าที่แท้จริงก็จะสูงกว่าทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่อง

ส่วนคำว่า เป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันผู้ซื้อได้มุ่งหมายจะใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นปกติ ก็ต้องดูว่าหากทรัพย์สินนั้นไม่ชำรุดบกพร่องผู้ซื้อจะสามารถใช้สอยทรัพย์สินนั้นโดยปกติได้เช่นไร

ความเสื่อมประการสุดท้ายตามมาตรา 472 คือ เสื่อมประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา นั่นก็ต้องดูว่าผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อทรัพย์สินไปทำอะไรและได้ตกลงกับผู้ซื้อเช่นไร”²⁵

ตัวอย่าง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ระบุว่า เสื่อมประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5581/2533 วินิจฉัยว่า โจทก์ซื้อกระป๋องสำหรับบรรจุปลา กับน้ำซอสมะเขือเทศจากจำเลย เมื่อกระป๋องดังกล่าวเป็นสนิมและมีความชำรุดบกพร่องอย่างอื่น ซึ่งเป็นผลมาจากการผลิตของจำเลย อันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา จำเลยต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 แม้โจทก์จะรับของจากจำเลยโดยไม่ฉ้อฉล แต่ขณะที่มีการส่งมอบนั้นความชำรุดบกพร่องยังไม่เป็นอันเห็นประจักษ์จำเลยก็หาพ้นจากความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473 (2) ไม่ จำเลยทราบดีว่าโจทก์ซื้อกระป๋องดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อให้แก่ผู้ซื้อในประเทศพม่า การที่โจทก์ต้องเสียค่าขนส่งกระป๋องทดแทนส่วนที่ชำรุดบกพร่องไปให้ผู้ซื้อเพิ่มเติม จึงเป็นค่าเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ ซึ่งจำเลยได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4974/2545 วินิจฉัยว่า จำเลยเป็นผู้ให้เช่าซื้อรถยนต์ยี่ห้อที่มีหน้าที่ต้องส่งมอบสำเนาทะเบียนรถยนต์และแผ่นป้ายทะเบียนรถยนต์ให้แก่โจทก์ผู้เช่าซื้อเพราะสำเนาทะเบียนรถยนต์และแผ่นป้ายทะเบียนรถยนต์เป็นสาระสำคัญในการใช้รถ จำเลยส่งมอบรถยนต์ให้โจทก์ตามสัญญาเช่าซื้อโดยรถยนต์ไม่มีสภาพเหมาะสมจะใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมาย

²⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 472.

²⁵ ไพฑูริศ เอกจริยกร. (2565). *คำอธิบาย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้* (พิมพ์ครั้งที่ 12). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 214.

โดยสัญญาเช่าซื้อจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามมาตรา 472 ประกอบมาตรา 549 จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อจะอ้างเหตุอันเกิดจากบริษัท น. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกยังไม่โอนทะเบียนรถยนต์ให้จำเลยไม่ได้ เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาโจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและไม่ชำระค่าเช่าซื้อได้ตามมาตรา 369

คำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่าความชำรุดบกพร่องต้องมีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายหรือในเวลาส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย ตัวอย่าง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5618/2530 วินิจฉัยว่า ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขายอันผู้ขายจะต้องรับผิดชอบตามมาตรา 472 นั้น ต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อนแล้วหรือมีอยู่ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายหรือในเวลาส่งมอบ ส่วนความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังผู้ขายหาต้องรับผิดชอบ โจทก์ซื้อรถยนต์จากจำเลย ขณะที่โจทก์รับรถคันที่พิพาทไปจากจำเลย รถมีสภาพเรียบร้อยแล้ว ภายหลังโจทก์จึงอ้างรถมีกลิ่นเหม็น ดังนี้ จำเลยหาต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 508/2545 วินิจฉัยว่า ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขายอันผู้ขายจะต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 472 นั้นจะต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อนแล้วหรืออยู่ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายหรือในเวลาส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย ส่วนความชำรุดบกพร่องที่มีขึ้นภายหลังผู้ขายหาต้องรับผิดชอบ ปราบกว่าก่อนที่จำเลยรับมอบเครื่องผลิตไอศกรีมพิพาทจากโจทก์จำเลยได้ตรวจสอบการทำงานของเครื่องแล้วซึ่งอาจใช้การได้ดี แสดงว่าเครื่องผลิตไอศกรีมดังกล่าวมิได้มีความชำรุดบกพร่องอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย หรือในเวลาส่งมอบ ดังนั้น การที่เครื่องผลิตไอศกรีมพิพาทเกิดการชำรุดบกพร่องหลังจากการใช้งานไปได้เกือบ 1 ปี จึงเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีขึ้นภายหลังอันเกิดจากการใช้งาน โจทก์หาต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนี้ไม่ จำเลยไม่มีสิทธิยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 488

สำหรับข้อยกเว้นของผู้ขายที่ไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473 ซึ่งบัญญัติว่า “ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่อง หรือควรจะได้รู้ เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

(2) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อึดเอื้อน

(3) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด²⁶

“คำว่า อิดเอื้อน หมายถึง การปฏิเสธไม่ยอมรับมอบ คัดค้าน หรือการกระทำการใด ๆ ที่แสดงให้เห็นว่า ผู้ซื้อทักท้วงเกี่ยวกับข้อชำรุดบกพร่อง หรือมีการตั้งข้อสงวนไว้ในขณะรับมอบ แม้ผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินโดยมิได้อิดเอื้อน แต่ถ้าขณะรับมอบความชำรุดบกพร่องนั้นผู้ซื้อไม่อาจเห็น ประจักษ์ ผู้ขายยังต้องรับผิดชอบ²⁷

ตัวอย่าง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5584/2544 วินิจฉัยว่า ความชำรุดบกพร่องอันเกิดจากการที่ผนัง บางส่วนมีรอยแตกร้าวบริเวณระหว่างกำแพงที่เป็นปูนหรือส่วนที่เป็นพื้นกับวงกบอะลูมิเนียมของ ประตูหน้าต่างมีรอยต่อไม่สนิทหรือบางส่วนยวบยาคอนกรีตไม่ทั่วทำให้น้ำฝนสามารถซึมเข้ามาได้นั้น เป็นความชำรุดบกพร่องอันไม่เห็นประจักษ์ในเวลาส่งมอบ เมื่อมีน้ำฝนตกหนักน้ำฝนซึมเข้ามา จึงจะรู้ว่ามีการชำรุดบกพร่องดังกล่าว แม้ตัวแทนโจทก์เข้าไปสำรวจตรวจสอบแล้วก็เป็น การตรวจสอบเพียงว่ามีทรัพย์สินใดเสียหายบ้าง แต่บุคคลดังกล่าวไม่มีความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างการที่ ตัวแทนโจทก์เสนอให้โจทก์หาผู้เชี่ยวชาญมาทำการตรวจสอบและโจทก์ได้ว่าจ้างบริษัท อ. เข้าไปตรวจสอบจึงเป็นการกระทำที่สมควร จะถือว่าโจทก์พบเห็นความชำรุดบกพร่องแล้วแต่เวลา นั้นไม่ได้ เมื่อต่อมาบริษัท อ. ตรวจสอบเสร็จและเสนอรายการซ่อมให้โจทก์ทราบจึงถือได้ว่าโจทก์ พบเห็นความชำรุดบกพร่อง นับแต่เวลานั้น โจทก์ฟ้องคดียังไม่พ้นเวลาหนึ่งปีนับแต่วันดังกล่าว คดีโจทก์จึงยังไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 804/2549 วินิจฉัยว่า สิ่งของบางส่วนในจำนวนทั้งหมดที่โจทก์ ส่งมอบให้แก่จำเลยตามสัญญาความชำรุดบกพร่องและไม่ถูกต้องตามสัญญา แม้จำเลยจะรับมอบ สิ่งของจากโจทก์ซึ่งมีจำนวนมากถึง 8,988 ใบ แต่ก็เป็นการรับมอบในลักษณะเป็นแผ่นกระดาษ ซึ่งจำเลยจะต้องนำมาพับเป็นกล่องเองเมื่อสิ่งของจำนวนมากถึง 1 คันรถบรรทุก ความชำรุด บกพร่องนั้นจึงไม่อาจพบได้ในขณะที่จำเลยรับมอบ อันจะถือว่าจำเลยยอมรับการกระทำจาก โจทก์แล้วไม่อิดเอื้อนหาได้ไม่

ในเรื่องความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องนั้น มีข้อยกเว้นความรับผิดตามสัญญา ซึ่งบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 483 บัญญัติว่า “คู่สัญญาซื้อขายจะ ตกลงกันว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้”²⁸

²⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 473.

²⁷ ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์. อ้างแล้ว เชนงอรธที่ 21. หน้า 120.

²⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 483.

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า มิได้เป็นบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่สัญญาซื้อขายสามารถตกลงกันว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องก็ได้ อย่างไรก็ตาม การตกลงเช่นนั้นจะต้องไม่เป็นการเอาเปรียบผู้ซื้อมากเกินไป เพราะจะเข้าลักษณะข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 และมาตรา 5

ตัวอย่าง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2767/2560 วินิจฉัยว่า ข้อตกลงตามสัญญาเช่าซื้อที่ระบุว่า เจ้าของไม่ต้องรับผิดชอบความชำรุดบกพร่องใด ๆ ไม่ว่าตรวจพบขณะส่งมอบหรือไม่นั้น แม้บทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบเรื่องความชำรุดบกพร่องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 และมาตรา 473 คู่สัญญาสามารถตกลงกันได้เพาะมิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยที่จะตกลงเปลี่ยนแปลงไม่ได้ แต่ข้อตกลงที่ยกเว้นความชำรุดบกพร่องที่ไม่เห็นประจักษ์ในขณะส่งมอบและเป็นเรื่องที่ควรอยู่ในความรู้เห็นของผู้ประกอบธุรกิจ ย่อมเป็นที่เห็นได้ว่า ข้อตกลงลักษณะดังกล่าวก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบแก่ผู้เช่าซื้อในฐานะผู้บริโภคเกินสมควร ย่อมไม่อาจใช้บังคับได้ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 และมาตรา 5

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5569/2551 วินิจฉัยว่า เมื่อทาวน์เฮ้าที่โจทก์ส่งมอบให้แก่จำเลย มีความชำรุดบกพร่องหลายแห่ง จำเลยจึงมีสิทธิให้โจทก์แก้ไขความชำรุดบกพร่องและยึดหน่วง ยังไม่ต้องชำระราคาค่าซื้อในงวดสุดท้ายได้

ตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้ วินิจฉัยเป็นไปตามบทบัญญัติกฎหมายในมาตรา 488 กล่าวคือ “ผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งตนได้รับซื้อ ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระนั้นไว้ได้จนกว่าจะมีการแก้ไข”²⁹

3) ความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีทรัพย์สินของผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ

ในเรื่องของผู้ซื้อถูกรอนสิทธินั้นต้องเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกกล่าวอ้างว่าตนมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายดีกว่าผู้ซื้อในเวลาซื้อขาย และเพราะความผิดของผู้ขาย ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่า ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6472/2539 วินิจฉัยว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแม้ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ แต่โดยผลของกฎหมายผู้ขายต้องรับผิดชอบเมื่อปรากฏว่ามีกรรอนสิทธิในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแล้วในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขายแม้จำเลยผู้ขายจะไม่ทราบว่าเป็นที่ดิน

²⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 488.

พิพาทถูกรอนสิทธิแต่โจทก์ผู้ซื้อได้แจ้งให้จำเลยทราบก่อนถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการโจทก์ย่อมมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและยังไม่ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่จำเลยบอกเลิกสัญญาจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์และไม่มีสิทธิรับเงินที่โจทก์วางไว้ตามสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4846/2537 วินิจฉัยว่า การที่กรมสรรพากรมีหนังสือถึงผู้บังคับการกองทะเบียนยานพาหนะ กรมตำรวจ ให้ระงับการโอนทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงรายการต่าง ๆ เกี่ยวกับรถยนต์พิพาทเพื่อบังคับชำระภาษีอากรที่ค้างของเจ้าของรถยนต์ ถือเป็นารอนสิทธิของโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2199/2514 วินิจฉัยว่า รถยนต์พิพาทเป็นของบุคคลภายนอก ซึ่งมีผู้เช่าซื้อมา และ ผู้เช่าซื้อนั้นทำสัญญาขายให้จำเลย แล้วจำเลยทำสัญญาขายให้โจทก์และมอบรถยนต์พิพาทให้โจทก์ในวันทำสัญญา โดยโจทก์ไม่รู้วารถนั้นเป็นของบุคคลภายนอกและโจทก์ได้ผ่อนชำระเงินให้จำเลยแล้วบางส่วน ต่อมาผู้เช่าซื้อผิดสัญญา เจ้าของที่แท้จริงมายึดรถยนต์พิพาทไปจากโจทก์ ดังนี้ถือว่าโจทก์ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ จำเลยต้องรับผิดชอบเงินที่ได้รับไปให้โจทก์ จำเลยจะอ้างว่าตนไม่รู้เห็นยินยอมด้วยในการยึด หรือเป็นเหตุสุดวิสัยหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 926/2530 วินิจฉัยว่า กรมที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและ โฉนดที่ดินซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และแบ่งแยกโฉนดโดยมิชอบ โดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่ระงับสิ้นไปแล้วเพราะผู้มอบอำนาจตายได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่พิพาทมาโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตก็ตาม แต่โจทก์ก็รับซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้จากจำเลยที่ 3 โดยสุจริตเช่นกัน เมื่อกรมที่ดินสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนที่พิพาทเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง กรณีเช่นนี้ถือว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิ จำเลยที่ 3 จะต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2884/2548 วินิจฉัยว่า การที่ศาลฎีกาในคดีก่อนพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝากที่ดินและนิติกรรมซื้อขายที่ดินกับมีผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง กรณีเช่นนี้ถือว่าเจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริงมารบกวณชัดสิทธิของโจทก์ทั้งสองผู้ซื้อให้จำต้องคืนที่ดินพิพาทให้แก่เจ้าของที่แท้จริงตามคำพิพากษาศาลฎีกา โจทก์ทั้งสองจึงถูกรอนสิทธิซึ่งจำเลยผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในผลแห่งการรอนสิทธินั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 เมื่อที่ดินพิพาทได้หลุดไปจากโจทก์ทั้งสองผู้ซื้อ จำเลยผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบชำระราคาที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์ทั้งสองตามมาตรา 479

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 64722/2539 วินิจฉัยว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระบุว่า ซื้อขายกันตามเนื้อที่ตามที่ปรากฏในโฉนด แม้ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ แต่โดยผลของกฎหมายผู้ขายต้องรับผิดชอบ เมื่อปรากฏว่ามีการรอนสิทธิในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแล้วในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขาย แม้จำเลยผู้ขายจะไม่ทราบที่ดินพิพาทถูกรอนสิทธิ แต่โจทก์ผู้ซื้อได้แจ้งให้จำเลยทราบก่อนถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องขจัดเหตุที่ถูกรบกวนสิทธิให้หมดไปเสียก่อนถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการ โจทก์ย่อมมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและยังไม่ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่จำเลยบอกเลิกสัญญาจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์และไม่มีสิทธิรับเงินที่โจทก์วางไว้ตามสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7218/2542 วินิจฉัยว่า โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย และชำระค่าที่ดินให้จำเลยครบถ้วนแล้ว จำเลยส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และผ. ได้แจ้งความกล่าวหาว่าคนงานของโจทก์บุกรุกที่ดินพิพาทดังนี้ เป็นกรณีที่ ผ. มาก่อการรบกวนสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ซื้อในอันที่จะครองที่ดินพิพาทเป็นปกติสุข เพราะ ผ. มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินพิพาทอยู่ในเวลาที่โจทก์ซื้อจากจำเลยจึงเป็นการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 เมื่อ โจทก์มิได้รู้ในเวลาซื้อขายว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ผ. และจำเลยพิสูจน์ไม่ได้ว่า สิทธิของโจทก์ได้สูญไปโดยความผิดของโจทก์เอง จำเลยจึงต้องรับผิดชอบคืนเงินค่าที่ดินพิพาทพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8329/2543 วินิจฉัยว่า เมื่อปรากฏว่ามีการรอนสิทธิในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแล้วในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขาย โดยฝ่ายจำเลยหรือฝ่ายผู้ขายเป็นผู้ก่อเหตุขึ้นด้วยการไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทบางส่วนให้แก่ผู้อื่น จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องขจัดเหตุที่ถูกรบกวนสิทธิไปเสียก่อนถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทได้ จำเลยจึงไม่มีสิทธิรับเงินที่โจทก์วางไว้ตามสัญญา และต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าว พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

2.2.4 ตัวอย่างกรณีปัญหาเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายในกรณีพื้นที่พื้นที่น้ายนรสิงห์



ภาพประกอบที่ 2.1 โครงสร้างบ้านและหน้าบ้านเกิดการทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณตัวบ้านและหน้าบ้าน



ภาพประกอบที่ 2.2 โครงสร้างบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณผนังบ้าน



ภาพประกอบที่ 2.3 โครงสร้างบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณผนังบ้าน



