

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุปการวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่ซื้อบ้านจัดสรร กรณีความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่าบ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ แต่เนื่องจากบ้านเป็นทรัพย์สินที่มีราคาซื้อขายที่สูงมากเมื่อเทียบกับการซื้อขายทรัพย์สินอื่นๆ จึงทำให้ผู้ซื้อไม่ได้ซื้อบ้านบ่อยครั้ง และไม่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบถึงมาตรฐานการก่อสร้าง ข้อสัญญาต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาซื้อขาย ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความรับผิดชอบของผู้ขายภายหลังการส่งมอบแล้วพบว่า บ้านมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้น เช่น ท่อน้ำประปาแตก กำแพงร้าว หรือพื้นทรุด เป็นต้น การจะเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบแก้ไขปัญหาดังกล่าว หากในสัญญาซื้อขายไม่ได้กำหนดว่า ผู้ขายรับรองที่จะแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้ และไม่เข้าเงื่อนไขที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ซื้อซึ่งอยู่ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมที่จะต้องรับผลในความเสียหายดังกล่าวเอง

ทั้งนี้ ในประเทศไทยผู้ซื้อบ้านที่เลือกซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรร ควรที่จะต้องได้รับความคุ้มครองภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการตามกฎหมายในเรื่องสาธารณูปโภค การบริการสาธารณะ และการโฆษณาต่างๆ รวมถึงการใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งมีข้อความเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้จัดสรรที่ดินแต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ได้บังคับว่าผู้ประกอบการจัดสรรจะต้องเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้ประกอบการจัดสรรอาจจะเป็นคนละบุคคลกับผู้จัดสรรที่ดิน กล่าวคือ ผู้ประกอบการจัดสรรเป็นผู้ซื้อที่ดินมาจากผู้จัดสรรที่ดินเพื่อทำการขายต่อ และหากผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรจากผู้ประกอบการจัดสรรในกรณีนี้ผู้ซื้อจะไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เนื่องจากความจำเป็นในการควบคุมผู้ประกอบการจัดสรรในฐานะคนกลางที่ซื้อที่ดินจัดสรรไปเพื่อขายต่อ มีอยู่เพียงเล็กน้อย เพราะมีกฎหมายที่จะควบคุมได้อยู่แล้ว

จึงไม่จำเป็นต้องมีบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรที่ซื้อที่ดินจัดสรรไปเพื่อการจำหน่ายอีกทอดหนึ่ง เพราะจะเป็นการสร้างภาระและความยุ่งยากที่ไม่คล่องตัวแก่ธุรกิจ<sup>1</sup> ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในกรณีนี้จะไม่ต้องถูกบังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งหากเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อกับผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร กฎหมายที่นำมาบังคับใช้ในฐานะกฎหมายทั่วไป คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีข้อจำกัดในการให้ความคุ้มครอง โดยเฉพาะกรณีที่จะบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามกฎหมายจะต้องมีการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล ซึ่งไม่สอดคล้องกับการแก้ปัญหาในเรื่องความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น เพราะการฟ้องร้องเป็นคดีย่อมต้องใช้เวลาในการดำเนินคดี ในขณะที่ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น เช่น ท่อน้ำประปาแตก กำแพงร้าว หรือพื้นทรุด เป็นต้น ล้วนแต่ควรต้องรีบดำเนินการแก้ไข การที่จะรอให้ศาลมีคำพิพากษาบังคับให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องรับผิดชอบไม่ใช่วิธีการแก้ปัญหาที่ดีพอ

จากการศึกษาเพื่อหาแนวทางการแก้ปัญหาเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรร ภายหลังจากส่งมอบพบว่า สามารถแบ่งปัญหาออกเป็น 2 ประเด็น กล่าวคือ ประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรฐานการก่อสร้าง และประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรการในการเยียวยาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังจากส่งมอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### 5.1.1 ประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรฐานการก่อสร้างในธุรกิจบ้านจัดสรร

#### 5.1.1.1 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร

เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นผู้ที่มีความสำคัญมากที่สุดต่อการดำเนินการโครงการบ้านจัดสรร เพราะจะต้องเป็นผู้ตัดสินใจในการดำเนินการต่างๆ ภายในโครงการบ้านจัดสรร แต่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร ทำให้ผู้ที่มีความสนใจ และมีเงินทุนที่เพียงพอ ก็สามารถประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรได้ ซึ่งหากผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรร การตัดสินใจต่างๆ อาจจะต้องอาศัยข้อมูลที่ ผู้บริหารงานก่อสร้างนำเสนอ และอาจจะ

