

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากบ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ประกอบกับตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งแต่ฉบับแรก จนถึงฉบับปัจจุบัน ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการหาที่พักอาศัยให้กับประชาชน โดยได้กำหนดแนวนโยบายที่จะส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ทั้งจากการส่งเสริมผ่านหน่วยงานของรัฐในรูปแบบของการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อดูแลเรื่องการหาที่พักอาศัย เช่น การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น รวมทั้งการสนับสนุนผ่านองค์กรภาคเอกชนต่างๆ ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม เช่น การจัดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อันเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิต การจัดกองทุนทางการเงินเพื่อการส่งเสริมการจัดซื้อที่พักอาศัย ออกมาตรการลดหย่อนทางด้านภาษีให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ การกำหนดสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ หรือการจัดที่พักอาศัยราคาถูก เป็นต้น ส่งผลให้ปัจจุบัน โครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากมาย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภค และรองรับนโยบายของภาครัฐต่างๆ ทำให้การสร้างบ้านจัดสรรของผู้ขายในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งจะต้องแข่งขันกัน ในทางธุรกิจเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และอาจจะก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เกิดปัญหาความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ ซึ่งเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคอย่างมาก เช่น ท่อน้ำแตกหรือรั่ว ไฟฟ้าลัดวงจร หลังคารั่ว ผนังร้าว โครงสร้างบ้านมีปัญหา เป็นต้น

ในปี พ.ศ. 2553 ตามข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้บริโภค จำนวนทั้งสิ้น 6,017 ราย เป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 2,373 ราย โดยแยกเรื่องร้องเรียนได้ ดังนี้

1. กรณีเรื่องสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินจำนวน 517 ราย ซึ่งปรากฏว่าเป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จจำนวน 43 ราย และชำรุดหลังปลูกสร้างจำนวน 104 ราย
2. กรณีเรื่องอาคารชุด/อาคารพาณิชย์จำนวน 480 ราย ซึ่งปรากฏว่าเป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จจำนวน 69 ราย ก่อสร้างไม่ตรงกับที่ระบุในสัญญา จำนวน

77 ราย และชำรุดหลังปลูกสร้างจำนวน 16 ราย

3. กรณีสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจำนวน 72 ราย ซึ่งปรากฏว่าเป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จจำนวน 24 ราย และชำรุดหลังปลูกสร้างจำนวน 14 ราย¹

จึงเห็นได้ว่า ยังคงมีปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคที่ได้ทำสัญญาซื้อบ้าน ซึ่งรวมถึงปัญหาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นหลังจากส่งมอบแล้ว

สำหรับกฎหมายที่ใช้ควบคุมธุรกิจบ้านจัดสรร คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งที่มีสิ่งปลูกสร้างและไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร กล่าวคือ หากผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรด้วย ซึ่งต้องถูกบังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ย่อมทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความคุ้มครองเกี่ยวกับการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรมีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมไปถึงผู้จัดสรรที่ดินจะต้องใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนดขึ้น ซึ่งกำหนดให้ต้องรับผิดชอบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบด้วย

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติมไม่ได้บังคับว่า ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรจะต้องเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินไม่จำเป็นต้องเป็นคนเดียวกัน และหากผู้ซื้อทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรกับผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินมาจากผู้จัดสรรที่ดินไปเพื่อทำการขายต่อ กรณีนี้ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรจะไม่ต้องถูกบังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เนื่องจากความจำเป็นในการควบคุมคนกลางที่ซื้อที่ดินจัดสรรไปเพื่อขายต่อแล้ว ก็มีอยู่เพียงเล็กน้อย ซึ่งมีกฎหมายที่จะควบคุมได้อยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องมีบทบัญญัติในการควบคุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปเพื่อการจำหน่ายอีกทอดหนึ่ง เพราะจะเป็นการสร้างภาระและความยุ่งยากที่ไม่คล่องตัวแก่ธุรกิจ² ในกรณีนี้หาก เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อกับผู้ประกอบธุรกิจ

¹ กลุ่มงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักกรรมการ 3. เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ...) พ.ศ.; แหล่งที่มา http://www.parliament.go.th/parcy/sapa_db/adhoc-upload/2-20101018134906_Total.pdf

² ไพโรจน์ อารักษ์ยา. (2547). คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดินเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม. กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน. หน้า 43