ภาพประกอบที่ 2.4 พื้นบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณท่อน้ำประปาและผนังบ้าน



ภาพประกอบที่ 2.5 โครงสร้างบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยกบริเวณ เสา คาน หลังคาบ้านแตกร้าว



ภาพประกอบที่ 2.6 หน้าบ้านทรุดตัวทำให้เกิดรอยแตกแยก



ภาพประกอบที่ 2.7 ความชำรุดบกพร่องจากการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ในพื้นที่ตำบล
พันท้ายนรสิงห์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร ถนนหน้าบ้านทรุดทำให้ท่อ
น้ำประปาในบ้านแตก ประกอบกับทางโครงการโฆษณาว่ามีที่จอดรถบริเวณ
ริ้วหน้าบ้านเมื่อขับรถไปจอดทำให้พื้นที่หน้าบ้านทรุด

จากสภาพของปัญหาความชำรุดบกพร่องตามสัญญาซื้อขายในพื้นที่พันท้ายนรสิงห์
ตามรูปภาพจะเห็นได้ว่า บ้านจัดสรรนั้น ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา
ซื้อขายเรียบร้อยแล้ว แต่เมื่อผู้ซื้อได้มีการเข้าอยู่อาศัยภายในบ้านปัญหาจึงเกิดขึ้นทันทีภายหลังมีการ
โอนกรรมสิทธิ์บ้าน กล่าวคือ ผู้ซื้อได้มีการต่อเติมบ้านที่ตนซื้อมา และการต่อเติมนั้นผู้เป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์บ้านสามารถกระทำได้ หากว่าเข้าเงื่อนไขตามบทบัญญัติกฎหมายและมีการขออนุญาต
ในการต่อเติมแล้วตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“ตัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต
แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้าง
ไว้แล้วให้ ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง”³⁰

³⁰ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 4.

มาตรา 39 ทวิ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว”³¹

มาตรา 41 บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา 40 เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาออก ดังกล่าวออกไปอีก ก็ได้และให้นำมาตรา 27 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”³²

อย่างไรก็ตาม การคัดแปลงอาคารนั้น มิใช่เป็นการคัดแปลงที่ทำให้ตัวโครงสร้างเดิมของอาคารเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือทำให้เกิดอันตรายต่อผู้อยู่อาศัยหรือเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายแล้วก็สามารถกระทำได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 65 (พ.ศ. 2558)

ข้อ 1 “การกระทำต่อไปนี้ ไม่ถือเป็นการคัดแปลงอาคาร คือ

(1) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับ ของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใดให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน หรือ

(5) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

³¹ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 39 ทวิ วรรคหนึ่ง.

³² พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 41.

(6) การติดตั้งแผงเซลล์ แสงอาทิตย์ ของระบบผลิตไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์ บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ตั้งไม่เกิน 160 ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน 20 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงที่กระทำและรับรองโดยวิศวกรโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่าสามารถติดตั้งได้อย่างปลอดภัย และแจ้งให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ

ทั้งนี้การกระทำตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา 13 หรือมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”³³

แม้การต่อเติมอาคารนั้น กระทำได้ตามกฎหมาย แต่เมื่อในสัญญาจะซื้อจะขายผู้จะขายระบุไว้ชัดเจนว่า การต่อเติมแบบแปลนสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จะซื้อจะไม่ทำการต่อเติม เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่จะขายในลักษณะที่ทำให้หรืออาจทำให้บุคคลอื่นหรือเจ้าของบ้านข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนหรือเป็นการรอนสิทธิบุคคลอื่น

ผู้จะซื้อจะต้องทำการขออนุญาตต่อเติม คัดแปลง แก้ไขทรัพย์สินที่จะขายต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องก่อนและจะทำการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขายและปฏิบัติตามระเบียบของผู้จะขายจนครบถ้วนด้วย

จะเห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของผู้จะขายนั้น ได้กำหนดหลักเกณฑ์การต่อเติมแบบแปลนสิ่งปลูกสร้างขึ้นมา ซึ่งหลักเกณฑ์นี้ในส่วนแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางนั้นไม่มี จึงเป็นการเพิ่มเติมข้อความเข้ามาทำให้ผู้ซื้อเสี่ยงในการผิดสัญญา เพราะหากมีการต่อเติมอาคารจริง แม้ไม่ผิดกฎหมายการควบคุมอาคาร แต่เป็นการผิดสัญญาจะซื้อจะขาย แม้ว่าผู้จะซื้อจะได้รับโอนทรัพย์สินไปแล้วก็ตาม นอกจากนั้นจะทำให้ ผู้จะซื้อต้องชดเชยค่าเสียหาย ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายเมื่อผู้จะขายทวงถามเรียกให้ชำระ ดังนั้น ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายในกรณีนี้ จึงไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อแต่อย่างใด

2.3 แนวคิดของรัฐในการคุ้มครองผู้บริโภค

การคุ้มครองผู้บริโภคเกิดขึ้นจากแนวคิดของรัฐที่จะต้องปกป้อง คุ้มครอง ดูแล ประชาชนที่อยู่ภายใต้กฎหมายเดียวกันให้เกิดความเท่าเทียมและปฏิบัติต่อกันอย่างเป็นธรรมเมื่อประเทศไทยเข้าสู่ภาวะการค้าเสรีนิยมมากขึ้นการแข่งขันทางการค้าย่อมหลีกเลี่ยงไม่ได้ ความเสี่ยงของผู้บริโภค

³³ กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. ข้อ 1 (1)-(6).

ที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการบริโภคสินค้าการผูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจที่แสวงหากำไรเกินความพอดี ประกอบกับผู้บริโภคไม่มีอำนาจต่อรองจึงมีความจำเป็นที่รัฐจะต้องเข้ามาปกป้องช่วยเหลือและเยียวยาความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนจากการเสนอสินค้าและบริการต่าง ๆ ของผู้ประกอบธุรกิจ โดยการโฆษณาและนำหลักการแผนการตลาดมาใช้ในการส่งเสริมการขายทำให้ผู้บริโภคซึ่งไม่ทราบข้อมูลที่แท้จริงเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบต้องเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ภาครัฐเห็นความจำเป็นดังกล่าวเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคและจัดให้มีองค์กรของรัฐในการทำหน้าที่ประสานงานกับส่วนราชการในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคจึงได้ออกกฎหมายมาคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค

ภายหลังจากที่มีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคแล้วเห็นได้ว่ารัฐได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค โดยได้บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

มาตรา 57 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ”³⁴

กฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายสูงสุดในการปกครองประเทศและเป็นฉบับแรกที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค

2.3.1 ยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภค

การวางกรอบยุทธศาสตร์เป็นสิ่งสำคัญในการป้องกันปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคและผู้บริโภคจำนวนมากไม่อยู่ในฐานะที่จะสละเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีได้ และในบางกรณีไม่อาจจะรับหรือยับยั้งการกระทำที่จะเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคได้ทันทั่วทั้งสมควรมีกฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นการทั่วไป³⁵ ดังนั้น การปิดช่องว่างของกฎหมายและให้ผู้ประกอบธุรกิจมีความรับผิดชอบต่อสังคมมีการใช้ทรัพยากรอย่างมีคุณค่า ส่วนผู้บริโภคต้องรู้เกี่ยวกับสิทธิผู้บริโภคสามารถเลือกบริโภคสินค้าและบริการได้อย่างปลอดภัย จึงเห็นได้ว่าภาครัฐโดยเฉพาะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคนั้นทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานหรือเป็นคนกลางเพื่อจัดสรรผลประโยชน์อย่างเป็นธรรมให้กับผู้ประกอบการและผู้บริโภคเท่าเทียมกันรวมทั้งการรักษาระเบียบกฎเกณฑ์ไว้เพื่อใช้เป็นเครื่องมือและกลไกการคุ้มครองผู้บริโภค รัฐจึงไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในการวางกรอบนโยบายการคุ้มครองผู้บริโภค แต่เพื่อรักษาไว้ซึ่งประโยชน์สาธารณะ ซึ่งเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภคระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) มุ่งเน้นการแก้ไข จุดอ่อนและเสริมจุดแข็งให้เอื้อต่อการพัฒนางานด้านการ

³⁴ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540. มาตรา 57 วรรคหนึ่ง.

³⁵ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.

