วิทยานิพนธ์เรื่อง การคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรร กรณีความชำรุดบกพร่องที่เกิดหลังการส่งมอบ

คำสำคัญ ความชำรุดบกพร่องที่เกิดหลังการส่งมอบ

นักศึกษา นฤมล บุญวัฒนกุล

อาจารย์ที่ปรึกษา ดร.ชญาน์วัต สัตตบุศย์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ สุเมธ จานประดับ

หลักสูตร นิติศาสตรมหาบัณฑิต

คณะ นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

พ.ศ. 2556

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อทำการศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่พบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ โดยศึกษาถึงความเป็นมาและลักษณะของกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งในลักษณะของบทกฎหมายเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และในลักษณะของบทกฎหมายทั่วไป ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 1 ซื้อขาย หมวด 2 หน้าที่และความรับผิดของผู้ขาย ส่วนที่ 2 ความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่อง

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากมาย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภค และรองรับนโยบายของภาครัฐต่างๆ ทำให้การสร้างบ้านจัดสรรของผู้ประกอบธุรกิจในฐานะผู้ขาย ซึ่งจะต้องแข่งขันกันในทางธุรกิจเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และอาจจะก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เกิดปัญหาความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ ซึ่งเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบกับผู้บริโภคอย่างมาก เช่น ท่อน้ำแตกหรือรั่ว ไฟฟ้าลัดวงจร หลังคารั่ว ผนังร้าว โครงสร้างบ้านมีปัญหา เป็นต้น ทั้งนี้ ปัญหาดังกล่าวต้องได้รับการแก้ไขอย่างรวดเร็ว เพราะการแก้ไขที่ล่าช้าย่อมจะทำให้เกิดความเสียหายเพิ่มมากขึ้น ผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร จึงจำเป็นที่ต้องดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไขความชำรุดบกพร่องด้วยตนเอง

ซึ่งหากผู้ซื้อและผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในฐานะผู้ขายไม่สามารถที่จะตกลงกันได้ ผู้ซื้อย่อมจะต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาบังคับให้ฝ่ายที่มีหน้าที่ตามสัญญาหรือตามกฎหมาย ปฏิบัติตามหน้าที่ของตน

จึงเห็นได้ว่า ปัจจุบันกฎหมายของประเทศไทยที่ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรร ทั้งในลักษณะของบทกฎหมายเฉพาะ และบทกฎหมายทั่วไป มีมาตรการที่ไม่เพียงพอเพื่อเยียวยาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบ ประกอบกับไม่มีกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งหากการก่อสร้างได้มาตรฐานย่อมสามารถลดปัญหาความชำรุดบกพร่องได้ด้วย

จากการศึกษาถึงปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาโดยควรกำหนดมาตรการในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นกฎหมายเฉพาะที่ใช้กับธุรกิจบ้านจัดสรรใน 2 กรณี คือ

1. การกำหนดมาตรการเกี่ยวกับมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร ได้แก่ การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรจะต้องว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะรับงานก่อสร้างบ้านจัดสรรที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกำหนดข้อความมาตรฐานในสัญญาก่อสร้างบ้านจัดสรร รวมทั้งกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรต้องให้ผู้ตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ตรวจสอบบ้านจัดสรรก่อนนำบ้านจัดสรรออกขาย

2. การกำหนดมาตรการเยียวยาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบ ได้แก่ กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่ให้คำรับรองในงานก่อสร้างของตนเอง, กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องทำประกันภัยความรับผิดตามคำรับรองในงานก่อสร้าง รวมทั้งกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีหน้าที่ระงับข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรและ/หรือผู้รับเหมาก่อสร้าง

THESIS TITLE	HOME BUYER PROTECTIONS FOR DEFECT AFTER DELIVERY
KEYWORDS	DEFECT AFTER DELIVERY
STUDENT	NARUEMOL BOONVATTANAKUL
THESIS ADVISOR	DR. CHAYAWAT SATTABUSYA
THESIS CO-ADVISOR	ASSOC. PROF. SUMATE JANPARDUB
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAW
FACULTY	FACULTY OF LAWS SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2013

ABSTRACT

This thesis aims to quantify legal measures that protect home buyers from defect after delivery. The thesis studies both historical and current characteristic of the laws which have been protecting home buyers. These laws include specific law, which is the Land Development Act B.E. 2543 (as amended), as well as general laws, such as, Consumer Protection Act B.E. 2522 (as amended), the Unfair Contract Terms Act B.E 2540, and the Civil and Commercial Code particularly in Book 3, Title 1, Chapter 2, Re: Duties and Liabilities of the Seller, Part 2 Liability for Defect.

At the present, there are many housing estate projects developed to respond to the demand of consumers and estate government policy. This causes high competition on housing estate business, which potentially result in a shorten time for construction period thereby eventually creating low standard of construction. As a result, defect occurs after delivery. The defect causes several problems on consumers, such as, leaked pipe, short circuit electricity, leaked roof, cracked wall, and structure problems. For these problems, the home buyer/owners would need to solve rapidly in order to avoid further problems that may arise on their estate. Many times, the buyer/owners have to fix defect by themselves. In case a dispute gives rise between the home buyer/owners and an estate developer, the only current remedy for the home buyer/owner is to lodge a claim against the estate developer to the court based on the contract or other applicable law.

It can be claimed that, at the present, legal protection for home buyer under Thai law, regardless of whether in terms of specific law and general laws, is not sufficient and effective to help home buyer from defect after delivery. Furthermore, the law that aims specifically to set standard of estate construction also lacks.

From the problems mentioned above, this thesis proposes solution by way of specifying certain protection measures in the Land Development Act, B.E. 2543 (as amended) as it directly governs the undertaking of home/estate development business as follows:-

1. Setting the standards of estate construction by requiring that estate developers must have met required qualifications before doing the business; that estate developers must hire only constructors who have met required qualifications; that a standard of provisions must be in placed in the estate construction contract and that estate developers shall be required to procure a construction inspector according to the Building Control Act, B.E. 2522 (as amended) to inspect built-quality and defect before offering for sale.

2. Setting measures to remedy home buyer/owner from defect after delivery by requiring that constructors must give explicit warranty in their work; that estate developers must select to enter into a contract only with those constructors who have purchased a warranty insurance and that both the committee of estate management and the committee of estate province shall have the authority to settle disputes between home buyer/owner and seller/developer.