บ้านจัดสรร กฎหมายที่นำมาบังคับใช้มีดังนี้

1. พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งเป็นกฎหมายในการดำเนินการคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากการเสนอสินค้าและบริการต่าง ๆ ต่อประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจการค้าและผู้ประกอบธุรกิจโฆษณาได้นำวิชาการในทางการตลาดและทางการโฆษณามาใช้ในการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการ ซึ่งการกระทำดังกล่าวทำให้ผู้บริโภคตกอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบ เพราะผู้บริโภคไม่อยู่ในฐานะที่ทราบภาวะตลาด และความจริงที่เกี่ยวกับคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องทันทั่วทั้งที่ นอกจากนั้นการที่ผู้บริโภคแต่ละรายจะไปฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือผู้ประกอบธุรกิจโฆษณาเมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค ย่อมจะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นการไม่คุ้มค่า และผู้บริโภคจำนวนมากไม่อยู่ในฐานะที่จะเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีได้ และในบางกรณีก็ไม่อาจจะจับหรือยับยั้งการกระทำที่จะเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคได้ทันทั่วทั้งที่ จึงกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจการค้าและผู้ประกอบธุรกิจโฆษณาต่อผู้บริโภค เพื่อให้ความเป็นธรรมตามสมควรแก่ผู้บริโภค ตลอดจนจัดให้มีองค์กรของรัฐที่เหมาะสมเพื่อตรวจตรา ดูแล และประสานงานการปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค³

2. พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นกฎหมายที่กำหนดให้อำนาจรัฐกำหนดกรอบของการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและเสรีภาพของบุคคล โดยเป็นการกำหนดแนวทางให้แก่ศาลเพื่อใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรม และให้อำนาจแก่ศาลที่จะสั่งให้ข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมนั้นมีผลใช้บังคับเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

3. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปที่กำหนดเรื่องเกี่ยวกับแบบของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิและหน้าที่ของผู้ขาย และผู้ซื้อ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาแล้วจะพบว่า กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่มีมาตรการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพปัญหาของความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ซื้อได้รับมอบบ้านจัดสรรที่ซื้อจากผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในฐานะผู้ขายแล้ว ต่อมาเกิดปัญหาต่างๆ กับบ้านจัดสรรดังกล่าว เช่น ท่อน้ำประปาแตก กำแพงร้าว หรือพื้นของบ้านทรุด เป็นต้น ซึ่งเป็นปัญหาที่ควรต้องได้รับการซ่อมแซม หรือแก้ไขในทันที แต่มาตรการทางกฎหมายที่ใช้บังคับจะกำหนดไว้ดังนี้

³ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

ก) กรณีที่ผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรรเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ที่ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งกำหนดความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้จัดสรรที่ดินไว้ในแบบสัญญาจะซื้อจะขายแล้วก็ตาม แต่หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้ และผู้ซื้อต้องการบังคับสิทธิของตนให้เป็นไปตามสัญญา ก็ต้องนำคดีไปสู่การพิจารณาคดีของศาล

ข) กรณีที่ผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรรไม่ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม กรณีนี้ผู้ซื้อ

ข.1) ในฐานะผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม อาจจะยื่นเรื่องร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่ช่วยในการเจรจาไกล่เกลี่ย ข้อพิพาทดังกล่าวได้ แต่หากไม่สามารถเจรจากันได้ก็จะต้องนำคดีไปสู่การพิจารณาของศาล

ข.2) ในฐานะคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งเข้าทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสัญญาสำเร็จรูป โดยผู้ขายอาจกำหนดข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องไว้ และทำให้ผู้ซื้ออยู่ในฐานะที่เสียเปรียบ กรณีนี้ผู้ซื้อจะต้องใช้สิทธิทางศาลเท่านั้น เพื่อขอให้ศาลสั่งให้สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรม เพื่อให้สัญญาดังกล่าวบังคับใช้เท่าที่เป็นธรรมและสมควรแก่กรณี