คุ้มครองผู้บริโภคในระยะยาว³⁶ อย่างไรก็ตาม รัฐมีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เป็นเครื่องมือในการคุ้มครองหากมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคและมีพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ในการดำเนินคดีแทนผู้บริโภค ผู้เขียนจึงเห็นด้วยกับการวางกรอบยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภคของหน่วยงานภาครัฐดังกล่าว เพราะการคุ้มครองผู้บริโภคมีความชัดเจนเป็นรูปธรรมมากขึ้น โดยเฉพาะข้อมูลชี้ชัดในเรื่องจุดแข็ง (Strengths) จุดอ่อน (Weaknesses) โอกาส (Opportunities) และอุปสรรค (Threats) หรือ (SWOT Analysis) ทำให้สามารถมองเห็นปัญหาในระยะยาวจึงเป็นการวางกรอบยุทธศาสตร์และมาตรการป้องกันที่ดีที่สุด

2.3.2 อุปสรรคในการคุ้มครองผู้บริโภคของรัฐ

รัฐมีกฎหมายจำนวนมากเป็นเครื่องมือในการให้ความคุ้มครองและป้องกันการละเมิดสิทธิผู้บริโภคแต่การมีระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ นั้นทำให้เกิดความล่าช้าในการคุ้มครองผู้บริโภค เพราะบางครั้งการบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่แล้วไม่ทันต่อสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจมีต้นทุนและเงินที่เหนือกว่าผู้บริโภคบางขั้นตอนของกฎหมายผู้ประกอบการเหล่านั้นอาจตัดสินใจบนเจ้าหน้าที่ของรัฐได้ ทำให้การดำเนินงานเกิดความล่าช้าขาดประสิทธิภาพ

แม้ว่าในการจัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 (2560-2564) ได้จัดทำบนพื้นฐานของยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2560-2579) ซึ่งเป็นแผนแม่บทหลักของการพัฒนาประเทศ และเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) รวมทั้งการปรับโครงสร้างประเทศไทยไปสู่ประเทศไทย 4.0 ตลอดจนประเด็นการปฏิรูปประเทศ³⁷ นอกจากนั้นผู้บริโภคยังไม่ได้รับการเยียวยาความเสียหายตามที่ควรจะได้ แม้ว่ารัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560

มาตรา 46 บัญญัติว่า “สิทธิของผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครอง

บุคคลย่อมมีสิทธิร่วมกันจัดตั้งองค์กรของผู้บริโภคเพื่อคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภค

องค์กรของผู้บริโภคตามวรรคสองมีสิทธิร่วมกันจัดตั้งเป็นองค์กรที่มีความเป็นอิสระ เพื่อให้เกิดพลังในการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภค โดยได้รับการสนับสนุนจากรัฐ ทั้งนี้

³⁶ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2566). *ยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภค ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://www.ocpb.go.th/more_news.php?cid=134. [2566, 20 กุมภาพันธ์].

³⁷ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.). (2559). *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสอง พ.ศ. 2560-2564*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.lertchaimaster.com/test/note-plan-eco-2560-2564.pdf>. [2566, 20 กุมภาพันธ์].

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดตั้ง อำนาจในการเป็นตัวแทนของผู้บริโภคและการสนับสนุนด้านการเงินจากรัฐ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ³⁸

ปัจจุบันองค์กรคุ้มครองผู้บริโภคภาคเอกชนมีการจัดตั้งเพื่อพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภค ตามกฎหมาย แต่องค์กรเหล่านั้นย่อมมีข้อจำกัดด้านบุคลากรและงบประมาณ อีกทั้งประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านนั้นไม่มี ทำให้เกิดปัญหาการขับเคลื่อนองค์กร แม้ว่าภาครัฐมีการอุดหนุน งบประมาณให้องค์กรเอกชนบ้างแต่ก็น้อยประกอบกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มีข้อจำกัดบางประการที่ไม่สามารถคุ้มครองผู้บริโภคได้อย่างเต็มที่ เพราะว่าถ้าเรื่องร้องทุกข์นั้น ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคโดยรวมแล้วสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคไม่อาจใช้อำนาจได้ต้องยุติเรื่อง ผู้เขียนจึงเห็นว่า หน่วยงานของรัฐต้องสร้างแรงจูงใจให้กับองค์กรภาคเอกชน และประชาชนเพื่อเป็นเครือข่ายเชื่อมต่อและประสานงานให้กับภาครัฐในการคุ้มครองผู้บริโภค โดยนำบุคลากรในองค์กรภาคเอกชนเหล่านั้นมาอบรม เพิ่มทักษะ และประสิทธิภาพเฉพาะด้าน ร่วมกับบุคลากรภาครัฐ ทำให้การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคเกิดการประสานงานและมีเครือข่ายรอบด้าน ส่วนกรณีเรื่องร้องทุกข์ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคโดยรวมในประเด็นนี้เห็นว่า ต้องพิจารณา เฉพาะรายบุคคลเพื่อไม่ผลักราคาใช้จ่ายให้กับผู้บริโภค โดยเสนอแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย คุ้มครองผู้บริโภคให้มีข้อยกเว้นต่อไป

2.3.3 ผลสัมฤทธิ์ในการคุ้มครองผู้บริโภคของรัฐ

หน่วยงานภาครัฐได้วางกรอบแนวคิดยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภค และเป้าหมายไว้ชัดเจนรวมทั้งมีการวิเคราะห์สภาพปัญหาและอุปสรรคของการคุ้มครองผู้บริโภคสามารถมองเห็นสภาพของปัญหาและนำมาเป็นมาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหาได้ตรงจุด เมื่อรัฐมีงบประมาณ มีบุคลากรในการปฏิบัติหน้าที่เพียงพอการเป็นคนกลางประสานงานเพื่อดำรงไว้ซึ่งระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ย่อมส่งผลให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม ดังนั้นเป้าหมายของรัฐประกอบไปด้วย 3 กลุ่ม คือ หน่วยงานภาครัฐ ผู้ประกอบธุรกิจ และผู้บริโภค โดยใช้ระเบียบกฎหมายเป็นเครื่องมือ ในการบริหารจัดการมีผู้บริโภคเป็นศูนย์กลางในการเรียนรู้และมีบุคลากรภาครัฐปฏิบัติงานทำหน้าที่ ประสานงานและเชื่อมต่อระหว่างผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคผลสัมฤทธิ์ในการคุ้มครองผู้บริโภค ของรัฐถือว่าประสบความสำเร็จ อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า ภาครัฐควรสร้างแกนนำเครือข่ายการ คุ้มครองผู้บริโภคในระดับผู้นำชุมชนให้เข้มแข็งขึ้น โดยนำบุคลากรภาครัฐที่มีศักยภาพมาเป็นกลไก สร้างภูมิคุ้มกันป้องกันสิทธิให้กับเครือข่ายผู้นำชุมชนต่อไป

³⁸ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560. มาตรา 46.

2.4 หลักการและทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

ในสมัยโรมัน คำว่า “contractus” สาระสำคัญของสัญญาเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้เท่านั้น มิได้อยู่ที่กระบวนการในการก่อให้เกิดสัญญา มิได้อยู่ที่หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและมิได้อยู่ที่ “เจตนา” จึงไม่จำเป็นต้องมีองค์ประกอบที่เป็นสัญญาเหมือน ๆ กัน

ในยุคคลาสสิก มีนักกฎหมายชื่อ Gaius ได้จัดสัญญาออกเป็น 4 กลุ่ม คือ

กลุ่มสัญญาที่หนึ่งเกิดจากการส่งมอบตัวทรัพย์สิน (obligatio re contractae) บ่อเกิดแห่งหนี้ต้องเกิดจากการส่งมอบตัวทรัพย์สินก่อนเสมอ เช่น

สัญญาเช่าใช้สิ่งเคลื่อน (mutuum) สัญญาเช่าใช้คงรูป (commodatum) สัญญาฝากทรัพย์สิน (depositum) สัญญาจำนำ (pignus)

กลุ่มสัญญาที่หนึ่งเกิดจากการพูดด้วยวาจา (obligatio verbis contractae) บ่อเกิดแห่งหนี้เกิดจากคำตอบและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น การให้ค้ำประกันหรือการสาบานว่าจะชำระหนี้

กลุ่มสัญญาที่หนึ่งเกิดจากการทำเป็นหนังสือ (obligatio litteris contractae) เมื่อมีการทำเป็นหนังสือถือว่าเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้แล้วโดยไม่ต้องพิจารณาเนื้อหาในหนังสือ

กลุ่มสัญญาที่หนึ่งเกิดจากความยินยอม (obligatio consensu contractae) ความยินยอมของคู่สัญญาเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้โดยไม่ต้องทำตามแบบพิธี เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาจ้างทำของ สัญญาตั้งตัวแทน สัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วน เป็นต้น

สัญญาทุกกลุ่มของกฎหมายโรมันก่อผลผูกพันหรือก่อผลทางหนี้เท่านั้น ไม่มีสัญญาที่ก่อผลทางทรัพย์สินในยุคหลังคลาสสิกเกิดรูปใหม่ของสัญญาที่เรียกว่าสัญญาไม่มีชื่อ ต่อมาในยุคกลางเกิดหลักที่ว่าคู่สัญญาสามารถที่จะสร้างความผูกพันที่สมบูรณ์โดยอาศัยเพียงข้อตกลง (contractus) เท่านั้น³⁹

2.4.1 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Theory of Freedom of Contract)

เสรีภาพในการทำสัญญามีอยู่ 2 ความหมาย คือ

1) เสรีภาพที่จะเข้ามาตกลงทำสัญญา ซึ่งหมายถึง เสรีภาพในการเริ่มต้น ดำเนินต่อไป หรือระงับกระบวนการในการก่อให้เกิดสัญญาอาจพิจารณาได้ 2 ด้าน คือ ด้านกระทำ (positive sense) อันหมายถึง การเริ่มต้น ดำเนินต่อไปและการตกลงเข้าทำสัญญาและด้านไม่กระทำ (negative sense)

³⁹ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์. (2564). *คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา* (พิมพ์ครั้งที่ 24). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 318.