<sup>1</sup> ไพโรจน์ อารักษ์ยา. (2547) คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดินเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน. หน้า 43

ส่งผลให้ตัดสินใจผิดพลาดได้ นอกจากนี้หากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่มีปัญหาด้านเงินทุน อาจไม่ต้องการสร้างชื่อเสียง หรือคิดถึงภาพลักษณ์ทางธุรกิจในระยะยาว จึงต้องการสร้างบ้านโดยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างสั้นที่สุด เพื่อให้เสร็จตามกำหนดในสัญญา โดยไม่ให้ความสำคัญด้านคุณภาพ ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพงานในขั้นตอนต่างๆ ของการทำโครงการบ้านจัดสรร และความผิดพลาดจะสะสมต่อไปจนถึงช่วงการส่งมอบงานให้กับผู้ซื้อ

#### 5.1.1.2 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้าง

เนื่องจากการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้รับเหมาก่อสร้างถือเป็นบุคคล ที่มีความสำคัญ โดยผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจะต้องคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างต้องเข้ามาก่อสร้างโครงการ บ้านจัดสรรดังนั้น ข้อมูลต่างๆ ของผู้รับเหมาก่อสร้าง จึงเป็นสิ่งสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือก แต่ข้อมูลดังกล่าว ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจะต้องค้นหาเอง หรือได้จากผู้รับเหมาก่อสร้างส่งข้อมูลให้ โดยไม่มีหน่วยงานทางราชการทำหน้าที่กำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้าง ทำให้บางครั้งผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้รับข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่ผิดพลาดและเมื่อว่าจ้างมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร ทำให้การก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน และเมื่อผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรดังกล่าวแล้ว ผลของความชำรุดบกพร่องย่อมตกอยู่กับผู้ซื้อเพียงผู้เดียว

#### 5.1.1.3 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดข้อความมาตรฐานของสัญญา ก่อสร้างบ้านจัดสรร

เนื่องจากสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านเป็นสัญญาจ้างทำของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งไม่ได้บังคับต้องทำตามแบบ คู่สัญญาสามารถที่จะฟ้องร้องกันได้ แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือหากทำสัญญาเป็นหนังสือ หรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ คู่สัญญาก็สามารถนำสืบหักล้างแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารดังกล่าวได้ ไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 94 ทำให้สัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านระหว่างผู้ว่าจ้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นไปตามความตกลงเท่านั้น ซึ่งหลักการดังกล่าวสอดคล้องกับการแสดงเจตนาของคู่สัญญา และเหมาะสมสำหรับกรณีที่ผู้ว่าจ้างเป็นผู้ที่จะใช้บ้านดังกล่าวเอง เพราะผู้ว่าจ้างย่อมมีความใส่ใจในงานก่อสร้างที่ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งหากมีปัญหาเกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบบ้านที่ได้ว่าจ้างแล้ว ผู้ว่าจ้างในฐานะที่เป็นคู่สัญญาตามสัญญาจ้างทำของย่อมสามารถบังคับให้ผู้รับเหมาก่อสร้างแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวได้

แต่สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในฐานะผู้ว่าจ้างไม่ใช่ผู้อยู่อาศัยบ้านจัดสรรดังกล่าว ซึ่งบางครั้งอาจจะไม่ได้ใส่ใจในคุณภาพ หรือมาตรฐานของการก่อสร้าง โดยต้องการลดระยะเวลาและต้นทุนในการก่อสร้าง เพราะวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบการบ้าน

จัดสรรในการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง อยู่ที่ความสำเร็จของงาน กล่าวคือ สามารถสร้างบ้านเสร็จตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรที่ไม่ให้ความสำคัญกับประเด็นอื่นๆ เช่น เรื่องความรับผิดชอบของผู้รับเหมาก่อสร้างภายหลังการส่งมอบงาน เป็นต้น อาจจะกำหนดในข้อตกลงตามสัญญาว่าจ้างว่าผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ซึ่งส่งผลให้หากต่อมาผู้ซื้อบ้านจัดสรรพบความชำรุดบกพร่องและแจ้งให้ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในฐานะผู้ขายดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจึงไม่อาจเรียกให้ผู้รับเหมาก่อสร้างแก้ไขความชำรุดบกพร่องได้ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจึงยอมให้ผู้ซื้อฟ้องร้องต่อศาลหรือร้องเรียนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อพิสูจน์ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อหรือไม่ แต่การฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล หรือร้องเรียนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องย่อมใช้เวลาานาน ซึ่งหากรอให้ชนะคดีก่อนจึงจะซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องย่อมเป็นการล่าช้า ดังนั้น ผู้ซื้อจึงจำเป็นต้องดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไขความชำรุดบกพร่องไปก่อน โดยเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าว

5.1.1.4 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในการจัดให้ผู้ตรวจสอบอิสระตรวจสอบบ้านจัดสรรก่อนนำออกขาย

ผู้ซื้อส่วนมากขาดความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการสร้างบ้าน ทำให้ตรวจสอบได้เพียงความเรียบร้อย ความสวยงามภายนอกเท่านั้น ทั้งๆ ที่องค์ประกอบของบ้านมีความซับซ้อนอยู่หลายส่วน ไม่ว่าจะเป็นงานระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้าง รวมทั้งพื้นที่ที่ตรวจสอบได้ยาก เช่น ส่วนใต้หลังคา เป็นต้น ซึ่งหากผู้ซื้อบ้านไม่ได้ตรวจสอบในเรื่องดังกล่าว เมื่อรับมอบบ้านและเข้าอยู่อาศัย อาจจะเจอปัญหาต่างๆ เช่น ปัญหาเกี่ยวกับระบบไฟฟ้า ซึ่งอาจจะทำให้เกิดเพลิงไหม้ หรือปัญหาน้ำรั่ว ท่อตัน ถังบำบัดเต็มบ่อย มีกลิ่นเหม็นรบกวน หรือปัญหาโครงสร้างของบ้านเกิดการทรุดตัว เป็นต้น ดังนั้น ผู้ซื้อที่ต้องการความมั่นใจว่าบ้านที่ซื้อจะไม่มีปัญหาต่างๆ เกิดขึ้นภายหลังการรับมอบ จึงต้องใช้บริการของผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ให้ดำเนินการตรวจสอบซึ่งหากพบข้อบกพร่องจะได้แจ้งให้ผู้ขายดำเนินการแก้ไข โดยค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบเป็นภาระของผู้ซื้อทั้งสิ้น ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติที่ผู้ขายจะยินยอมให้ตรวจสอบบ้านได้นั้น จะต้องเป็นภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้วเท่านั้น ทำให้หากภายหลังการตรวจสอบแล้วพบความชำรุดบกพร่องในหลายส่วน ผู้ซื้อคงทำได้เพื่อแจ้งให้ผู้ขายแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว โดยไม่สามารถบอกเลิกสัญญาเพื่อขอเงินที่มีการชำระไปแล้วคืนได้

## 5.1.2 ประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรการในการเยียวยาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบ

5.1.2.1 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับ ไม่มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่ให้คำรับรองเกี่ยวกับงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

สำหรับในเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้รับเหมาก่อสร้าง หากสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจัดสรรไม่มีการกำหนดข้อความเกี่ยวกับการความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องไว้ ผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 600 ซึ่งกำหนดความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของ ผู้รับจ้างไว้ นั้นไม่ใช่ข้อกำหนดเกี่ยวกับด้วยความสงบเรียบร้อย ทำให้คู่สัญญาสามารถกำหนดตกลงยกเว้นได้ ประกอบกับกฎหมายไทยยอมรับหลักกฎหมายในการรับรอง (Warranty) โดยถือว่าการให้คำรับรองหรือการรับประกันเป็นหนี้ของผู้ให้คำรับรองไว้โดยชัดแจ้ง (express warranty) ซึ่งเป็นไปตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา เว้นแต่จะเข้าลักษณะคำรับรองโดยปริยาย (implied warranty) หรือการรับประกันโดยอำนาจแห่งกฎหมาย ดังนั้น หากไม่มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่ให้คำรับรองเกี่ยวกับงานก่อสร้างบ้านจัดสรร เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้น ผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมไม่มีความรับผิดชอบ