ข.3) ในฐานะผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งการจะบังคับให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดและจะต้องใช้สิทธิทางศาลเท่านั้น เช่น ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8080/2543 ซึ่งศาลฎีกาได้ตัดสินว่า ทาวน์เฮาส์หลังพิพาทก่อสร้างขึ้นใหม่โดยจำเลยโฆษณารับรองว่าก่อสร้างด้วยวัสดุเยี่ยมและได้มาตรฐาน แต่เมื่อโจทก์ทั้งสามเข้าอยู่อาศัยในทาวน์เฮาส์หลังพิพาทได้ประมาณ 6 เดือน ตัวอาคารก็เริ่มชำรุด ผนัง ฝ้า เพดานและพื้นบ้านรวมทั้งรั้วกำแพงแตกร้าว เมื่อฝนตกท่อระบายน้ำอุดตัน ทำให้น้ำท่วมขังบริเวณใต้ถุนบ้านและน้ำฝนไหลเข้ามาทางฝาผนังที่แตกร้าว ซึ่งความเสียหายเช่นเดียวกันนี้ก็เกิดขึ้นแก่ทาวน์เฮาส์ของพยานโจทก์ซึ่งซื้อทาวน์เฮาส์มาพร้อมกับโจทก์ทั้งสาม ในเวลาเดียวกัน การที่ทาวน์เฮาส์หลังพิพาทเกิดความเสียหายชำรุดบกพร่องตามรายการดังกล่าว จึงหาใช่เพราะ โจทก์ทั้งสามไม่บำรุงรักษาให้ดีและเป็นไปตามธรรมชาติของการใช้สอยไม่ เพราะ ผนัง ฝ้า เพดาน พื้นบ้านและกำแพงเกิดแตกร้าว ท่อระบายน้ำอุดตันเช่นนี้ เกิดจากจำเลยก่อสร้างโดยใช้ช่างก่อสร้างที่ฝีมือไม่ได้มาตรฐานและใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างที่คุณภาพไม่ดีเหมือนเช่นที่โฆษณารับรองไว้ โจทก์ทั้งสามเข้าอยู่อาศัยในทาวน์เฮาส์หลังพิพาทเพียงประมาณ 6 เดือน ความเสียหายดังกล่าวก็เริ่มเกิดขึ้น โจทก์ทั้งสามไม่อาจจะบำรุงรักษาหรือป้องกันมิให้ความเสียหาย

ดังกล่าวเกิดขึ้นได้ เพราะแนวโน้มของความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากโครงสร้างของทาว์นเฮาส์ หลังพิพาทตั้งแต่เริ่มก่อสร้างเนื่องจากใช้ช่างก่อสร้างที่ฝีมือไม่ได้มาตรฐานและใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างที่คุณภาพไม่ดี แต่ความเสียหายเริ่มมีผลประจักษ์เมื่อโจทก์ทั้งสามเข้าอยู่อาศัยได้ 6 เดือน จนไม่อาจให้อยู่อาศัยได้อย่างปกติสุขหรือเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติต่อไปได้เป็นการชำรุดบกพร่องก่อนเวลาอันสมควร จึงหาใช่เป็นเรื่องที่ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นจากธรรมชาติของการใช้สอยไม่ จำเลยผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทาว์นเฮาส์นั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา 472

ทั้งนี้ แม้ว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะชนะคดี แต่ต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีในศาลนานพอสมควรกว่าคดีจะถึงที่สุด และเมื่อชนะคดีแล้วปัญหาที่ตาม คือ การที่จะบังคับคดีเพื่อให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบโดยการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดบกพร่องให้ ย่อมไม่สอดคล้องกับสภาพของปัญหาที่เกิดขึ้นที่ต้องดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไขในทันที รวมทั้งหากความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายหลังจากที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้จดทะเบียนยกเลิกบริษัท หรือตกเป็นบุคคลล้มละลาย กรณีนี้ผู้ซื้ออาจจะไม่สามารถเรียกร้องให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวได้ เนื่องจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรไม่มีสภาพบุคคลที่จะถูกดำเนินคดีได้

จากที่กล่าวมาข้างต้นทำให้เกิดปัญหาที่น่าสนใจในการศึกษาว่า มาตรการทางกฎหมายที่ใช้สำหรับการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรแล้วพบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบในประเทศไทย น่าจะเหมาะสมต่อสภาพของปัญหาที่เกิดขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม การแก้ไขปัญหาคความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบในบ้านจัดสรรนั้น จะพิจารณาเฉพาะการกำหนดบุคคลที่ต้องรับผิดชอบเพื่อดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องเท่านั้นคงไม่เพียงพอ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นอาจจะมีสาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน ดังนั้น หากการก่อสร้างบ้านจัดสรรได้มาตรฐานแล้ว ความชำรุดบกพร่องอาจเกิดขึ้นน้อยลงได้ด้วย

สำหรับการสร้างมาตรฐานในการก่อสร้าง ประเทศไทยเคยมีแนวความคิดในเรื่องนี้ โดยตราเป็นพระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522 ซึ่งมีเจตนารมณ์ของการตรากฎหมายฉบับนี้ คือ เนื่องจากประเทศไทยอยู่ในระหว่างระยะการพัฒนาประเทศ กิจกรรมก่อสร้างต่าง ๆ จึงมีเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็วตามความต้องการทั้งของทางราชการและทางธุรกิจ เอกชนการก่อสร้างในปีหนึ่ง ๆ คิดเป็นเงินมีมูลค่าถึงหลายพันล้านบาท และโดยเฉพาะงานก่อสร้างขนาดใหญ่เป็นกิจการที่ต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสูง และต้องใช้วิทยาการแผนใหม่หลายอย่างประกอบกัน แต่การควบคุมการรับงานก่อสร้างยังไม่มีกฎหมายโดยเฉพาะ กรณีอาจทำให้เกิดอันตรายและเกิดความเสียหายแก่เศรษฐกิจและสังคมได้ เพราะเหตุจากการก่อสร้างที่