อันหมายถึงการไม่เข้าทำสัญญาหรือการระงับกระบวนการในการเจรจาด้วยการถอนคำเสนอหรือการยกเลิกการเจรจา เป็นต้น⁴⁰

2) เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงภายหลังที่สัญญาเกิดแล้ว หมายความว่าเสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงจากรัฐตามทฤษฎีปัจเจกชนนิยม⁴¹ เพราะว่ารรัฐได้รับรองความเป็นเสรีภาพของบุคคลตั้งแต่เกิดจนถึงตายในการที่บุคคลนั้นใช้เสรีภาพของตนโดยธรรมชาติและอิสระรวมทั้งเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงกันได้โดยรัฐจะไม่เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับข้อตกลงของปัจเจกบุคคล แต่อย่างไร ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันว่ารัฐจะไม่ใช้อำนาจเข้าไปเปลี่ยนแปลงสัญญาระหว่างบุคคลโดยฝืนใจหรือถูกบีบบังคับให้ปัจเจกชนนิยมต้องยินยอมตามที่รัฐต้องการ

2.4.2 หลักสุจริต

คำว่า “สุจริต” เป็นคำที่มีมาตั้งแต่กฎหมายโรมัน เรียกในภาษาละตินว่า bona fides แปลว่าความซื่อสัตย์ หรือสัจจะที่ดี ภาษาเยอรมันใช้คำว่า Treu und Glauben แปลว่า ความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ แม้บทหลักเรื่องสุจริตในระบบกฎหมายไทย ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น มาตรา 5 และมาตรา 6

นอกจากมาตรานี้แล้วยังมีบทบัญญัติอีกหลายมาตราที่ใช้คำว่าสุจริตในบทบัญญัติเหล่านั้นจากการพิเคราะห์บทบัญญัติต่างๆ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้คำว่า “สุจริต” แล้วจะเห็นได้ว่า คำว่า “สุจริต” ถูกใช้ในความหมายที่แตกต่างกันเป็นสองประการ คือ หลักสุจริตเฉพาะเรื่องและหลักสุจริตทั่วไป⁴²

หลักสุจริตเฉพาะเรื่อง หมายถึง ความรู้หรือไม่รู้ข้อเท็จจริงของคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 412 บัญญัติไว้ว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งได้รับไว้เป็นลาภมิควรได้นั้นเป็นเงินจำนวนหนึ่ง ท่านว่าต้องคืนเต็มจำนวนนั้น เว้นแต่เมื่อบุคคลได้รับไว้โดยสุจริต จึงต้องคืนลาภมิควรได้เพียงส่วนที่ยังมีอยู่ในขณะเมื่อเรียกคืน” การที่จะต้องคืนลาภมิควรได้เต็มจำนวนหรือเพียงส่วนที่ยังมีอยู่ในขณะเรียกคืน ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ว่าผู้ได้รับทรัพย์สินไว้สุจริตหรือไม่ ถ้ารู้ตัวไม่มีสิทธิที่จะรับแล้ว ยังรับไว้ก็เป็นกรณีไม่สุจริต นอกจากนี้คำว่า “สุจริต” ในมาตราต่าง ๆ ใช้ในความหมายในแง่ที่ว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องรู้หรือไม่รู้ข้อเท็จจริงอันเป็นองค์ประกอบของกฎหมายหรือไม่ คำว่า “สุจริต” ในความหมายเช่นนี้จึงมีความหมายแคบ

⁴⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 319.

⁴¹ คาราพร อีรวัดน์. (2542). *กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาในปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม* (พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 15-16.

⁴² ปรีดี เกษมทรัพย์. (2526). *บทความเรื่อง “หลักสุจริตคือหลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ”*. หนังสืออนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพ ดร. สมศักดิ์ สิงห์พันธุ์.

(เฉพาะกรณีในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง) เป็นกรณีเกี่ยวกับความรู้หรือไม่รู้ของคู่กรณี ในข้อเท็จจริงที่มีความหมายในทางกฎหมายบางประการนับว่าเป็นหลักสุจริตเฉพาะเรื่อง ในวงนัยกฎหมายไทยและนักกฎหมายอังกฤษรู้ถึงความหมายของคำว่า “สุจริต” ในแง่ที่ดี ซึ่งในตำรากฎหมายไทยและคำพิพากษาฎีกาของไทยก็ได้กล่าวถึงอยู่เสมอ

หลักสุจริตทั่วไปในภาษาละตินเรียกว่า “bona fides” ในภาษาเยอรมันเรียกว่า “Treu und Glauben” ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 มาตรา 6 และมาตรา 368 คำว่า “สุจริต” ในบทบัญญัติเหล่านี้มีความหมายโดยทั่วไป ไม่ได้หมายความว่าเฉพาะเจาะจงถึงความรู้เท่าไม่ถึงการของคู่กรณีหลักสุจริตทั่วไปในบทบัญญัติเหล่านี้เป็นมาตรฐานทั่วไปที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ให้ใช้เป็นเครื่องวัดความประพฤติของมนุษย์ในกรณีต่าง ๆ ว่าการกระทำเหล่านั้นอยู่ในกรอบที่ระบบกฎหมายนั้นจะสนับสนุนหรือประณามหรือไม่ ในการตีความกฎหมายประเภทนี้ ผู้ตีความจะต้องใช้วิจารณญาณและดุลพินิจพิจารณาข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องทุกประการ ใคร่ครวญและชั่งตวงให้ถ่องแท้เสียก่อนว่าคำเหล่านั้นนั้นมีความหมายอย่างไรจึงจะเป็นการถูกต้องเหมาะสมกับเรื่องข้อพิพาทที่กำลังพิจารณาอยู่นั้น⁴³

2.4.3 หลักความยุติธรรม

หลักความยุติธรรมนั้น หมายถึง แม้คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจมากกว่าไม่ว่าจะเป็นอำนาจทางเศรษฐกิจหรืออำนาจทางสังคม การศึกษา ที่อาจกำหนดข้อสัญญาที่ให้ตนได้เปรียบโดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีโอกาสที่จะเจรจาต่อรองในการกำหนดข้อสัญญาทำให้ถูกเอารัดเอาเปรียบ ซึ่งประเทศไทยมีการออกพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคออกมาบังคับใช้ ซึ่งจะมีผลให้สัญญาที่ทำระหว่างผู้ประกอบการค้าหรือวิชาชีพต่าง ๆ กับผู้บริโภค มีผลไม่เป็นไปตามสัญญาได้ ถ้าหากคู่สัญญาอีกฝ่ายซึ่งเป็นผู้บริโภคเห็นว่าไม่เป็นธรรมก็สามารถนำคดีขึ้นสู่ศาล เพื่อให้ศาลใช้ดุลพินิจพิจารณาสัญญาดังกล่าวและให้มีผลบังคับเท่าที่เป็นธรรม ซึ่งผลของสัญญาจะเป็นอย่างไรก็ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาล ฉะนั้นในการทำสัญญาทุกครั้งคู่สัญญาต้องคำนึงถึงหลักความยุติธรรมด้วย⁴⁴

ดังนั้น จะเห็นว่าหลักกฎหมายได้ให้ความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทุกฝ่าย โดยเฉพาะฝ่ายที่เสียเปรียบนั้นได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 บัญญัติว่า “ข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการค้า หรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูปหรือในสัญญาขายฝากที่ทำให้ผู้ประกอบการค้า หรือวิชาชีพหรือผู้กำหนด

⁴³ สมยศ เชื้อไทย. (2565). *ความรู้กฎหมายทั่วไป คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 29). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 162.

⁴⁴ ชาญจักร ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา. (2565). *คำอธิบายวิชานิติกรรม – สัญญา* พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา. หน้า 293.