5.1.2.2 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับ ไม่มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างทำประกันภัยคำรับรองงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

เนื่องจากความชำรุดบกพร่องอันถือเป็นการผิดคำรับรองของผู้รับเหมาก่อสร้าง อาจเกิดขึ้นได้ เมื่อผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ได้ตาย เลิกกิจการ สูญหาย หรือล้มละลาย ซึ่งกรณีเหล่านี้ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรย่อมไม่อาจจะติดตามให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวมาแก้ไขความชำรุดบกพร่องได้ หรือในกรณีที่สามารติดตามผู้รับเหมาก่อสร้างได้ แต่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ยินยอมที่จะรับผิดชอบตามคำรับรอง ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจะต้องฟ้องคดีเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาบังคับให้ผู้รับเหมาก่อสร้างกระทำการแก้ไขความชำรุดบกพร่อง รวมไปถึงกรณีที่หากความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่ผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว โดยยังอยู่ในระยะเวลาตามคำรับรองของผู้รับเหมาก่อสร้าง กรณีนี้เมื่อผู้ซื้อไม่ได้มีนิติสัมพันธ์กับผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ซื้อจึงไม่สามารถบังคับผู้รับเหมาก่อสร้างให้แก้ไขความชำรุดบกพร่องได้

5.1.2.3 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับไม่มีการกำหนดให้มีองค์กระงับข้อพิพาทในเบื้องต้นระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ประกอบการบ้านจัดสรรและ/หรือผู้รับเหมาก่อสร้างและ/หรือบริษัทประกันภัย

เมื่อมีข้อพิพาทขึ้นระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือผู้ซื้อกับผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อกับผู้รับเหมาก่อสร้าง หากคู่กรณีไม่สามารถที่จะตกลงกันได้ คู่กรณีจะต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาบังคับให้ฝ่ายที่มีหน้าที่ตามสัญญาหรือตามกฎหมายปฏิบัติตามหน้าที่ของตน แต่ความชำรุดบกพร่อง และความเสียหายที่เกิดขึ้นกับการก่อสร้างบ้านนั้น ไม่ว่าจะในขณะก่อสร้าง หรือภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จแล้ว ควรที่จะได้รับการแก้ไขอย่างทันที เพราะหากความเสียหายดังกล่าวได้รับการแก้ไขที่ล่าช้าย่อมจะทำให้เกิดความเสียหายเพิ่มมากขึ้น

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรภายหลังการส่งมอบ ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังนี้

### 5.2.1 ประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรฐานการก่อสร้างในธุรกิจบ้านจัดสรร

#### 5.2.1.1 ควรกำหนดคุณสมบัติของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

เพื่อให้หน่วยงานทางราชการสามารถควบคุม และกำหนดมาตรฐานในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร จึงควรที่จะกำหนดเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้ครอบคลุมถึงผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่ต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดครบถ้วนก่อนเริ่มดำเนินธุรกิจ ผู้วิจัยจึงเห็นควรเสนอให้มีการแก้กฎหมาย โดยเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ....ดังนี้

#### 1) มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร” หมายถึง การก่อสร้างบ้านจัดสรรบนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินไว้ใช้สอยเพื่อประกอบธุรกิจต่อไป

“ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร” หมายถึง ผู้จัดสรรที่ดิน ที่ต้องการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร และมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายถึง ผู้ทำสัญญาผู้จัดสรรที่ดิน และ/หรือผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

2) หมวด 2/1 การประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

มาตรา 30/1 ผู้ใดที่ต้องการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร จะต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(1) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

(2) จะต้องผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวกับการจัดการด้านการก่อสร้างตามที่

กฎกระทรวงกำหนด โดยต้องแนบเอกสารการผ่านอบรมประกอบ

(3) กรณีที่เป็นห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด จะต้อง

ก) มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

ข) กรรมการ หรือผู้บริหารด้านต่างๆ ไม่เป็นบุคคลที่เคยต้องโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลมาก่อน เว้นแต่ความผิดลหุโทษความผิดที่มีกำหนดโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดซึ่งกระทำโดยประมาท

ค) กรรมการ หรือผู้บริหารงานด้านต่างๆ ของนิติบุคคล จะต้องผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวกับการจัดการด้านการก่อสร้างตามที่กฎกระทรวงกำหนด โดยต้องแนบเอกสารการผ่านอบรมประกอบ