ไม่ได้มาตรฐาน นอกจากนั้น ผู้รับงานก่อสร้างของไทยหลายรายมีความรู้ความสามารถเพียงพอที่จะไปรับจ้างทำงานในต่างประเทศ อันจะเป็นทางหารายได้เข้าประเทศอย่างหนึ่ง สมควรมีการส่งเสริม และควบคุมการรับงานก่อสร้างให้มีมาตรฐานสูงเทียบเท่ามาตรฐานสากลเป็นไปโดยเหมาะสม แต่การจะควบคุมการก่อสร้างชนิดและประเภทใดบ้างนั้น รัฐบาลจะได้กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาตามความจำเป็นและเหมาะสม⁴ แต่กฎหมายฉบับนี้ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาที่เกี่ยวข้องจึงยังไม่มีผลบังคับใช้จนถึงปัจจุบัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการกำหนดมาตรการทางกฎหมายที่ลดปัญหาดังกล่าว จึงควรต้องศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายที่จะนำมากำหนดแนวทางเพื่อสร้างมาตรฐานในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรควบคู่ไปกับกำหนดแนวทางการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด และความเป็นมา เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ
2. เพื่อศึกษา วิเคราะห์ สภาพปัญหาของข้อกฎหมายที่เกิดขึ้นกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ
3. เพื่อศึกษา วิเคราะห์ถึงกฎหมายไทยและต่างประเทศที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ
4. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นของการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ

⁴ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522

1.3 สมมติฐานของการศึกษาการวิจัย

ในปัจจุบันกฎหมายที่ใช้สำหรับการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่พบความชำรุดบกพร่อง ภายหลังจากส่งมอบ หากผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่สามารถตกลงกับผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรได้ ก็จะต้องฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล ซึ่งไม่สอดคล้องกับการแก้ปัญหาความชำรุดบกพร่องที่ควรจะต้อง แก้ไขอย่างทันที เพราะหากความเสียหายดังกล่าวได้รับการแก้ไขที่ล่าช้าย่อมจะทำให้เกิดความเสียหายเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับยังไม่มีกฎหมายกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างที่ชัดเจน ซึ่งหาก การก่อสร้างบ้านจัดสรรได้มาตรฐานย่อมจะลดปัญหาความชำรุดบกพร่องที่จะเกิดขึ้นได้ จึงควร ต้องทำการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหา เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติมให้เหมาะสม โดยการกำหนดมาตรฐานการก่อสร้าง และการกำหนดมาตรการ ในการเยียวยาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังจากส่งมอบ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครอง ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต่อไป

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

ในการวิจัยนี้เพื่อศึกษาถึง หลักการ แนวคิด และลักษณะของกฎหมายของประเทศไทย ในการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเรื่องความรับผิดชอบของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องภายหลังจาก ส่งมอบ โดยจะศึกษาเปรียบเทียบกับถึงหลักการ แนวความคิดในเรื่องมาตรฐานในการก่อสร้าง (Building Code of Australia “BCA”) และโครงการประกันภัยคุ้มครองการก่อสร้างบ้าน (Home Builders Warranty Insurance) ของประเทศออสเตรเลีย รัฐนิวเซาท์เวลส์ เพื่อให้ทราบถึงปัญหา และข้อจำกัดของการบังคับใช้กฎหมายเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ กฎหมายทั่วไป คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม สำหรับประเทศไทยในการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้าน จัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้ใช้วิธีค้นคว้าวิจัยเอกสาร และเชิงคุณภาพ โดยการรวบรวมข้อมูลเอกสาร (Documentary Analysis) ทั้งภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ โดยศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ ตำรา ภายในประเทศและต่างประเทศ รายงานการศึกษาวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสาร วารสาร สิ่งพิมพ์ ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต คำพิพากษาศาลฎีกา ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อ บ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง เกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบแนวคิด และความเป็นมา เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อ บ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง เกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ
2. ทำให้ทราบสภาพปัญหาของข้อกฎหมายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ
3. ทำให้ทราบถึงกฎหมายไทยและต่างประเทศที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบ
4. ทำให้ทราบแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นของการกรณีคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเฉพาะมาตรฐานการก่อสร้างบ้านจัดสรร และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นหลังจากส่งมอบที่เหมาะสมกับประเทศไทย