สัญญาสำเร็จรูป หรือผู้ซื้อฝากได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น”⁴⁵ ดังนั้นบทบัญญัติกฎหมายมิได้กำหนดให้ข้อตกลงในสัญญาเป็นโมฆะหรือโมฆียะ แต่กำหนดให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค โภคที่มีสถานะทางเศรษฐกิจ ค้อยกว่าหรือความไม่เท่าเทียมกันทางสังคมในการทำสัญญามิให้ต้องเสียเปรียบแก่คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งที่เหนือกว่า อย่างไรก็ตาม เมื่อสัญญาเกิดขึ้นแล้วและมีการนำคดีขึ้นสู่ศาลจึงเป็นดุลพินิจของศาลที่จะพิจารณาและพิพากษาคดีให้เกิดความเป็นธรรมขึ้น

2.4.4 หลักการตีความสัญญา

การทำสัญญานั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายย่อมมีความมุ่งหวังว่าคู่สัญญาจะปฏิบัติตามตามสัญญาโดยสุจริตตลอดระยะเวลาที่สัญญานั้นมีผลผูกพันอยู่ แม้ข้อสัญญาบางข้อจะมีข้อความคลุมเครือไม่ชัดเจนการตีความสัญญานั้นก็ต้องตีความโดยฟังเสียงถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษรและต้องตีความตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีในการทำสัญญาประเภทนั้นด้วย⁴⁶ จากการศึกษาหลักการตีความสัญญานั้นจะเห็นได้ว่าการทำสัญญาซื้อขายสินค้า หากมีการสั่งซื้อสินค้าโดยระบุ ชนิด และคุณภาพของสินค้าไว้ชัดเจนมาตลอดเวลาของสัญญาและเป็นเวลานานซึ่งกฎหมายมิได้ระบุไว้ว่านานเท่าใด ต่อมาผู้ซื้อได้สั่งซื้อสินค้าอีกโดยมิได้ระบุชนิดและคุณภาพไว้ ผู้ขายก็ต้องส่งมอบสินค้าชนิด และคุณภาพตามที่เคยสั่งซื้อไว้ ซึ่งเป็นปกติประเพณีในทางการค้าโดยปริยายแล้วสำหรับคู่สัญญาที่มีความผูกพัน โดยเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 171 ซึ่งบัญญัติว่า “ในการตีความการแสดงเจตนาอัน ให้ฟังเสียงถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร”⁴⁷ และมาตรา 368 บัญญัติว่า “สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย”⁴⁸ ดังนั้นการตีความสัญญาจึงต้องตีความไปในทางสุจริตที่เป็นคุณแก่คู่กรณีและสามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญานั้นได้ด้วย

อย่างไรก็ตาม อาจเป็นปัญหาว่าหากมีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างบิดากับบุตร แล้วต่อมากู้สัญญาเห็นว่าค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมากเกินไป จึงหลีกเลี่ยงที่จะขายแต่ใช้วิธีการทำสัญญาจดทะเบียนยกที่ดินให้กับบุตรแทน กรณีเช่นนี้หากตีความข้อสัญญาไปในทางเจตนาที่แท้จริงว่าคู่สัญญาต้องการซื้อขายที่ดินกันจริง มิใช่การยกให้ก็จะทำให้ไม่เป็นคุณแก่

⁴⁵ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540. มาตรา 4 วรรค 1.

⁴⁶ ชาญจักร ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 45. หน้า 334.

⁴⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 171.

⁴⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 368.

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยอาจเป็นคุณต่อรัฐที่ได้รับค่าธรรมเนียมในการซื้อขายที่ดินที่มากกว่า จึงเห็นว่าการตีความการแสดงเจตนาเช่นนี้ อาจจะไม่ตรงกับเจตนามากนัก แม้วานิติกรรมสัญญา ดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นเจตนาซ่อนเร้นหรือเป็นนิติกรรมอำพรางก็ตาม

2.4.5 หลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา

หลักความรับผิดชอบก่อนสัญญาควรคำนึงถึงในขั้นตอนของการก่อให้เกิดสัญญาเพื่อให้ผู้เข้าทำสัญญาระลึกได้ว่าหากในขั้นตอนนี้ผู้เข้าทำสัญญาจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้คู่กรณีอีกฝ่ายที่จะเข้าร่วมทำสัญญาได้รับความเสียหายแล้ว เขาก็อาจจะมีควมรับผิดชอบได้ และเป็นการรับผิดชอบ ด้วยการเยียวยาความเสียหายต่อประโยชน์ที่อีกฝ่ายไม่ควรเสียเวลาเสียโอกาส หรือเสียค่าใช้จ่ายเข้ามาทำสัญญาที่ผลที่สุดแล้วสัญญาไม่เกิดหรือสัญญาเกิดแต่ไม่สมบูรณ์หรือไม่เป็นผลแล้วแต่กรณี

อย่างไรก็ตาม หลักสุจริต หลักความไว้เนื้อเชื่อใจ หลักความยุติธรรม และหลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา ล้วนเป็นหลักที่จำกัดหลักเสรีภาพในการทำสัญญาทั้งสิ้น⁴⁹ เห็นได้ว่าก่อนที่สัญญาจะเกิดนั้น จะมีขั้นตอนต่างๆ เพื่อจัดหาผู้รับจ้างให้ได้ตรงตามที่ผู้ว่าจ้างต้องการมากที่สุด โดยเฉพาะในหน่วยงานภาครัฐ เช่น การจัดทำ TOR การประกวดราคา การยื่นซองเสนอราคา การพิจารณาคุณสมบัติ การต่อรองราคา และการเรียกผู้เสนอราคาต่ำสุดมาทำสัญญาสิ่งเหล่านี้เป็นขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการก่อนที่สัญญาจะเกิดทั้งสิ้นต่อมาเมื่อมีการทำสัญญาแล้วก็มีการเรียกผู้ทำสัญญามาเริ่มทำงานตามสัญญาให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด

2.4.6 หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (The Autonomy of Will)

หลักที่อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญาว่าด้วยนิติสัมพันธ์ทางหนี้ว่าอยู่บนรากฐานของเจตนาของบุคคล เจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิ⁵⁰

การแสดงเจตนา (Declaration of Intention) เป็นการกระทำของบุคคลเพื่อแสดงความประสงค์ของผู้ทำนิติกรรมให้ปรากฏออกมาโดยมีนิติสัมพันธ์ทางกฎหมาย หรือมีผลผูกพันในระหว่างคู่กรณี ซึ่งเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ที่สำคัญที่สุด ลักษณะของการแสดงเจตนา นั้น อาจเป็นการกระทำโดยชัดแจ้งโดยปริยาย หรือ โดยการนิ่ง หากการกระทำของบุคคลที่แสดงออกมานั้นมีวัตถุประสงค์และก่อให้เกิดผลในทางกฎหมายย่อมมีผลเป็นการแสดงเจตนา อย่างไรก็ตาม บุคคลที่มีแต่เพียงรับรู้เรื่องราวต่าง ๆ แต่ไม่ได้ยินดีด้วยในการนั้น ๆ ยังไม่พอที่จะถือว่าเป็นการแสดงเจตนาจึงยังไม่มีผลทางกฎหมาย

⁴⁹ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 40. หน้า 327.

⁵⁰ คาราพร ธีระวัฒน์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 42. หน้า 12.

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาเกิดขึ้นจากการที่บุคคลคนหนึ่งมีอิสระทางความคิดในการแสดงออกโดยสมัครใจไม่มีการบังคับขู่เข็ญ คู่กรณีต่างเข้าไปผูกพันทำสัญญาตามที่ตนเองมุ่งประสงค์ที่จะให้เกิดผลในทางกฎหมาย เมื่อมีสัญญาต่อกันจึงเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ และจะต้องมีการชำระหนี้นั้นแม้ว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะเสียเปรียบในการทำสัญญาก็ตาม สิ่งสำคัญที่ชัดเจนที่สุดรัฐไม่เคยเข้าไปเกี่ยวข้องหรือบังคับให้มีการแสดงเจตนาเป็นอย่างอื่น เพราะรัฐให้เสรีภาพในการแสดงออก อย่างไรก็ตาม การแสดงออกนั้น มีข้อยกเว้นว่าจะต้องไม่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือละเมิดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน รัฐจึงมีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาเพื่อป้องกันหรือคุ้มครองบุคคลตามที่กฎหมายกำหนด

ดังนั้นการแสดงเจตนา ของบุคคลอย่างอิสระและโดยสมัครใจจึงเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติปราศจากภาวะความกดดันทางความคิด และเป็นไปตามข้อผูกพันที่ประสงค์จะให้เกิดผลในทางกฎหมายซึ่งคู่กรณีจะต้องปฏิบัติตามสัญญานั้น

