

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
<b>บทที่</b>	
<b>1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 สมมติฐาน.....	7
1.4 ขอบเขตของการวิจัย.....	7
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
<b>2 วิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี และหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่ซื้อบ้านจัดสรร และความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ.....</b>	<b>9</b>
2.1 วิวัฒนาการ และแนวความคิด เกี่ยวกับความรับผิดชอบ	
ความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ.....	10
2.1.1 วิวัฒนาการเกี่ยวกับความรับผิดชอบความชำรุดบกพร่อง	
ภายหลังการส่งมอบ.....	10
2.1.1.1 ตามกฎหมายบาบีลอน.....	10
2.1.1.2 ตามกฎหมายโรมัน.....	11
2.1.1.3 ตามกฎหมายไทย.....	12
2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับความรับผิดชอบความชำรุดบกพร่อง	
ภายหลังการส่งมอบ.....	12

2.1.2.1	ระบบ Common Law.....	13
2.1.2.2	ระบบ Civil Law.....	16
2.2	ทฤษฎีกฎหมายและแนวความคิดในการตรา	
	กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค.....	19
2.2.1	ทฤษฎีกฎหมายในการตรากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค.....	19
2.2.1.1	ทฤษฎีหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด.....	19
2.2.1.2	ทฤษฎีความรับผิดต่อความเสียหาย อันเกิดจากผลิตภัณฑ์.....	20
2.2.2	แนวความคิดในการตรากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค .....	21
2.2.2.1	การคุ้มครองผู้บริโภคเป็นส่วนหนึ่งของการ การค้าที่ไม่เป็นธรรม.....	22
2.2.2.2	การคุ้มครองผู้บริโภคเป็นมาตรการเฉพาะ.....	22
2.2.3	แนวความคิดในการตรากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ในประเทศไทย.....	22
2.2.3.1	สิทธิที่จะได้รับข่าวสาร รวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ.....	23
2.2.3.2	สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ.....	23
2.2.3.3	สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้า หรือบริการ.....	23
2.2.3.4	สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา.....	24
2.2.3.5	สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย...	24
2.3	หลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่ชื่อ	
	บ้านจัดสรร กรณีความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ.....	25
2.3.1	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม.....	25
2.3.1.1	ความเป็นมาของการพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	25
2.3.1.2	การดำเนินการตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	28

2.3.2	พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม.....	33
2.3.2.1	การคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคในด้านสัญญา.....	33
2.3.2.2	การดำเนินคดีแทนผู้บริโภค.....	34
2.3.3	พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.....	35
2.3.4	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	37
2.3.4.1	ความหมายของคำว่า “ความชำรุดบกพร่อง”.....	37
2.3.4.2	ลักษณะของความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ....	40
2.3.4.3	ช่วงเวลาที่ความชำรุดบกพร่องเกิด อันเป็นผลให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบ.....	42
2.3.4.4	สิทธิของผู้ซื้อเมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายเกิดความชำรุด บกพร่อง.....	45
2.3.4.5	ข้อยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง.....	48
2.3.4.6	อายุความฟ้องร้องให้รับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง...	49
3.	<b>มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะเจ้าของบ้านที่พบ ความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบของประเทศออสเตรเลีย.....</b>	<b>51</b>
3.1	แนวความคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะเจ้าของบ้านที่พบ ความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบและมาตรการทางกฎหมายของ ประเทศออสเตรเลีย.....	53
3.1.1	มาตรฐานในการก่อสร้าง (Building Code of Australia “BCA”)..	54
3.1.2	แนวความคิดเกี่ยวกับโครงการประกันภัยคำรับรอง การก่อสร้างบ้าน.....	56
3.2	มาตรการทางกฎหมายของรัฐนิวเซาท์เวลส์.....	58
3.2.1	ก่อนเริ่มต้นโครงการก่อสร้าง.....	58
3.2.2	ช่วงการบริหารโครงการก่อสร้างบ้าน.....	61
3.2.3	ก่อนนำที่พักอาศัยออกขาย.....	62

บทที่	หน้า	
3.3	มาตรการทางกฎหมายของการประกันภัยคำรับรอง.....	65
3.3.1	คำนิยาม “ที่พักอาศัย” .....	65
3.3.2	สัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยใช้ ต้องมีข้อความหรือ สาระสำคัญตามกฎหมายที่กำหนดไว้.....	67
3.3.3	คำรับรองการก่อสร้างที่พักอาศัยที่กฎหมายกำหนด.....	69
3.3.4	การทำประกันภัยคำรับรอง.....	71
3.3.5	การเรียกร้องค่าเสียหายในการก่อสร้าง.....	79
3.3.6	ใบอนุญาตประกอบอาชีพและใบรับรองว่าเป็น ผู้ควบคุมดูแลและช่างมีฝีมือ.....	84
4.	<b>บทวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่ ซื้อบ้านจัดสรร กรณีความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ .....</b>	<b>90</b>
4.1	เหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องแก้กฎหมาย.....	90
4.2	ประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรฐานการก่อสร้างในธุรกิจบ้านจัดสรร.....	93
4.2.1	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร .....	93
4.2.2	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของ ผู้รับเหมาก่อสร้าง.....	97
4.2.3	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดข้อความมาตรฐานของ สัญญาก่อสร้างบ้านจัดสรร.....	102
4.2.4	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดหน้าที่ของ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในการจัดให้ผู้ตรวจสอบอิสระ ตรวจสอบบ้านจัดสรรก่อนนำออกขาย.....	105
4.3	ประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรการในการเยียวยาความชำรุดบกพร่อง ที่เกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบ.....	111
4.3.1	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง มีหน้าที่ให้คำรับรองเกี่ยวกับงานก่อสร้างบ้านจัดสรร.....	111

บทที่	หน้า
4.3.2 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการไม่มีกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างทำ ประกันภัยคุ้มครองงานก่อสร้างบ้านจัดสรร.....	116
4.3.3 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการไม่มีการกำหนดให้มืองค์กรระงับ ข้อพิพาทในเบื้องต้นระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ประกอบการ บ้านจัดสรรและ/หรือผู้รับเหมาก่อสร้างและ/หรือ บริษัทประกันภัย.....	120
<b>5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>124</b>
5.1 บทสรุป.....	124
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	129
<b>บรรณานุกรม.....</b>	<b>135</b>
<b>ประวัติผู้วิจัย.....</b>	<b>141</b>