(4) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับแผนการก่อสร้าง และใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(5) จะต้องทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจัดสรรกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง หรือผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ตามมาตรา 30/2

(6) จะต้องกำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจัดสรรอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ตามมาตรา 30/3

การกำหนดหลักสูตรที่เกี่ยวกับการจัดการด้านการก่อสร้าง และผู้ที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวกับการจัดการด้านการก่อสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

5.2.1.2 ควรกำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะรับงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

เพื่อให้หน่วยงานทางราชการควบคุมมาตรฐานการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้วิจัยเห็นควรเสนอให้มีการนำพระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522 มาใช้ โดยการตรากฎกระทรวงฉบับที่ ... (พ.ศ. ....) เพื่อกำหนดว่า งานก่อสร้างประเภทใด ลักษณะใด ขนาดใด หรือ

สาขาใดเป็นงานก่อสร้างควบคุม และประเภทผู้รับงานก่อสร้างควบคุม ซึ่งจะต้องรับงานก่อสร้างควบคุมตามประเภทและสาขาที่ระบุไว้ในใบทะเบียน พร้อมทั้งกำหนดให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นหนึ่งในงานก่อสร้างควบคุม ซึ่งจะต้องดำเนินการก่อสร้างโดยผู้รับงานก่อสร้างที่ได้ขึ้นทะเบียน

แต่อย่างไรก็ตาม หากยังไม่มีการออกกฎกระทรวงภายใต้พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522 ผู้วิจัยเห็นควรเสนอให้กำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจะต้องทำสัญญาว่าจ้างด้วย โดยเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้

มาตรา 30/2 ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรต้องเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะเป็นคู่สัญญาในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจงานก่อสร้าง
- (2) ไม่เป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคน ต่างด้าว
- (3) มีลูกจ้างประจำซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมจาก ก.ว. และหรือเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมจาก ก.ส.

(4) มีเครื่องมือและอุปกรณ์การก่อสร้างของตนเองในจำนวนที่เพียงพอตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(5) มีฐานะการเงินที่มั่นคงเพียงพอตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(6) มีผลงานและคุณสมบัติอื่น ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

5.2.1.3 ควรกำหนดข้อความมาตรฐานในสัญญาก่อสร้างบ้านจัดสรร

เพื่อให้หน่วยงานทางราชการควบคุมการตกลงกันระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้กำหนดข้อความมาตรฐานของสัญญาก่อสร้างบ้านจัดสรร โดยเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้

มาตรา 30/3 สัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจัดสรรจะต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้

(1) ชื่อคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย โดยระบุถึงจำนวนของผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะต้องเกี่ยวข้องทั้งหมดในโครงการ

(2) รายละเอียดของงานตามสัญญา แผน และข้อมูลจำเพาะของงาน

(3) คำรับรองตามที่กำหนดไว้ตามมาตรา 30/5

(4) ระบุถึงการรับประกันภัยคำรับรอง และแนบกรมธรรม์ประกันภัยไว้ท้ายสัญญา

(5) การก่อสร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง



5.2.1.4 ควรกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรต้องให้ผู้ตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ตรวจสอบบ้านจัดสรรก่อนนำบ้านจัดสรรออกขาย

เพื่อให้หน้าที่ในการตรวจสอบบ้านจัดสรรเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้วิจัยขอเสนอกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรที่จะต้องดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ตรวจสอบบ้านจัดสรรก่อนที่จะนำบ้านจัดสรรนั้นออกขาย พร้อมทั้งกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจะต้องแนบเอกสารรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขาย โดยขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้

มาตรา 30/4 ก่อนนำบ้านจัดสรรออกโฆษณาขาย ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดการให้ผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ได้ตรวจสอบบ้านจัดสรร โดยอย่างน้อยจะต้องตรวจสอบในเรื่องดังนี้ต่อไปนี้

(1) ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

(2) ระบบและอุปกรณ์ประกอบของบ้านจัดสรร ในระบบ

(2.1) บริการและอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ

(2.2) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ระบบประปา ระบบระบายน้ำ

เสียและระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการมูลฝอย ระบบระบายอากาศ ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

ทั้งนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจประกาศเพิ่มเติมในเรื่องที่ต้องตรวจสอบได้