2.4.7 ทฤษฎีการคุ้มครองผู้บริโภค

ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค จะศึกษาตั้งแต่หลักทฤษฎีเดิมที่เกิดขึ้นมา ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ได้แก่ ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตจำนง (Autonomy of will) ทฤษฎีว่าด้วยความรับผิดชอบในทางละเมิด และทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อจะนำไปสู่การวิเคราะห์ในบทที่ 4 ต่อไป ว่าในระบบเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน ควรนำหลักทฤษฎีใดมาปรับใช้จึงจะเหมาะสมที่สุดและทำให้การพิจารณาคดีระหว่างผู้บริโภค กับผู้ประกอบการธุรกิจเกิดความเท่าเทียมกัน

1) ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตจำนง (Autonomy of will) เป็นหลักกฎหมายที่อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญา ว่าด้วยนิติสัมพันธ์ทางหนี้ซึ่งอยู่บนรากฐาน ของเจตนาของบุคคล เจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของเจตนาของบุคคล เจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิ การที่กล่าวว่า เจตนามีความศักดิ์สิทธิ์นี้ไม่ได้หมายความว่า เจตนา มีความเป็นอิสระที่จะก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่เจตนาต้องการเท่านั้น แต่เป็นหลักที่ให้ความสำคัญแก่เจตนาถึงขนาดกล่าวไว้ว่า “ที่ไหน ไม่มีเจตนา ที่นั่นก็ไม่มีสิทธิ ด้วย”⁵¹

เห็นได้ว่าการแสดงเจตนาเพื่อให้มีผลตามวัตถุประสงค์ของคู่กรณีและเป็นไปตามกฎหมายนั้นในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยได้กล่าวถึงการแสดงเจตนาเพื่อทำนิติกรรมให้มีผลผูกพันกันนั้นจะต้องเป็นการกระทำโดยความสมัครใจและตรงกับเจตนาที่แท้จริง

⁵¹ สุขุม สุภนิษฐ์. (2548). *คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 11.

การกระทำโดยความสมัครใจนั้นจะต้องมีอิสระทางความคิดและเป็นไปโดยธรรมชาติโดยบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญได้บัญญัติรับรองและคุ้มครองไว้เกี่ยวกับเสรีภาพในมาตรา 25 ซึ่งบัญญัติว่า “สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทยนอกจากที่บัญญัติคุ้มครองไว้เป็นการเฉพาะในรัฐธรรมนูญแล้วการใดที่มีได้ห้ามหรือจำกัดไว้ในรัฐธรรมนูญหรือในกฎหมายอื่นบุคคลย่อมมีสิทธิและเสรีภาพที่จะทำการนั้นได้และได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญ ตราบเท่าที่การใช้สิทธิหรือเสรีภาพเช่นว่านั้นไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น

สิทธิหรือเสรีภาพใดที่รัฐธรรมนูญให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ หรือให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายบัญญัติ แม้ยังไม่มีการตรากฎหมายนั้นขึ้นใช้บังคับ บุคคลหรือชุมชนย่อมสามารถใช้สิทธิหรือเสรีภาพนั้นได้ตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญ”⁵² จากคำว่า “เสรีภาพใดที่รัฐธรรมนูญให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ” นั้น ย่อมแสดงถึงการได้รับความคุ้มครองจากรัฐและให้เสรีภาพในการคิดและการกระทำโดยไม่ถูกบังคับจากรัฐเป็นเครื่องบ่งชี้ว่าการแสดงเจตนาโดยการทำนิติกรรมนั้น หากว่าผู้กระทำไม่มีความสมัครใจ เช่น การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิด การแสดงเจตนาเพราะกลฉ้อฉล การแสดงเจตนาเพราะถูกข่มขู่ เป็นต้น ถือว่าเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติทั้งสิ้นไม่ว่ารัฐธรรมนูญและบทกฎหมายเฉพาะก็ตาม ซึ่งกฎหมายคุ้มครองทั้งคู่กรณีและบุคคลภายนอกไม่ให้มาผูกพัน โดยที่ไม่สมัครใจเพื่อมิให้เกิดความเสียหายนอกจากนั้นหากเป็นเรื่องของขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้วกฎหมายถือว่าไม่มีผลใช้บังคับเป็นโมฆะ คือไม่ผูกพันคู่กรณีตามกฎหมาย และบางกรณีเป็นโมฆียะหากมีการบอกล้างเมื่อใดไม่ผูกพันคู่กรณีตามกฎหมายเช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม ความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาที่เกี่ยวกับนิติกรรมและสัญญาอันเป็นปัจจัยพื้นฐานในการแสดงเจตนา ยังรวมไปถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งได้ให้เหตุผลในการใช้กฎหมายนี้ไว้ว่า

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ เนื่องจากหลักกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมหรือสัญญาที่ใช้บังคับอยู่มีพื้นฐานมาจากเสรีภาพของบุคคลตามหลักของความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา รัฐไม่เข้าแทรกแซงแม้ว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่ในปัจจุบันสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้อื่นมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าถือโอกาสอาศัยหลักดังกล่าวเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจน้อยกว่า

⁵² รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560. มาตรา 25.

อย่างมาก ซึ่งทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและไม่สงบสุขในสังคม สมควรที่รัฐจะกำหนดกรอบของการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและเสรีภาพของบุคคลเพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคมดังกล่าว โดยกำหนดแนวทางให้แก่ศาลเพื่อใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรม และให้อำนาจแก่ศาลที่จะสั่งให้ข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมนั้นมีผลใช้บังคับเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”⁵³

2) ทฤษฎีว่าด้วยความรับผิดชอบในทางละเมิด เกิดขึ้นจากประสบการณ์ตามธรรมชาติของมนุษย์ที่รวมตัวกันเป็นสังคมมนุษย์ มีรัฐ และมีผู้ปกครองรัฐ ซึ่งเห็นว่า กรณีที่บุคคลในสังคมฝ่าฝืนระเบียบ หรือข้อกำหนดความประพฤติของสังคมที่รัฐกำหนดขึ้นแล้ว รัฐมีหน้าที่เข้าไปดูแลด้วยการลงโทษผู้กระทำความผิดนั้นในทางอาญา ส่วนผู้เสียหายที่ต้องเสียหายจากการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าว ควรมีสติที่จะได้รับการชดเชยเพื่อความเสียหายที่ตนได้รับ จึงเกิดหลักการในเรื่องของสิทธิเรียกร้อง ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายจากการกระทำละเมิด⁵⁴

ผู้เขียนเห็นว่า รัฐธรรมนูญแห่งรัฐที่กำหนดให้ผู้ปกครองหรือผู้นำในการบริหารประเทศ นอกจากจะต้องดำเนินตามนโยบายที่ได้แถลงไว้ต่อรัฐสภาแล้ว ยังต้องเคารพในสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชนตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ในหมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย ซึ่งบัญญัติไว้ใน

มาตรา 46 “สิทธิของผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครอง

บุคคลย่อมมีสิทธิรวมกันจัดตั้งองค์กรของผู้บริโภคเพื่อคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภค”⁵⁵

การกำหนดสิทธิของผู้บริโภคขั้นพื้นฐานโดยรัฐธรรมนูญซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดในการปกครองประเทศที่ให้การรับรองและคุ้มครองที่ชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว นอกจากนั้น “จะสังเกตได้ว่ากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคมี “ลักษณะสำคัญ” สองประการ ได้แก่ ก) กฎหมายที่กำหนดความเกี่ยวพันระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการบริโภคสินค้าหรือบริการของผู้ประกอบธุรกิจ และ ข) กฎหมายที่กำหนดหน้าที่บางประการให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเป็นการเฉพาะ หรือยกเว้นการใช้บังคับบทบัญญัติ

⁵³ หมายเหตุท้าย พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.

⁵⁴ สุขุม สุกนิตย์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 52. หน้า 12.

⁵⁵ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560. มาตรา 46.

บางประการ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม”⁵⁶ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของบทนิยามคำว่า ผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจไว้ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งบัญญัติว่า

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

“ผู้บริโภค หมายความว่า ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการและหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม

ผู้ประกอบธุรกิจ หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขายหรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบกิจการโฆษณาด้วย”⁵⁷

จากบทนิยามของกฎหมายดังกล่าว การรับรองและความคุ้มครองที่เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภคที่ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องดำเนินการปฏิบัติให้เป็นไปตามกลไกของกฎหมายและจะต้องไม่กระทำการที่เป็นการฝ่าฝืนหรือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค หากฝ่าฝืนผู้ประกอบธุรกิจจะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นในทางแพ่งและอาจต้องรับโทษทางอาญาดังนั้น กฎหมายจึงต้องกำหนดกรอบสิทธิขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ไว้ชัดเจนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งบัญญัติว่า

มาตรา 4 “ผู้บริโภคมีสิทธิได้รับความคุ้มครองดังต่อไปนี้

(1) สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ

(2) สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ

(3) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ

(3 ทวิ) สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา

(4) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย

ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายว่าด้วยกรณีนั้น ๆ หรือพระราชบัญญัตินี้บัญญัติไว้”⁵⁸

อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า บทบัญญัติของกฎหมายที่กล่าวมาข้างต้นนั้นอยู่ในส่วนของกฎหมายสารบัญญัติ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นหรือไม่

⁵⁶ นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธ์. (2563). *กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค* (พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 23

⁵⁷ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541. มาตรา 3.

⁵⁸ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541. มาตรา 3.

จะต้องพิจารณาในส่วนของกฎหมายวิธีสบัญญัติประกอบด้วยว่าเข้าหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ผู้บริโภครจะได้รับชดใช้ค่าเสียหายหรือไม่โดยยึดหลักตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งบัญญัติว่า

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

“คดีผู้บริโภค” หมายความว่า

(1) คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 หรือตามกฎหมายอื่น กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ

(2) คดีแพ่งตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

(3) คดีแพ่งที่เกี่ยวข้องพันกันกับคดีตาม (1) หรือ (2)

(4) คดีแพ่งที่มีกฎหมายบัญญัติให้ใช้วิธีพิจารณาตามพระราชบัญญัตินี้⁵⁹

ตัวอย่าง คำวินิจฉัยของประธานศาลอุทธรณ์ที่วินิจฉัยว่าเป็นคดีผู้บริโภค

คำวินิจฉัยประธานศาลอุทธรณ์ที่ 19/2557 วินิจฉัยว่า ได้ความตามคำฟ้องและคำให้การว่า จำเลยที่ 1 ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินโครงการสักทองพระนารายณ์ให้แก่บุคคลทั่วไปโดยมีค่าตอบแทน จำเลยที่ 1 จึงอยู่ในฐานะเป็นผู้ขายและผู้ประกอบการ ส่วนโจทก์เป็นลูกค้าผู้ซื้อที่ดินในโครงการดังกล่าวของจำเลยที่ 1 โจทก์จึงอยู่ในฐานะเป็นผู้ซื้อ จึงเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 (1) ส่วนจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 เมื่อโจทก์ฟ้องให้ร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ 1 จึงเป็นคดีแพ่งที่เกี่ยวข้องพันกันตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 (3) จึงเป็นคดีผู้บริโภค

คำวินิจฉัยประธานศาลอุทธรณ์ที่ 370/2554 วินิจฉัยว่า ได้ความตามคำฟ้องและรายงานกระบวนการพิจารณาว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 โจทก์ให้จำเลยเช่าตึกแล้วโดยเรียกค่าเช่าเป็นการตอบแทน โดยปรากฏตามสำนวนคดีจำนวนมากที่ศาลแพ่งส่งให้ประธานศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า โจทก์ให้ประชาชนเช่าตึกแล้วเป็นการทั่วไปอันเป็นการประกอบกิจการให้เช่าสังฆาริมทรัพย์เป็นปกติทางการค้า ซึ่งตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ประกอบพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 3 การซื้อและขายหมายความรวมถึงการเช่าและให้เช่าด้วย โจทก์เป็นผู้ให้เช่าจึงอยู่ในฐานะเป็นผู้ขาย

⁵⁹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551. มาตรา 3 (1)-(4).

และเป็นผู้ประกอบธุรกิจ โดยมีจำนวนซึ่งเป็นผู้เช่าอยู่ในฐานะเป็นผู้ซื้อและผู้บริโภค เมื่อโจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำนวนโดยอาศัยมูลสัญญาเช่า คดีระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นคดีพิพาทระหว่างผู้ประกอบธุรกิจกับผู้บริโภคเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้า ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551

เห็นได้ว่า ถ้าเป็นผู้บริโภคและได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจแล้ว สิทธิและหน้าที่ของผู้บริโภคสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ประกอบธุรกิจที่ละเมิดสิทธิ หรือร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้ดำเนินคดีแทนตนได้ อย่างไรก็ดีตามแม้ว่าเป็นผู้บริโภค การดำเนินคดีแทนนั้นคณะกรรมการเห็นว่า จะต้องเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวมด้วย ผู้บริโภคจะได้รับความคุ้มครองและได้รับประโยชน์จากกฎหมายฉบับนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่งประโยชน์จากการที่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายหรือค่าฤชาธรรมเนียมใด ๆ ทั้งสิ้น ทำให้เกิดความเป็นธรรม ลดผลกระทบ ปัญหาอุปสรรคและลดความยุ่งยากในเรื่องของการฟ้องร้องและการดำเนินคดีของผู้บริโภค ดังนั้น วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคจึงมีผลเอื้ออำนวยให้ผู้บริโภคได้รับการเยียวยาอย่างเป็นธรรม ด้วยความรวดเร็วซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยฉบับปัจจุบันและกฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค

3) “ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค ตามหลักทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์แล้ว ภาครัฐไม่ควรแทรกแซงตลาด ยกเว้นกรณี ที่มีความล้มเหลวทางตลาด (Market Failure) บางประการ ซึ่งทำให้การแข่งขันทางตลาด ไม่เป็นผลดีต่อผู้บริโภคหรือสังคมโดยรวม ความล้มเหลวทางตลาดที่ทำให้รัฐมีความจำเป็นที่ต้องคุ้มครองผู้บริโภค”⁶⁰

สินค้าบางชนิดนั้นเป็นปัจจัยพื้นฐานที่ต้องซื้อขายในชีวิตประจำวันต้องเป็นไปตามกลไกตลาดในขณะที่ทำการซื้อขาย หากรัฐเข้าไปแทรกแซงจะทำให้กลไกตลาดเสียหาย อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า ในบางช่วงเวลานั้น ราคาสินค้าที่สูงขึ้นทำให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนจากราคาสินค้าที่สูงขึ้นและภาวะทางเศรษฐกิจที่ถดถอย ในขณะที่เดียวกันราคาสินค้าที่ลดลงมากทำให้ผู้ประกอบการรายย่อยขนาดเล็กอาจจะได้รับความสะดวกทางด้านต้นทุนวัตถุดิบราคาที่สูงขึ้น แต่ราคาสินค้าตกต่ำลง ภาครัฐจึงควรเข้าไปแทรกแซงกลไกตลาดซึ่งจะเป็นผลดีกว่าเพื่อควบคุมราคาสินค้าของภาคเอกชนไม่ให้มีการผูกขาดสินค้าโดยไม่เป็นธรรมด้วยการใช้กฎหมายทางด้าน

⁶⁰ เดือนเด่น นิคมบริรักษ์ และสุธีร์ สุภนิตย์. (2541). *การคุ้มครองผู้บริโภค*. โครงการแผนแม่บทกระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2540-2549. ฝ่ายการวิจัยเศรษฐกิจรายสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์. หน้า 1-2.

เศรษฐกิจเป็นเครื่องมือในการห้ามหรือส่งเสริมเศรษฐกิจแบบยั่งยืน เราอาจกล่าวได้ว่ากฎหมายเศรษฐกิจก็คือ เครื่องมือในทางกฎหมายของรัฐที่จะเข้าไปแทรกแซงเกี่ยวข้องกับชีวิตหรือกิจกรรมทางเศรษฐกิจของบ้านเมือง รัฐสมัยใหม่จำเป็นต้องมีเครื่องมือเหล่านี้เพื่อใช้ในเวลาจำเป็น

ประเทศต่าง ๆ ไม่กล้าปล่อยให้เอกชนประกอบการเศรษฐกิจโดยเสรีอย่างเต็มที่ด้วยเหตุที่ว่าไม่ต้องการให้มีการรวมตัวทางเศรษฐกิจจนเกิดการผูกขาดหรือทำให้นุคคลบางกลุ่มมีอิทธิพลที่จะควบคุมชีวิตในทางเศรษฐกิจของบ้านเมืองมากเกินไป ด้วยเหตุนี้รัฐจึงเข้ามาควบคุมเอกชน”⁶¹ จากกรณีดังกล่าวภาครัฐเองไม่สามารถทำการค้าขายแข่งขันทางการตลาดกับเอกชนเพราะกฎหมายไม่เอื้อให้รัฐดำเนินการเช่นนั้นได้ แต่รัฐใช้มาตรการควบคุมหรือขอความร่วมมือในเชิงนโยบายทางการเมืองโดยให้อยู่ในกรอบแนวทางของกฎหมายเพื่อรักษาระบบเศรษฐกิจโดยรวม มิให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ และเศรษฐกิจที่ถดถอยทำให้เกิดความสมดุลในระบบเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการคุ้มครองผู้บริโภคในภาพรวม

⁶¹ สมยศ เชื้อไทย. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 44. หน้า 128.