มาตรา 30/5 ในการทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้ซื้อ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจะต้องใช้แบบสัญญาตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยอย่างน้อยจะต้องมีเอกสารแนบท้ายสัญญา ดังนี้

(1) กรมธรรม์ประกันภัยในคำรับรองที่ได้รับจากผู้รับเหมาก่อสร้าง

(2) เอกสารรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

จากผู้ตรวจสอบอาคาร

ทั้งนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจประกาศเพิ่มเติมเอกสารแนบท้ายสัญญาได้

## 5.2.2 ประเด็นที่เกี่ยวกับมาตรการในการเยียวยาความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบ

5.2.2.1 ควรกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่ให้คำรับรองในงานก่อสร้าง

เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้วิจัยเห็นควรเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้

มาตรา 30/6 ผู้รับเหมาก่อสร้างในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจัดสรรมีหน้าที่ให้คำรับรองว่า การก่อสร้าง ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การก่อสร้างจะทำด้วยความเหมาะสม และวิธีการของช่างฝีมือ สอดคล้องกับแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะที่มีกำหนดไว้ในสัญญา

(2) วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้เป็นสิ่งที่ดีและเหมาะสมกับวัตถุประสงค์การก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ หากในสัญญาไม่มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้จะเป็นของใหม่เท่านั้น

(3) การก่อสร้างได้ดำเนินการสอดคล้องกับกฎหมายฉบับนี้และฉบับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้ ซึ่งดำเนินการโดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพ หรือผู้ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตประกอบอาชีพ

(4) การก่อสร้างได้ดำเนินการไปด้วยความระมัดระวังและภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา หรือถ้าไม่มีการกำหนดระยะเวลาไว้จะดำเนินการให้เสร็จภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

(5) การปรับเปลี่ยนแก้ไข การต่อเติม การซ่อมแซม หรือการตกแต่ง เพื่อรักษางานที่พักอาศัยนั้น จะดำเนินการให้เหมาะสมกับงานที่พักอาศัยที่มีอยู่เดิม

5.2.2.2 ควรกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรต้องทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้ทำประกันภัยความรับผิดตามคำรับรองในงานก่อสร้าง

เพื่อให้เกิดความคุ้มครองในเรื่องของการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเมื่อเกิดความเสียหาย ทำให้ผู้ได้รับความเสียหายจากการทำผิดคำรับรองของผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับการเยียวยาความเสียหายได้อย่างรวดเร็ว ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้กำหนดให้เป็นคุณสมบัติอีกประการหนึ่งของผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะต้องทำประกันภัยความรับผิดตามคำรับรองในงานก่อสร้างโดยเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้

มาตรา 30/2 ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรต้องเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะเป็นคู่สัญญาในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) ...

(7) ได้ทำประกันภัยความรับผิดตามคำรับรองในงานก่อสร้างตามเงื่อนไข รูปแบบ

และวิธีการที่กฎกระทรวงกำหนด ทั้งนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้กับผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรรในวันทำสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างบ้านจัดสรร หรือภายใน 180 วันนับจากวันทำสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างบ้านจัดสรร

5.2.2.3 ควรกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีหน้าที่ระงับข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรรและ/หรือผู้รับเหมาก่อสร้าง และ/หรือบริษัทประกันภัย

เพื่อลดการนำข้อพิพาทไปสู่การพิจารณาคดีของศาล ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้เพิ่มอำนาจให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในการระงับข้อพิพาทโดยเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้

มาตรา 8 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ....

(7) รับอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเกี่ยวกับการวินิจฉัยระงับข้อพิพาทตามมาตรา 30/8

การกำหนดอำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา 30/7 และออกคำสั่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 14 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ....

(5) วินิจฉัย และออกคำสั่งเพื่อระงับข้อพิพาทตามมาตรา 30/8

มาตรา 30/7 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจรับข้อร้องเรียนจาก

ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งมีข้อพิพาทกับผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรร

ข) ผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรรซึ่งมีข้อพิพาทกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และ

ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรรซึ่งมีข้อพิพาทกับบริษัท

ประกันภัย

มาตรา 30/8 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจวินิจฉัยข้อร้องเรียนตามมาตรา 30/7 และออกคำสั่ง เฉพาะในกรณีที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง