

ปัญหาทางกฎหมายในการซื้อขายห้องชุด

Legal Problems on The Condominium's Purchasing

วารุณี เอลคะอิม¹

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้วัตถุประสงค์ เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อในการซื้อขายห้องชุดกับผู้ประกอบการโครงการ แม้ว่าจะมีการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ต้องสูญเสียเงินที่นำมาวางมัดจำและค่าผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ผู้ซื้อบางรายต้องตกอยู่ในภาวะจำต้องยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีสภาพชำรุดบกพร่อง อีกทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ก็มีข้อจำกัดบางประการทำให้ไม่สามารถแก้ปัญหานี้ได้

ผลการวิจัยพบว่าในการซื้อขายห้องชุด ยังคงมีช่องว่างของกฎหมายทำให้ผู้ประกอบการแสวงหาผลประโยชน์จากผู้ซื้อโดยไม่เป็นธรรม และเมื่อเกิดปัญหาข้อพิพาทแล้วนำคดีขึ้นสู่ศาล ในการพิจารณาตัดสินคดีผู้บริโภค ศาลมักจะถือหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา และเสรีภาพในการทำสัญญาเป็นสำคัญ แต่ศาลก็สามารถตัดสินให้เป็นธรรมได้ภายในขอบเขตอำนาจของกฎหมายเท่านั้น

ดังนั้น ควรกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องยื่นแบบร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่จะนำไปใช้ในการขายห้องชุดแก่ผู้ซื้อ ส่วนเงินที่ผู้ซื้อนำมาวางมัดจำและเงินชำระค่างวดไว้ล่วงหน้า ต้องจัดให้หน่วยงานกลางเป็นผู้ดูแลหรือที่เรียกว่า “ระบบคนกลาง (ESCROW)”

คำสำคัญ: ปัญหาทางกฎหมาย/การซื้อขายห้องชุด

Abstract

This study has the objectives to know the conditions of problems that happen to buyers in buying a condominium unit from project entrepreneurs. Even though a buyer makes a written agreement intending to buy/sell a condominium unit, the buyer has to lose deposit money and pay in installments. Some buyers have to accept transfer of ownership of condominium unit having defective condition. In addition, related laws, as well as the Civil and Commercial Code, have some limitations so they cannot solve this problem.

From the research result, the researcher finds that in buying/selling of a condominium unit, there are still gaps of these laws opening channels for entrepreneurs to seek benefits from buyers

¹ นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

unfairly. When there is dispute, entrepreneurs bring cases to the court. In considering and judging in consumers' cases, the court uses principles of sacredness for showing intention and liberty to make an agreement as the main point, the court can decide fairly within the scope of authority of laws only.

Therefore, there should be determination for the entrepreneur to submit a draft agreement of buying/selling of a condominium unit for using in selling a condominium unit to the buyer. The money that a buyer places as deposit and the money that a buyer pays for buying a condominium unit in the first time (down payment) in advance, there should be a central working unit as a supervisor or as "Escrow".

Keywords: Legal problems / Condominium's purchasing

บทนำ

การดำเนินชีวิตของประชาชนในยุคปัจจุบัน คอนโดมิเนียมถือเป็นเรื่องหนึ่งปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของสังคมเมืองไทย คอนโดมิเนียมถูกแบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยออกจากกันเป็น 2 ส่วน คือส่วนแรกพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นเจ้าของร่วมกันในและมีสิทธิใช้ประโยชน์จากทรัพย์นั้นร่วมกัน ส่วนที่สองเป็นห้องชุดที่ถือว่าเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล เช่นนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้งสองส่วนจะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอไปจะแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (มาตรา 13) มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เช่นนี้เจ้าของห้องชุดจึงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางร่วมด้วย (วิชัย ตันติกุลานันท์ , 2551, หน้า 39) ฉะนั้นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ระหว่างทรัพย์ส่วนกลางออกจากกันจึงทำไม่ได้ ดังเช่นที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16 นอกจากนี้กฎหมายยังได้ให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ด้วยในอัตราร้อยละ 49 ของพื้นที่ทั้งหมดในอาคารชุด เช่นนี้ย่อมแสดงให้เห็นว่าคอนโดมิเนียมได้ถูกออกแบบมาเพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการของประชาชนทั้งชาวไทยและต่างชาติ อีกทั้งยังมีคณบดีบุคคลเข้ามาดูแลบริหารจัดการงานภายในคอนโดมิเนียมเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสงบ

ปัญหาที่พบในการซื้อขายห้องชุด

1. ปัญหาระยะแรกเกิดขึ้นในช่วงก่อนมีการก่อสร้างอาคารชุดผู้ซื้อตกลงเข้าทำสัญญาจองโดยเริ่มชำระค่าห้องชุดเป็นงวด ๆ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาปรากฏว่าผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดจนระยะเวลาการก่อสร้างล่วงเลยพ้นกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถได้รับมอบห้องชุดที่ตนจองไว้ นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ประกอบการบางรายไม่ระบุนวันเวลาเริ่มต้นก่อสร้างและสิ้นสุดในข้อสัญญา

2. ปัญหาระยะที่สองเกิดขึ้นในช่วงที่ผู้ประกอบการกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด แต่ยังเสร็จสมบูรณ์ ผู้ซื้อได้ชำระค่าห้องชุดครบถ้วนตามสัญญาแต่ปรากฏว่าผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ด้วยสาเหตุดังนี้

2.1. การก่อสร้างอาคารชุดหยุดชะงักลง

2.2. โฉนดที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ยังติดภาระจำนองผู้ประกอบการไม่ไปไถ่ถอนจำนอง ทำให้โฉนดที่ดินหลุดจำนอง ผู้ประกอบการจึงไม่มีโฉนดที่ดินไปดำเนินการขอยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้

2.3. การก่อสร้างอาคารชุดเสร็จ แต่ไม่ได้รับแบบใบรับรองการก่อสร้างอาคารชุดหรือที่เรียกว่า “แบบ อ.6” จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ทำหน้าที่เป็นผู้ออกเอกสารดังกล่าวได้ เหตุเนื่องมาจากผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตการก่อสร้าง (อ.1) เพราะอาคารชุดเป็นอาคารเข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมการก่อสร้าง ตามมาตรา 32 หรือตามกฎหมายกระทรวง กำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ ให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบ ภายหลังจากที่ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ

3. ปัญหาระยะที่สาม เกิดขึ้นหลังจากที่ผู้ประกอบการพร้อมส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ แต่พบว่าเนื้อที่ทรัพย์สินส่วนกลางลดลง เช่นสระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ที่จอดรถ ซึ่งไม่ตรงตามแบบโฆษณาขาย ทำให้เนื้อที่ส่วนบุคคลเพิ่มขึ้น ผู้ซื้อก็ต้องยอมรับภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นราคาห้องชุดเงินส่วนกลาง และเงินกองทุน ที่คิดตามตารางเมตรของห้องชุดที่ซื้อโดยผู้ประกอบการมักอ้างกฎหมายกำหนดในส่วนที่เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ห้องชุด และนอกจากนี้ยังพบว่า ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่องภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในช่วงปี พ.ศ.2555-2557 พบประชาชนได้ร้องเรียนผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค(สคบ.) โดยส่วนใหญ่จะพบการร้องเรียนในเรื่องเกี่ยวกับคุณภาพงานก่อสร้าง ซึ่งกลุ่มผู้ร้องเรียนส่วนใหญ่ เป็นกลุ่มคนชั้นกลาง ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการเข้าจับจอง และผ่อนเงินชำระราคาเป็นงวดๆ แต่กู้เงินจากสถาบันการเงินไม่ผ่าน จึงถูกผู้ประกอบการยึดเงินที่ได้ชำระไว้ปัญหาการก่อสร้างล่าช้าซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ เพราะที่ดินโครงการนั้นๆยังคงติดจำนองและปัญหาความชำรุดบกพร่อง ก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางไม่ตรงตามสัญญา

แม้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะเข้าหารือปรึกษากับภาคเอกชน ให้สมาคมแห่งวงการอสังหาริมทรัพย์เข้ามามีบทบาทมากขึ้นเกี่ยวกับผู้ประกอบการซึ่งไม่รับผิดชอบต่ออาชีพ เกี่ยวกับการแก้ปัญหาโดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค(สคบ.)ได้เสนอแนวทางไว้ 3 แนวทางคือ

1. แนวทางให้ผู้ประกอบการพิจารณาในกรณีที่ผู้บริโภคกู้เงินจากสถาบันการเงินไม่ผ่าน โดยเสนอให้มีมาตรฐานในการคืนเงินกับผู้ซื้อ โดยการตกลงร่วมกัน และระบุไว้ในสัญญาตั้งแต่ต้น

2. แนวทางในกรณีที่เคยเกิดเหตุการณ์ขึ้นมาแล้ว และมีคำพิพากษาศาลฎีกาไว้แล้ว เสนอให้ใช้แนวทางตามคำพิพากษาเดิม เช่น “คดีฟ้องอาคารชุดเพื่อเรียกคืนเงินมัดจำ เงินดาวน์ เงินผ่อนชำระ” คำพิพากษาศาลฎีกา 9514/2544 ในกรณีที่ผู้วางเงินมัดจำผิดสัญญาเป็นเหตุให้ถูกริบเงินมัดจำ การตีความว่าเงินจำนวนใดเป็นเงินมัดจำนั้น จึงต้องตีความในทางที่เป็นคุณแก่ผู้ต้องเสียในมูลหนี้ นั้น ศาลวินิจฉัยว่าเงินจำนวนดังกล่าวมิได้เป็นเงินมัดจำไปเสียทั้งหมด เพราะเจตนาคู่สัญญาให้ถือว่าเป็นเงินดาวน์ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1336/2545 ได้วินิจฉัยเดินตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับข้างต้น

3. แนวทางในกรณีที่ผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างแล้วไม่แล้วเสร็จตามกำหนด ควรมีการระบุไว้ในสัญญาอย่างชัดเจนว่าผู้ประกอบการจะคืนเงินพร้อมดอกเบี้ย

4. แนวทางในกรณีความชำรุดบกพร่อง โดยอยากให้ผู้ประกอบการตั้งศูนย์รับเรื่องร้องเรียนผู้บริโภคเป็นของตนเอง เพื่อแก้ปัญหาเบื้องต้น และหากซ่อมแซมแล้วเสร็จยังมีข้อบกพร่อง ผู้ประกอบการควรดำเนินการคืนเงินให้แก่ผู้บริโภคตามที่ได้ตกลงกันไว้ และให้ระบุเงื่อนไขเหล่านี้ไว้ในสัญญาด้วย

อย่างไรก็ตามแนวทางเหล่านี้ก็ยังไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการแก้ไขปัญหาของผู้บริโภค เพราะทั้ง 3 สมาคมแห่งวงการอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ยังไม่มีความชัดเจนตามที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคร้องขอ(สคบ.) เพราะสมาคมเหล่านี้จัดตั้งขึ้นรวมตัวกันเพื่อการค้า ซึ่งเป็นเรื่องยากที่จะจัดการภาคบังคับกับสมาชิกได้ เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่วิชาชีพที่มีใบอนุญาต นอกจากนี้นายกสมาคมอาคารชุดไทยยังได้พูดถึงประเด็นเรื่องเงินดาวน์ ที่ผู้ร้องเรียนบางรายไม่ได้เป็นผู้บริโภคตัวจริง แต่เป็นนักเก็งกำไร พอขายไม่ได้ อยากได้เงินดาวน์คืน ก็หาวิธีที่ทำให้ผู้ไม่ผ่านแล้วมาร้องเรียนกับทางสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้ (สคบ.) (สคบ. ยืมมือเอกชน แก้ปมร้องเรียนบ้านไร้คุณภาพ, 2557, หน้า 1)

การดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือแม้แต่สัญญาซื้อขายห้องชุดล้วนถูกทำขึ้นจากผู้ประกอบการเพียงฝ่ายเดียว มักมีเพียงข้อความ แผ่นโฆษณา หรือรูปแบบต่าง ๆ ตามสภาพที่ปรากฏในโบว์ชัวร์ หรือแผ่นโฆษณา หรือมีเพียงห้องตัวอย่างให้ดูล้วนแต่ความสำคัญต่อผู้ซื้อห้องชุด เพราะนั่นคือคำมั่นจากผู้ประกอบการ จึงทำให้หน่วยงานของรัฐเข้ามามีบทบาทคุ้มครองผู้บริโภคที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการบริโภคสินค้า เพื่อไม่ให้ผู้บริโภคถูกเอาเปรียบจากภาคเอกชน โดยมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อควบคุม การแสวงหาผลกำไรของภาคเอกชน แต่นั้นปัญหาก็ยังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยผู้ประกอบการบางรายได้ใช้ช่องว่างของกฎหมายหรือการเข้าไม่ถึงของภาครัฐ มาเป็นข้อเอาเปรียบผู้ซื้อ หรือจัดทำสัญญาซื้อขายห้องชุดขึ้นโดยยกเว้นข้อสัญญาบางส่วนที่ไปในทิศทางเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อ อันเป็นการริดรอนสิทธิของผู้บริโภค ภาครัฐจึงได้นำกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเข้ามาร่วมไม่ว่าจะเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคทางด้านกฎหมาย หรือคุ้มครองผู้บริโภคทางด้านสัญญา หรือแม้แต่วิธีการขั้นตอนของการดำเนินคดีในฐานะผู้บริโภค ที่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายและสามารถรวมตัวกันเป็นกลุ่มไปดำเนินการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ประกอบการได้ จึงทำให้กฎหมายหลายฉบับเข้ามาเกี่ยวข้องเพื่อคุ้มครองและเยียวยาผู้ซื้อห้อง

ชุด ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 พระราชบัญญัติข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนความรับผิดชอบของผู้ประกอบการซึ่งไม่ยอมรับผิดชอบต่อคู่สัญญา พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 คุ้มครองในด้านสัญญา และพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในเรื่องการดำเนินคดีแบบกลุ่ม เข้ามามีบทบาทและคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้มีประสิทธิภาพ ลดการถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ โดยรัฐเข้ามาควบคุมด้านสัญญาและความคุ้มครองก่อสร้างอาคารดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน มีมาตรฐานมากยิ่งขึ้นเพื่อคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่มีเจตนาสุจริตในการเข้าทำนิติกรรมซื้อขายห้องชุด ทางหน่วยงาน สคบ.มักจะสุมเรียกเจ้าของโครงการส่งสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดไปตรวจเช็ค เพราะหน่วยงาน สคบ. ไม่อาจเข้าตรวจสอบได้ทั่วถึงทุกโครงการเช่นนี้ผู้ซื้อสามารถเข้าขอตรวจสอบเช็คสภาพการก่อสร้างห้องชุดได้ด้วยตนเอง เพื่อเป็นการช่วยหน่วยงานรัฐอีกทาง

ดังนั้นการทำสัญญาแบบลายลักษณ์อักษรจึงถือว่ามีคามสำคัญยิ่งต่อการซื้อขายห้องชุด เพราะสัญญานั้นจะถือเป็นตัวช่วยในการใช้สิทธิเรียกร้องเอาผิดกับผู้ประกอบการ เมื่อทราบว่าผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อสัญญา จึงถือว่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาซื้อขายห้องชุดและต้องรับผิดชอบที่ได้ตกลงกันในสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามกฎหมายอาคารชุด

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาวิวัฒนาการ ความหมาย แนวคิดกฎหมายอาคารชุด และวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการควบคุมสัญญาซื้อขายห้องชุด
2. เพื่อศึกษาหลักการควบคุมและการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายห้องชุดภายในประเทศไทย ในเชิงเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อทางด้านกฎหมายในการซื้อขายห้องชุด
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการดูแลเงินของผู้ซื้อที่ได้นำมาวางมัดจำ และผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ช่วงระหว่างห้องชุดยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มบทลงโทษผู้ประกอบการค้ำกำไรจากธุรกิจด้านอาคารชุดเกินกว่าที่ผู้บริโภคจะรับได้ และการแก้ไขสิทธิในการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว

แนวคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การซื้อขายห้องชุดที่เป็นอยู่ในปัจจุบันยังมีผู้ประกอบการบางรายใช้วิธีปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคอยู่หลายรูปแบบ ทั้งในด้านสัญญาและการหลีกเลี่ยงกฎหมายที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากสัญญา ทำให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริโภคอย่างกว้างขวาง โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่สามารถป้องกันและแก้ไขปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ จำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อห้องชุดได้รับความเป็นธรรมเพิ่มขึ้น สัญญาซื้อขายห้องชุดถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ปฏิบัติต่อกันตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญา

อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม (Condominium) เกิดขึ้นเมื่อ 2,000 ปี ก่อนคริสตกาล หรือ ประมาณ 4,000 ปีที่แล้ว โดยชาวเบบิโลเนียน เริ่มต้นจากการปลูกสร้างบ้านแบบ 2 ชั้น ผู้ครอบครองบ้านทั้งเจ้าของชั้นบนและชั้นล่างมีสิทธิร่วมกันในหลังคาเดียวกัน แต่แยกการถือครองในพื้นที่ของตน ร่วมกันชำระค่าบำรุงรักษา ความชำรุดบกพร่องต่างๆ (สมัยศ แสงสุวรรณ, 2542, หน้า 1) ในช่วงต้นทศวรรษที่ 20 อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเริ่มได้รับความนิยม ดังนั้นจึงได้มีการซื้อขายคอนโดมิเนียมเกิดขึ้น ในปี พ.ศ.2480 โดยสหรัฐอเมริกาเป็นผู้ริเริ่มให้มีการถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ในคอนโดมิเนียมโดยกลุ่มทหารผ่านศึกชาวอเมริการวมตัวกันซื้อพาร์ทเมนต์ในนครนิวยอร์ก(สุวรรณ บัวเจริญ, 2543, หน้า 17) และมีการนำห้องชุดไปค้ำประกันในการกู้เงินหรือทำการจำนองไว้กับธนาคารจนมีการครองกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องตามกฎหมายส่วนฮ่องกงซึ่งอังกฤษมาขอเช่าทั้งเกาะจากประเทศจีนโดยทำสัญญาเช่า 99 ปี และได้หมดสัญญาลงเมื่อปี พ.ศ. 2540 (สมัยศ แสงสุวรรณ, 2535, หน้า 1-2)

ประเทศไทยรัฐบาลได้ริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้ โดยมีการเข้าซื้อแฟลตของการเคหะแห่งชาติและได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฟลตนั้น คอนโดมิเนียมในประเทศเริ่มมีมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2513 กลางกรุงเทพมหานครถนนราชดำริแถว ๆสี่แยกราชประสงค์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมรีเจนท์กรุงเทพมหานคร (Regent Bangkok)

ในปี ค.ศ.1980 สหรัฐอเมริกาได้ประกาศและบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดโดยใช้ชื่อว่า “The Uniform Condominium Act 1980” โดยมีผลบังคับใช้กับทุกรัฐ และไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดภายในรัฐต่างๆสำหรับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ของประเทศไทยนั้น ได้มีแนวคิดการไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุด (Condominium) ที่รัฐฮาวาย จนกระทั่งถึงปลายปีพ.ศ.2516ได้มีการร่างกฎหมายแต่ไม่สำเร็จ กฎหมายอาคารชุดมาเกิดขึ้นในปี พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551เป็นการแก้ไขล่าสุด มีการแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนด้านสัญญาซื้อห้องชุด โฆษณาขายห้องชุด ซึ่งมีการคุ้มครองผู้บริโภคเพิ่มมากขึ้นประกอบกับ)พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ที่มีแนวทางเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญามีสิทธิได้รับการคุ้มครองและชดใช้ค่าเสียหายเมื่อมีการละเมิดสิทธิผู้บริโภคนอกจากนี้ผู้บริโภคจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย คือหน้าที่ของผู้บริโภคที่ควรปฏิบัติคือต้องให้ความระมัดระวังตาม

สมควรในการเข้าทำสัญญาซื้อห้องชุดซึ่งเรื่องการซื้อขายได้ให้หลักนี้ไว้ว่า ผู้ซื้อต้องระวัง(Caveat emptor) แต่หลักนี้ดูจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อเท่าไรนัก (ประทีป อ่าววิจิตรกุล, 2551, หน้า 14)เนื้อหาสัญญาจะต้องเป็นไปตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22)

“สัญญา” ต้องมีคำเสนอซึ่งจะกลายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือทำด้วยวาจาก็ได้ คำเสนออาจจะแสดงต่อบุคคลโดยเฉพาะเจาะจงหรือต่อสาธารณะชนทั่วไปก็ได้ (คณาจารย์คณะนิติศาสตร์, กฎหมายธุรกิจ, หน้า 15)และคำสนองซึ่งเมื่อส่งออกไปแล้วจะไม่เสื่อมเสียไปเพราะว่าผู้สนองตายหรือตกเป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถในภายหลัง (คณาจารย์คณะนิติศาสตร์, กฎหมายธุรกิจ, หน้า 18)สัญญาซื้อขายห้องชุดถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญามีหน้าที่ต่อกัน(อรุณ ศิริงานุสรณ์, 2557, หน้า 22) และจัดอยู่ในประเภท “สัญญาแบบมาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูป” ซึ่งจัดทำสัญญาขึ้นเพียงฝ่ายเดียว (วินัย ศิริมาया, 2542, หน้า 18) จึงทำให้รัฐจัดธุรกิจขายห้องชุดจึงเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

“หนังสือหรือสัญญาจองซื้อห้องชุด”เป็นเอกสารที่ถือว่าจัดอยู่ในส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายห้องชุดซึ่ง “หนังสือหรือสัญญาจองซื้อห้องชุด”หรือเรียกอีกแบบหนึ่งว่า “ใบจอง”หรือ“หนังสือจอง”เป็นเอกสารหลักฐานระหว่างผู้ประกอบการ

แม้ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะระบุเนื้อของที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ผิดไปจากความเป็นจริงก็ไม่ได้ทำให้สัญญานั้นตกเป็นโมฆะเพราะเป็นการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดไม่ใช่ซื้อขายที่ดินห้องชุดเป็นทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมสัญญาการระบุจำนวนเนื้อที่ผิดเป็นเพียงการสำคัญผิดในคุณสมบัติของอาคารชุดซึ่งเป็นเพียงโมฆียะ(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2493/2553)

แผ่นโฆษณาภาพจำลองอาคารชุดคำพรรณนาถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเมื่อผู้ประกอบการไม่ก่อสร้างสละว่ายน้ำตามคำพรรณนาในโฆษณาเช่นนี้ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นฝ่ายผิดสัญญา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5352/2553)

ผู้ประกอบการธุรกิจมีหนังสือแจ้งความคืบหน้าโครงการอาคารชุดระบุว่าคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จและแจ้งการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในไม่ช้าแสดงว่าการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดผู้ประกอบการไม่พร้อมจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ประกอบการจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1608/2552)

สัญญาจะซื้อจะขายไม่ได้กำหนดเวลาการเริ่มลงมือก่อสร้างและกำหนดเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จไว้แสดงได้ว่าผู้ประกอบการจะต้องรีบดำเนินการลงมือก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันควรเมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินไปบางส่วนแล้วและเห็นว่าไม่ได้เริ่มมีการก่อสร้างเมื่อผู้ซื้อหยุดชำระค่างวดแก่ผู้ประกอบการเช่นนี้ไม่ถือว่าผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาเพราะสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 277/2553)

เหตุที่จะถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัยตามป.พ.พ. มาตรา 8 จะต้องเป็นเหตุที่เกิดขึ้นโดยไม่ใช้ความผิดของบุคคลผู้นั้นและต้องเป็นเหตุที่ไม่สามารถป้องกันได้แม้บุคคลผู้ประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้วการที่จำเลยจัดสรรที่ดินและได้ประกาศขายที่ดินแปลงย่อยพร้อมบ้านพักอาศัยแก่ประชาชนทั่วไป

รวมทั้งผู้บริโภครวมทั้งผู้เสียหายโดยที่มิได้เตรียมเงินลงทุนไว้ให้พร้อมเสียก่อนเมื่อเกิดปัญหาเกี่ยวกับเงินลงทุน ซึ่งสถาบันการเงินระงับการให้กู้ในระหว่างนั้นเป็นเหตุให้การดำเนินการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยหยุดชะงักลงจึงเป็นความผิดของจำเลยที่ไม่เตรียมการป้องกันไว้ก่อนทั้ง ๆ ที่สามารถกระทำได้อีกไม่ได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยอันจะเป็นเหตุให้จำเลยหลุดพ้นจากความรับผิด(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 842/2553)

การก่อสร้างอาคารชุดล่าช้าเพราะเหตุที่ผู้รับเหมาดำเนินการก่อสร้างช้าไม่ถือเป็นกรณีมีเหตุจำเป็น แต่เป็นความบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจเองในการคัดเลือกผู้รับเหมามาก่อสร้างจึงไม่สามารถอ้างสิทธิ์ขอขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไป (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2544)

เมื่อผู้ซื้อเข้าอยู่อาศัยใช้ประโยชน์ได้เพียง 6 เดือนก็เกิดความชำรุดบกพร่องในส่วนสำคัญหลายรายการจนไม่อาจอยู่อาศัยได้อย่างปกติสุขหรือเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติต่อไปได้เป็นการชำรุดบกพร่องก่อนเวลาอันสมควรจึงไม่ใช่เป็นเรื่องที่ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นจากธรรมชาติของการใช้สอย ผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้นตามป.พ.พ. มาตรา 472(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8088/2543)

และข้อสัญญาต่าง ๆ ในสัญญาซื้อขายห้องชุดจะต้องเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ พระราชบัญญัติว่าด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 จึงถือว่าเป็นส่วนหนึ่งที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้บรรเทาเบาบางลงได้โดยมุ่งเน้นให้ศาลเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาที่อยู่ในขอบเขตอำนาจในการวินิจฉัยถึงข้อสัญญาให้อยู่ในเขตอำนาจของพระราชบัญญัติฉบับนี้พิพากษาดัดสนให้มีผลบังคับใช้กันได้เพียงเท่าที่เป็นธรรม และพอสมควรแก่กรณี(อินทรา ดาราพนิชย์, 2554, หน้า 61) เพราะยึดตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการ แสดงเจตนาและหลักเสรีภาพแห่งสัญญาอย่างเคร่งครัดกล่าวคือเมื่อคู่กรณีได้แสดงเจตนานิติกรรมสัญญากันโดยชอบด้วยกฎหมายและโดยสมัครใจแล้วคู่กรณีจะต้องถูกผูกพันให้ต้องปฏิบัติตามที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัดถึงแม้ผลของการทำนิติกรรมสัญญานั้นจะทำให้ฝ่ายหนึ่งได้เปรียบอีกฝ่ายหนึ่งเป็นอย่างมากก็ตาม

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 และ พระราชบัญญัติว่าด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรมพ.ศ.2540 ต่างก็เล็งเห็นถึงความสำคัญด้านสัญญาอันเป็นพื้นฐานแรกของการซื้อขายระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย เมื่อเกิดปัญหาศาลจึงมีอำนาจพิพากษาอย่างเคร่งครัด เพื่อลงโทษผู้ประกอบการที่มีเจตนาไม่สุจริตเอาเปรียบผู้บริโภคให้ได้รับความไม่เป็นธรรมจากการเข้าทำสัญญาซื้อห้องชุด ในการชำระค่าเสียหายเชิงลงโทษ(วินัย หนูโท, 2552, หน้า 3-4)

การดำเนินคดีของผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551ซึ่งใช้บังคับเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2551 จะต้องอยู่ในหลักการ 4 ประการของพระราชบัญญัติฉบับนี้เท่านั้น ผู้บริโภคมีสิทธินำคดีขึ้นฟ้องต่อศาลด้วยตัวเองโดยไม่จำเป็นต้องมีทนายความดำเนินคดีแทนตน ซึ่งสามารถดำเนินการฟ้องได้ด้วยวาจา ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ศาลจะดำเนินการนำระบบไต่สวนมาใช้ และมีการนำหลักเรื่องค่าเสียหายเชิงลงโทษ (Punitive Damages) มาใช้ ซึ่งเป็นค่าเสียหายนอกเหนือจากที่ศาลพิพากษาให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้บัญญัติให้ศาลมีอำนาจสั่งให้

ผู้ประกอบการที่กระทำโดยมีเจตนาเอาเปรียบผู้บริโภค หรือจงใจให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย หรือ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ไม่คำนึงถึงความเสียหายที่จะเกิดขึ้นต่อผู้บริโภค เช่นนี้ย่อมต้องชำระค่าเสียหาย ในเชิงลงโทษให้แก่ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายตามมาตรา 42 ซึ่งหลักดังกล่าวมานี้เป็นของระบบ Common law นอกจากนี้ในมาตรา 19 ยังปรากฏว่าให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคหรือสมาคมที่คณะกรรมการ คุ้มครองผู้บริโภครับรองตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค มีอำนาจฟ้องและดำเนินคดีผู้บริโภคแทน ผู้บริโภคได้นอกจากนี้พระราชบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับที่ 26 ปี พ.ศ.2558 ได้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และให้ผลบังคับใช้ในวันที่ 24 ธันวาคม 2558 เป็นการดำเนินคดีแบบ เป็นวิธีการที่ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย ลดความซ้ำซ้อนในการฟ้องคดีและยังป้องกันการขัดแย้งกันของคำ พิพากษาของศาล เป็นมาตรการในการลดปริมาณคดีที่จะเข้าสู่ศาลได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกทางหนึ่ง จึง จำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อกำหนดกระบวนการพิจารณาแบบกลุ่มขึ้น

วิธีการดำเนินการวิจัย

เป็นการศึกษาโดยการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาจากบทบัญญัติกฎหมาย เอกสารทางวิชาการ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด รายงาน หนังสือพิมพ์ วารสาร และสรรพเอกสารต่างๆ ที่ เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบการพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่ เป็นธรรมพ.ศ. 2540 ที่เกี่ยวข้องกับข้อสัญญาในแบบสัญญาที่กฎหมายกำหนดพระราชคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2541 ฉบับที่ 2 เรื่องการคุ้มครองพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความแพ่ง และพระราชบัญญัติวิธีพิจารณา คดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 เกี่ยวข้องกับกับดำเนินคดีแบบกลุ่มของผู้บริโภค และคำพิพากษาฎีกาของศาลที่ เกี่ยวข้อง

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ในปี พ.ศ.2557 พบว่าประชาชนเข้าร้องเรียนต่อสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคเพิ่มสูงขึ้น ด้านการ คุ้มครองผู้บริโภคศาลจังหวัดพญาได้เปิดบริการในส่วนใกล้เคียงคดีผู้บริโภคขึ้น เพื่อให้การช่วยเหลือ ประชาชนและลดความยุ่งยากในการดำเนินคดีในชั้นศาล โดยทำการไกล่เกลี่ยก่อนที่จะมีการเสนอขึ้นสู่ชั้นศาล ซึ่งพบว่าในปี พ.ศ. 2558 ศาลจังหวัดพญา มีคดีผู้บริโภคที่เข้าสู่ศาล จำนวน 2,910 คดี มีคดีที่เข้าสู่ระบบ การไกล่เกลี่ย จำนวน 605 คดี ซึ่งผลการไกล่เกลี่ยสำเร็จไปจำนวน 487 คดี นับว่าขึ้นในการไกล่เกลี่ยมี ผลสำเร็จค่อนข้างสูงในการคุ้มครองผู้บริโภค ปัญหาส่วนใหญ่ที่ประชาชนผู้ซื้อห้องชุดนำมาฟ้องสู่ศาล มักจะ พบว่า

1. ผู้ประกอบการเสนอขายห้องชุด ในช่วงเวลาที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารชุด และการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment (EIA) Report) การทำสัญญาซื้อขายห้องชุดจึงเกิดการเว้นช่องว่าง หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วนตามแบบสัญญามาตราในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

2. หลังจากเข้าทำจับจองห้องชุด วางเงินจอง ถูกผู้ประกอบการหรือตัวแทนของผู้ประกอบการ ยักยอกเงินจอง หรือปิดบริษัทนิติบุคคลหนีไป

3. ผู้ประกอบการไม่ได้รับอนุมัติการปล่อยเงินกู้จากสถาบันการเงิน Project Financing ผลให้การก่อสร้างหยุดชะงักลงได้

4. ทางเข้า-ออกอาคารชุดต้องผ่านที่ดินข้างเคียง เพราะไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ เช่นนี้หากมิได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ พื้นที่ข้างเคียงก็สามารถยกเลิกทางได้ทุกเมื่อ

5. ไม่มีผู้รับเหมาก่อสร้าง ทำให้การก่อสร้างอาคารชุดล่าช้า เช่นนี้ผู้ประกอบการจึงไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้เสร็จตามกำหนดการ

6. ผู้ประกอบการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ แต่การก่อสร้างไม่ตรงตามแบบโฆษณาขายที่ได้มีการโฆษณาก่อนขาย

7. สัญญามีข้อความที่ทำให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ หรือไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อห้องชุด

8. ผู้ซื้อได้พื้นที่ห้องชุดไม่ตรงกับที่ได้ตกลงซื้อไว้ แม้ในทางกฎหมายจะกำหนดให้ภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จ ห้องชุดอาจมีพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของขนาดห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายไว้ หากเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดผู้ซื้อมีสิทธิ์เลือกที่จะรับไว้หรือไม่ก็ได้

9. ภายหลังจากอาคารชุดก่อสร้างเสร็จ ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว ปรากฏว่ามีสิ่งก่อสร้างเกิดขึ้นและมาบดบังตัวอาคารชุด ทำให้ผู้ซื้อห้องชุดถูกบังวิว หรือทิศทางลมพัด ทำให้ห้องทึบ อับมองอะไรไม่เห็น กลายเป็นห้องที่มีสภาพไม่น่าอยู่ มีคนอื่นมามองเห็นตลอดเวลา เพราะผู้ประกอบการบางรายไม่ยอมแจ้งผู้ซื้อที่รู้

10. ผู้ประกอบการก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จตามที่กำหนด โดยผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างล่าช้า ไม่เสร็จทันตามเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด การสร้างไม่เสร็จต้องมีการเห็นได้ชัด เช่น ตึกอาคารยังไม่สร้าง ไม่สามารถเข้าอยู่ได้

11. ผู้ซื้อถูกบังคับให้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในขณะที่ห้องยังไม่เสร็จเรียบร้อย

วิเคราะห์ปัญหาการก่อสร้างล่าช้า ทำให้ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดได้ตามเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา

ปัญหาด้านเงินทุนและผู้ประกอบการ การลงทุนด้านก่อสร้างคอนโดมิเนียมต้องใช้จำนวนเงินค่อนข้างสูง เพราะหากนักลงทุนมีเงินทุนไม่เพียงพอ และขาดประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้างก็จะไม่สามารถดำเนินไปตามขั้นตอน และความเดือดร้อนก็จะตกกับผู้ซื้อห้องชุด พระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ.2522 ในเรื่องของการก่อสร้างล่าช้านั้น ไม่ได้กล่าวไว้โดยตรง มีแต่เพียงแนวป้องกันการก่อสร้างล่าช้าที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน ในส่วนข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการต้องทำกับผู้ซื้อ แต่ก็ยังพบว่าผู้ประกอบการบางรายเลือกที่จะปฏิบัติเว้นช่องว่างของสัญญาข้อนี้ หากมีการก่อสร้างล่าช้าเกิดขึ้นจริงตนก็จะไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญามาตรฐาน

ปัญหาด้านสภาพเศรษฐกิจ ช่วงปี 2557 ประเทศไทยมีการปฏิวัติทางการเมืองเกิดขึ้น ส่งผลให้นักลงทุนจำนวนมากหยุดการก่อสร้าง หรือบางรายได้ก่อสร้างไปแล้ว แต่ต้องหยุดชะงักลงด้วยปัญหาดังกล่าว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา เรื่องการก่อสร้างล่าช้า เว้นแต่มีเหตุสุดวิสัย แต่ในกฎหมายฉบับนี้ได้ระบุถึงเหตุสุดวิสัยที่ไม่ต้องรับเหตุ หรือพ้นผิดจากการเป็นผู้ผิดสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขาย แต่คำว่า “เหตุสุดวิสัย” ไม่มีการอธิบายไว้ว่า อย่างไรเรียกว่าเหตุสุดวิสัย หรือสถานการณ์ระดับใดถึงจะเรียกได้ว่าสุดวิสัย

ปัญหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ.2557 ผู้รับเหมาประสบปัญหาขาดแคลนแรงงาน เนื่องจากรัฐบาลได้ปรับค่าแรงขั้นต่ำ จากราคา 150 บาท เป็น 300 บาทต่อวัน ซึ่งเป็นการปรับเกิดขึ้นภายหลังจากที่ได้เข้าทำสัญญาก่อสร้าง ทำให้ไม่มีเงินจ้างแรงงานไทย จำเป็นต้องหาแรงงานต่างด้าว แต่ในปี พ.ศ.2558 กลับพบปัญหา รัฐบาลได้ประกาศให้แรงงานต่างด้าวที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยมีใบอนุญาตทำงานเท่านั้นถึงจะทำงานได้ ส่งผลให้ผู้รับเหมาไม่สามารถดำเนินการจัดหาแรงงานมาก่อสร้างอาคารชุดให้ผู้ประกอบการแล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพราะตกอยู่ในภาวะการณ์ขาดทุน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในเรื่องความรับผิดชอบของผู้รับเหมา ไม่มีมีกฎหมายตัวใดที่สามารถดึงผู้รับเหมาเข้ามาร่วมรับผิดชอบผู้ประกอบการได้ในกรณีที่มีการก่อสร้างล่าช้า และในเรื่องของการขาดแคลนแรงงาน และเรื่องราคาวัสดุขึ้น เหตุนี้ไม่สามารถอธิบายได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยได้หรือไม่

วิเคราะห์ปัญหากรณีที่ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

ปัญหาในช่วงเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการเข้าซื้อห้องชุด ผู้ประกอบการสามารถก่อสร้างห้องชุดได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ได้วางแผนไว้ หรือตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา แต่ด้วยเหตุขัดข้องหลายประการทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ ดังเหตุปัจจัยดังต่อไปนี้

สภาพลักษณะอาคารชุด อาคารชุดที่มีการถูกออกแบบอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ได้รับอนุญาตการก่อสร้างจากหน่วยงานท้องถิ่น(อ.1) ผู้ประกอบการบางรายต้องการลดต้นทุนในการก่อสร้าง มักมีการดัดแปลง แก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบ เช่น แก้ไขรูปแบบของสระว่ายน้ำ นำห้องนิติบุคคลมาทำเป็นห้องอาหาร เพื่อนำออกมาให้บุคคลภายนอกเช่าประกอบธุรกิจ ลดจำนวนที่จอดรถ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าทำการตรวจสอบ กลับพบถึงการดัดแปลงแก้ไขที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ย่อมทำให้อาคารชุดนั้นไม่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6) เพราะเนื่องจากการก่อสร้างที่ผิดไปจากแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง

สถาบันทางการเงิน เป็นสถาบันที่ทำหน้าที่ปล่อยเงินกู้ให้แก่ประชาชนทั่วไป หรือนักลงทุนที่มีความสนใจในการทำธุรกิจ ซึ่งหลักเกณฑ์การปล่อยเงินกู้ในวงเงินที่สูงนั้น และนอกจากนี้สถาบันการเงินยังทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้องของอาคารชุด เอกสารที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้าง เพื่อลด

ความเสี่ยงในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ แต่ถึงแม้จะทำการตรวจสอบละเอียดแค่ไหน ก็ยังทำให้โครงการหลายโครงการหยุดชะงักลง ด้วยเหตุที่ผู้ประกอบการไม่ยอมชำระหนี้ให้แก่สถาบันทางการเงิน ทำให้สถาบันทางการเงินไม่ออกหนังสือปลอดหนี้ เพื่อยืนยันถึงการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดได้

หน่วยงานราชการ ถือเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุม ดูแล ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารชุดของผู้ประกอบการให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด หน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับอาคาร ประกอบด้วยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นสถาบันที่ทำหน้าที่ในขั้นตอนแรกก่อนการก่อสร้างคอนโดมิเนียม ผู้ประกอบการที่ทำการจะก่อสร้างอาคารมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือจำนวนชั้นตั้งแต่ 11 ชั้นขึ้นไปจะต้องดำเนินการยื่นขออนุญาตต่อสำนักงานนี้ก่อน ต่อมาเมื่อได้รับอนุญาตแล้วผู้ประกอบการต้องดำเนินการที่สำนักงานท้องถิ่น (อ.1)(อ.6) ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ หน่วยงานนี้จะเป็นผู้ทำหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ประกอบการจะได้รับใบอนุญาตการก่อสร้าง(อ.1) หากพบว่าการก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมาย สำนักงานท้องถิ่นก็จะเป็นผู้ออกหนังสือรับรองการก่อสร้าง หรือที่เรียกว่า แบบ อ.6 เพื่อให้ผู้ประกอบการไปดำเนินการขอจดทะเบียนอาคารชุด ต่อสำนักงานที่ดิน หน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) และเป็นหน่วยงานที่รับการจดทะเบียนอาคารชุด และก่อนที่เจ้าพนักงานจะทำหน้าที่ดังกล่าว เจ้าพนักงานก็จะทำหน้าที่ออกสำรวจ ตรวจสอบอาคารชุดนั้นถึงความถูกต้องของห้องชุด การแบ่งแยกทรัพย์ ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคลออกจากกันอย่างชัดเจน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 7 ได้มีการกำหนดหน้าที่และวิธีการปฏิบัติหน้าที่เจ้าพนักงานไว้อย่างชัดเจนในการตรวจสอบอาคารชุดในแต่ละครั้ง เพื่อให้การอนุญาตออกอย่างเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการ แต่กฎหมายมาตรานี้ไม่ได้ระบุถึงการกำหนดระยะเวลาออกตรวจสอบ หรือหากเจ้าหน้าที่ในตำแหน่งใดติดภารกิจไม่สามารถไปตรวจสอบอาคารชุดได้กับเจ้าหน้าที่ท่านอื่น ๆ สามารถส่งเจ้าพนักงานแทนหรือเจ้าพนักงาน และหน่วยงานสุดท้ายผู้ทำหน้าที่ออกราคาประเมินห้องชุดคือกรมธนารักษ์ โดยเจ้าหน้าที่จะทำงานคิดคำนวณจากสภาพแวดล้อมรอบข้าง โดยคิดคำนวณราคาประเมินราคาต่ำสุดจะเริ่มจากชั้นแรกและราคาจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และราคาประเมินต่อตารางเมตรสูงสุดจะอยู่ในชั้นที่สูงสุดของอาคารชุดนั้น ๆ

ในปี พ.ศ. 2559 ได้พบว่าผู้บริโภคในเขตเมืองพัทยาหันมาซื้อไปสู่อสังหาริมทรัพย์ของศาล เพื่อเรียกร้องให้ผู้ประกอบการคืนเงินมัดจำพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้บริโภค แต่ผู้ประกอบการบางรายถึงเหตุให้ตนหลุดพ้นความผิด ไม่ว่าจะป็นกรณีผู้รับเหมาละทิ้งงาน ปัญหาสภาพเศรษฐกิจบ้านเมือง รวมถึงปัญหาขั้นตอนการดำเนินการของหน่วยงานราชการซึ่งปัญหานี้ ผู้ประกอบการมักใช้เป็นข้ออ้างจำนวนมาก เพราะระยะเวลาการดำเนินการเพื่อให้ได้มาถึงเอกสารต่าง ๆ ล้วนแต่ใช้ระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 3 เดือน โดยเฉพาะขั้นตอนของการเข้าตรวจอาคารชุดของเจ้าพนักงานค่อนข้างใช้เวลานาน เนื่องจากต้องมีการรวมตัวกันของเจ้าหน้าที่แต่ละตำแหน่งหน้าที่ เพื่อให้การเข้าตรวจอาคารชุดถูกต้องตามกฎหมาย หรือแม้แต่กรณีที่ผู้ประกอบการยอมรับผิดชอบ

ต่อการก่อสร้างลำช้า แต่ขออ้างระยะเวลาการคืนเงิน หรือขอแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ด้วยอ้างเหตุถึงปัญหาทางการเงิน ทำให้ผู้บริโภครายใดต้องจ่ายออมรับในข้อเสนอ นั้น และยินยอมทำสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อลดปัญหาความยุ่งยาก หรือการนำคดีเข้าสู่ขบวนการทางศาลที่อาจต้องใช้เวลาเป็นปี กว่าจะได้เงินที่ผู้บริโภครายใดไปคืนทั้งหมด

วิเคราะห์ปัญหากรณีการส่งมอบห้องที่ไม่ได้มาตรฐาน เป็นเหตุให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหาย

การส่งมอบห้องที่ไม่ตรงตามสัญญาจะซื้อจะขาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในส่วนของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2543 โดยออกกฎบังคับให้ผู้ประกอบการทำสัญญา โดยมีการระบุในข้อสัญญาแต่ละข้อให้ชัดเจนในส่วนเนื้อหาที่ทำการขายภายในห้องชุดนั้น โดยเสนอขายในราคาต่อตารางเมตร แต่ปัจจุบันพบว่าผู้ประกอบการบางราย ทำการเสนอขายห้องชุดก่อนมีการก่อสร้าง จึงทำให้มีข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการจัดทำขึ้นเพิ่มเข้าไปในแบบสัญญามาตรฐาน ถึงกรณีที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ และพบว่า เนื้อที่ภายในห้องชุด เพิ่มขึ้น หรือลดลง ผู้บริโภคจำเป็นต้องยอมรับในความเปลี่ยนแปลงของเนื้อที่ แม้เนื้อที่ภายในห้องชุดจะไม่ตรงตามสัญญาที่ได้ทำไว้ก็ตาม แม้ประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา 365 จึงระบุถึงความเพิ่มของเนื้อที่ว่า เนื้อที่ภายในห้องชุดที่ผู้บริโภคซื้อไว้ นั้น อาจมีการเพิ่มขึ้น หรือลดลงของเนื้อที่นั้น ผู้บริโภคต้องยอมรับถึงความเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเนื้อที่ แต่การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเนื้อที่นั้นจะต้องไม่เกินร้อยละ 5 ของเนื้อที่ห้องที่ผู้บริโภคได้ทำสัญญาไว้กับผู้ประกอบการ เมื่อมีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น ผู้บริโภคต้องยอมจ่ายค่าห้องเพิ่มขึ้น ในราคาต่อตารางเมตร ค่าส่วนกลางและเงินกองทุนที่จะต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด อาจทำให้ผู้ประกอบการบางรายจ่ายออมสละห้องชุด ตกเป็นผู้ผิดสัญญา เนื่องจากไม่มีเงินมาชำระในส่วนที่เพิ่มขึ้น และเป็นเหตุให้ผู้ประกอบการอ้างในสัญญาถึงการผิดสัญญาของผู้บริโภค และทำการยึดเงินมัดของผู้บริโภคได้

การส่งมอบห้องชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง เรื่องการส่งมอบกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีความชำรุดมักพบช่วงก่อนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และภายหลังโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนของ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2543 ข้อ 10 ได้กำหนดให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดของผู้บริโภค ในส่วนที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์ที่ถือเป็นส่วนประกอบของอาคารชุด ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบไม่น้อยกว่า 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ทำการจดทะเบียนอาคารชุด และในกรณีที่เป็นส่วนควบของอาคารชุด ไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด โดยจะต้องทำการแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นนั้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลได้แจ้งเป็นหนังสือ แต่ถ้าหากเป็นการแก้ไขที่เร่งด่วน ผู้ประกอบการต้องรีบแก้ไขในทันที แต่ถ้าผู้ประกอบการไม่ดำเนินการแก้ไข ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลสามารถหาช่างมาแก้ไขเอง และให้ผู้ประกอบการเป็นผู้รับผิดชอบค่าแก้ไขความชำรุดบกพร่อง ทำให้เห็นว่าคณะกรรมการมองเห็นถึงเหตุที่ผู้ประกอบการจะอ้างถึงข้อที่ว่า ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคเรียบร้อยแล้ว หรือในกรณีที่รับทราบถึงความชำรุดบกพร่อง แต่มักพลัดวันประกันพรุ่ง จน

ระยะเวลาเกินกำหนดที่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เพราะผู้ประกอบการบางรายมักใช้ช่องว่าง หรือละเว้นการดูแลรับผิดชอบ ในการแก้ไขความชำรุดที่เกิดขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการไม่ประสงค์จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น หรือผู้ประกอบการบางรายอาจอ้างยังไม่มีเงินในการแก้ไขส่วนที่ชำรุดบกพร่องให้แก่ผู้บริโภคหรือนิติบุคคล

วิเคราะห์แนวทางการควบคุม ผู้ประกอบการทางด้านกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ควบคุมเรื่องการก่อสร้าง

การก่อสร้างอาคารชุดนั้น ผู้ประกอบการมีหน้าที่คัดสรร หรือว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาทำการก่อสร้างอาคารชุดให้ตรงตามเจตนารมณ์ของผู้ประกอบการ และสัญญาที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ประกอบการกับผู้รับเหมา คือสัญญาจ้างทำของ ที่มีคู่กรณีเพียงสองฝ่าย จึงทำให้ผู้ประกอบการมีอิทธิพลค่อนข้างสูงในการจัดหาผู้รับเหมาเข้ามา และเป็นผู้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง

แต่ในทางปฏิบัติมักพบว่า การว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างนั้น เป็นการที่ผู้ประกอบการจ้างมาเพื่อทำการตรวจสอบผู้รับเหมา จึงทำให้ผู้ประกอบการอยู่ในฐานะนายจ้าง และบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างตกอยู่ในฐานะผู้รับจ้าง เนื่องได้รับค่าจ้างจากผู้ประกอบการ ปัญหาที่ตามคือ ทุกครั้งที่ผู้ประกอบการจะเรียกให้ผู้ซื้อชำระค่าห้องชุดงวดถัดไป มักจะมีการแจ้งความคืบหน้าของการก่อสร้าง เช่นนี้ทำให้ผู้ซื้อหลายรายไม่สามารถเข้าตรวจสอบความถูกต้องได้ รู้ข้อมูลการก่อสร้างเพียงการนำเสนอรายงานจากผู้ประกอบการ บางโครงการ ผู้ซื้อแทบจะไม่รู้จักเลยว่าอาคารชุดที่ตนเข้าซื้อห้องชุดนั้นมีบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างหรือไม่ หรือรู้จักว่ามีแต่ก็ไม่สามารถขอคำปรึกษา หรือสอบถามรายละเอียดความถูกต้องจากบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างได้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกอบพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้รัฐมีหน้าที่เข้าทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารชุด รัฐถือเป็นหน่วยงานสุดท้ายที่เข้ามาคุ้มครองผู้บริโภคภายหลังจากการก่อสร้างผิด ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย รัฐก็จะทำหน้าที่ระงับการก่อสร้าง หรือไม่ออกหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคารชุดให้แก่ผู้ประกอบการ ทำให้การก่อสร้างหยุดชะงัก ผู้บริโภคก็ได้รับผลกระทบจากเรื่องนี้ เพราะเมื่อผู้บริโภคฟ้องเรียกเงินคืนจากเหตุการณ์ก่อสร้างล่าช้า ผู้ประกอบการก็มักอ้างว่าไม่ใช่ความผิดของตนเอง แต่เป็นความผิดของหน่วยงานราชการ และข้ออ้างเช่นนี้ก็ยังพบอยู่ในชั้นศาลที่มีการไกล่เกลี่ย ซึ่งเป็นข้ออ้างที่ผู้ประกอบการอ้างเพื่อให้ตนพ้นผิด จากการส่งมอบห้องชุดล่าช้า

ควบคุมเรื่องการทำสัญญาซื้อขาย

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในเรื่องของสัญญา คณะกรรมการด้านสัญญา ได้ออกแบบสัญญามาตรฐานในการควบคุมการทำสัญญาของผู้ประกอบการ โดยได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยอาศัยอำนาจในมาตรา 35 ทวิของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ซึ่งเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบาทบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งประกอบกับมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 ของพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการ

กำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และลักษณะของสัญญา พ.ศ.2542 สัญญามาตรฐานตามคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่ได้ออกแบบไว้ นั้น ยังพบว่าไม่มีความรับผิดชอบในส่วนที่ผู้ประกอบการดำเนินการขายก่อนมีการก่อสร้างก่อนมีการได้รับอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้าง เพราะในช่วงนี้เป็นช่วงเวลาที่มีความเสี่ยงสูงของผู้ซื้อ เพราะผู้ซื้อเข้าทำสัญญาโดยไม่มีเอกสารสำคัญใด ๆ จากหน่วยงานราชการเข้ามารองรับว่าจะมีการก่อสร้างเกิดขึ้น ผู้ซื้อต้องอาศัยเพียงความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการเป็นที่ตั้ง ซึ่งแม้ว่ากฎหมายจะห้ามไม่ให้ผู้ประกอบการนำห้องชุดออกขายก่อนได้รับอนุญาตการก่อสร้างก็ตาม ผู้ประกอบการก็ยังทำการเสนอขาย มีเพียงโชว์รูมและพื้นที่ว่างเปล่าที่จะใช้สำหรับการก่อสร้างอาคารชุด ทั้งยังมักอ้างข้ออ้างที่ว่า ต้องทำการตลาดก่อนว่าถ้าหากมีการก่อสร้างเกิดขึ้น จะสามารถดึงดูดผู้ซื้อได้มากน้อยแค่ไหน เพื่อไม่เป็นการก่อสร้างอาคารชุดแล้วประสบภาวะขาดทุน เนื่องจากไม่มีผู้ซื้อ และทำให้อาคารชุดดังกล่าวตกเป็นอาคารร้างได้

วิเคราะห์แนวทางคุ้มครอง ดูแล ช่วยเหลือผู้บริโภคทางด้านกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

คุ้มครองเรื่องสัญญา มาตรา 63 ได้กล่าวถึงบทลงโทษในกรณีที่ผู้ประกอบการฝ่าฝืนข้อกฎหมายฝ่าฝืนข้อสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งในบทลงโทษนี้ ส่วนใหญ่เป็นบทลงโทษในทางแพ่ง หากมีการฟ้องกันเกิดขึ้นศาลมักตัดสินตามคำขอของผู้ซื้อ ในบางครั้งการปรับผู้ประกอบการก็ยอมส่งผลดีต่อกฎหมาย ให้ผู้ประกอบการรู้สึกเกรงกลัวต่อการละเลย หรือฝ่าฝืนกฎหมาย เพราะบทลงโทษค่อนข้างน้อย โดยมีการปรับสูงสุดไม่เกิน 1 แสนบาท

คุ้มครองเรื่องการโฆษณา มาตรา 6/1 ได้พูดถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้ประกอบการที่มีต่อผู้ซื้อในเรื่องการโฆษณา เพื่อมิให้ขายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อในสภาพห้องชุดที่ไม่ได้ตรงตามโฆษณา หรือไปในทางไม่ก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ซื้อ แต่อย่างไรก็ยังมีผู้ประกอบการบางราย ได้จัดทำการโฆษณาขายห้องชุดเกินกว่าความเป็นจริง เพราะการโฆษณาถือว่าเป็นส่วนที่ดึงดูดผู้ซื้อได้มากพอสมควร เป็นตัวช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจได้ง่ายขึ้น แต่ในมาตรา 64 ได้มีบทลงโทษผู้ประกอบการในกรณีนี้ เพียงแค่ในทางแพ่ง ที่มีโทษปรับสูงสุดไม่เกิน 1 แสนบาท แต่ในทางกฎหมายก็ได้ระบุไว้ชัดเจน ว่าการโฆษณาเช่นไรที่ถือว่าเกินกว่าความเป็นจริงหรือการโฆษณาในส่วนไหนที่ไม่ถือเป็นสาระสำคัญ เมื่อผู้ซื้อฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่ผู้ประกอบการผิดสัญญา เช่นมีการโฆษณาทั้งรูปภาพและข้อความ รูปภาพอาจมีการแต่งเติมภาพทิวทัศน์รอบข้าง ทั้งตัวอาคาร ลักษณะการตกแต่งห้องชุด พื้นที่สวนกลาง พื้นที่สีเขียว ตลอดจนทั้งอุปกรณ์เครื่องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เป็นต้น

คุ้มครองเรื่องสิทธิเรียกร้อง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ถือเป็นกฎหมายหลัก ในการคุ้มครองผู้บริโภค หากข้อสัญญาใดไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อ ย่อมเป็นอันตกไป ข้อสัญญาใดที่ผู้ประกอบการไม่ระบุไว้ในสัญญา และข้อสัญญานั้นมีความสำคัญถือเป็นสาระสำคัญของการเรียกร้องค่าเสียหายของผู้ซื้อ ศาลให้ยกเอาข้อสาระสำคัญนั้นมาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาได้ เช่นเรื่องเอกสารประกอบการโฆษณา การไม่ระบุระยะเวลาการก่อสร้าง นอกจากนี้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ประกอบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อ

สัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 เข้ามาคุ้มครองผู้บริโภคในการใช้สิทธิของผู้ซื้อ เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับการคุ้มครองหลาย ๆ ด้าน สามารถดำเนินคดีกับผู้ประกอบการได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ โดยฟ้องร้องผู้ประกอบการ เป็นคดีคุ้มครองผู้บริโภค

ส่วนพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2550 ให้สิทธิผู้บริโภคสามารถดำเนินคดีได้โดยไม่ต้องจ้างทนาย ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมศาล และยังสามารถรวมกลุ่มกันฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ประกอบการได้ด้วย ซึ่งสิ่งที่ผู้ซื้อเรียกร้องคืนได้นั้น เป็นการเรียกร้องเงินที่ตนได้ชำระไปพร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันที่ผู้ประกอบการผิดนัดนั้น นอกจากนี้ยังสามารถเรียกค่าเสียหายเชิงลงโทษกับผู้ประกอบการได้ด้วย หากพบว่าผู้ประกอบการจงใจกระทำผิด ทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหาย

สถาบันอนุญาโตตุลาการ เป็นสถาบันทางศาลที่กฎหมายระบุให้เป็นผู้ชี้ขาดด้านสัญญาระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อในกรณีที่ผู้ประกอบการผิดสัญญา โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการจะทำหน้าที่คล้ายศาล แต่จะแตกต่างจากศาลคือ ผู้ซื้อและผู้ประกอบการมีสิทธิ์ในการแต่งตั้งกรรมการเพื่อมาทำหน้าที่ในการชี้ขาดว่าผู้ประกอบการผิดตามสัญญาจะซื้อจะขายจริงหรือไม่ โดยสามารถเลือกแต่งตั้งกรรมการได้อย่างน้อยฝ่ายละ 1 คน และเพื่อความยุติธรรมในการชี้ขาดควรมีกรรมการอย่างน้อย 3 คน

ดังนั้นจากการวิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในการซื้อขายห้องชุดนั้น หน่วยงานรัฐจึงมีความสำคัญยิ่งจะต้องแทรกแซงการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการจัดทำสัญญาอย่างจริงจัง ไม่ว่าจะเป็นการแก้ไขโดยการปรับปรุงแบบของสัญญาซื้อขายห้องชุด หรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เพื่อควบคุมรูปแบบของสัญญาดังกล่าวให้มีเนื้อหาสาระเป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดอย่างแท้จริง และมุ่งเน้นให้มีความคุ้มครองผู้บริโภคอย่างเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น ลดการเอาเปรียบจากผู้บริโภคจากการเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการ

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาในการซื้อห้องชุดของผู้บริโภค ทำให้ผู้ศึกษาพบว่ายังมีข้อบกพร่องทางด้านกฎหมายบางประการที่ไม่สามารถเรียกร้องให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบได้ หรือรับผิดชอบเพียงน้อยนิดซึ่งเมื่อเทียบกับความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับ เพราะเป็นการส่งผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ ในการดำรงชีวิตของผู้บริโภค เช่นนี้เมื่อผู้บริโภคได้นำเงินของตนมาซื้อห้องชุด เพื่อหวังได้ที่อยู่อาศัย ไม่ใช่การลงทุนเพื่อแสวงหาผลกำไร เช่นนี้กฎหมายควรมีแนวทางที่คุ้มครอง และป้องกันก่อนที่ปัญหาต่างๆ จะเกิดขึ้นจากการกระทำของผู้ประกอบการกับผู้บริโภค

1. ควรมีการกำหนดให้คนกลางที่ทำหน้าที่เสมือนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ประกอบการ ซึ่งอาจจะเป็นสถาบันการเงิน มีหน้าที่นำเงินที่ได้รับชำระล่วงหน้า ไม่ว่าจะเงินจอง เงินดาวน์ที่ชำระเป็นงวดของผู้ซื้อ มาดูแล โดยอาจมีเงื่อนไขบังคับแก่ผู้ประกอบการก่อนว่า ในการเบิกเงินแต่ละจำนวนออกมาใช้ในการก่อสร้าง ต้องให้มีความสัมพันธ์กันกับผลงานและขั้นตอนของการก่อสร้าง โดยให้ผู้ซื้อไปชำระเงินไว้กับทางสถาบัน

การเงินหรือองค์กรกลางที่กำหนดให้มีหน้าที่รับเงินค่าซื้อห้องชุด โดยที่ผู้ขายจะไม่ได้มีสิทธิ์รับเงินโดยตรงจากผู้ซื้อ ซึ่งระบบนี้เรียกว่า ระบบบัญชีกลาง ส่วนยอดเงินงวดสุดท้ายกำหนดให้ไปชำระกันที่สำนักงานที่ดิน ในวันที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งเป็นยอดเงินที่ผู้ขายสามารถรับจากผู้ซื้อได้โดยตรง เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของอเมริกา รัฐฟลอริดา ในมาตรา 718 ที่มีการนำเงินที่ผู้ซื้อชำระเป็นงวด ๆ มาเก็บไว้ในบัญชีกลาง โดยมีการแบ่งจ่ายเป็นงวด ๆ ให้แก่ผู้ประกอบการใช้ในการก่อสร้างอาคารชุด

2. ควรมีการเพิ่มบทลงโทษให้หนักขึ้นในส่วนที่เป็นบทลงโทษ ถ้ามีการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตราที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อ โดยเฉพาะกรณีที่ผู้ประกอบการละเลยหรือใช้ช่องว่างของกฎหมาย กำหนดโทษทางอาญา และเพิ่มโทษปรับ และบทลงดังกล่าว ควรมีการกำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานที่ผู้ขายได้ทำไว้กับผู้ซื้อด้วย เพื่อให้กฎหมายมีความหนักแน่นมากขึ้น

3. ในการขั้นตอนการขอใบอนุญาตการก่อสร้างของผู้ประกอบการ สำนักงานท้องถิ่นหรือสำนักงานที่ทำหน้าที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ให้มีคณะกรรมการพิจารณาสัญญาจะซื้อจะขายที่ผู้ประกอบการได้ทำไว้กับผู้ซื้อ ว่ามีข้อความใดที่ไปในทิศทางเอาเปรียบผู้บริโภค หรือไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่เป็นธรรมและเอาเปรียบผู้ซื้อเกินสมควร ก็อาจส่งกลับไปยังผู้ขาย เพื่อให้ทำการแก้ไขก่อน หากไม่ผู้ขายไม่ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ก็ไม่มีการอนุญาตออกใบอนุญาตการก่อสร้างให้แก่ผู้ขาย

4. ควรมีการแก้ไขในข้อสัญญา ส่วนที่เป็นเรื่องการก่อสร้าง ในกรณีที่การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาในสัญญาหรืออาจคาดหมายได้ว่าจะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนด เช่นนี้ให้ถือว่าผู้ขายเป็นผู้ผิดสัญญา และผู้ซื้อมีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิ์ในการเรียกร้องเงินคืนจากผู้ประกอบการได้ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี

5. ควรมีการแก้ไขสิทธิ์ในการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว โดยให้มีการนำบริษัทที่เป็นประเภทนิติบุคคลไทยและบุคคลต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 50 ห้องพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด เพื่อลดปัญหาการจัดตั้งบริษัทถือครองกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว และควรเพิ่มเนื้อหาในเรื่องหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว เกี่ยวกับหลักฐานเอกสารที่ใช้ประกอบในวันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และวิธีการชำระค่าเงินเพื่อซื้อห้องชุดของคนต่างด้าวเข้าไว้ในส่วนของข้อสัญญาจะซื้อจะขายที่เป็นสัญญามาตรฐานด้วย

บรรณานุกรม

คณาจารย์คณะนิติศาสตร์.(2558). กฎหมายธุรกิจ(พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ:มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
จรัญ ภักดีธนากุล. (2541).พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 กรุงเทพฯ:สถาบัน
พัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ.

ทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ.(2556). กฎหมายเบื้องต้นทางธุรกิจ (พิมพ์ครั้งที่ 15). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

นคร มุรุษี. (2551). รวมกฎหมายอาคารชุด. กรุงเทพฯ: บริษัท พิมพ์ดีการพิมพ์ จำกัด

ปิยะ พิมพ์ชา .(2550) .มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมสัญญาทางธุรกิจ. สารนิพนธ์นิติศาสตร์
มหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ.บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี ,

วิชัย ตันติกุลานันท์. (2559). คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม.(พิมพ์ครั้งที่
9) กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร.

วินัย ศิริมาษา. (2542). ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวกับข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญาสำเร็จรูปของผู้
ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

วินัย หนูโท. (2552). คำอธิบายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: สุตราพิศาล

เสถียร เจริญเหรียญ. ประมวลข้อบังคับอาคาร. ศูนย์วิจัยและพัฒนาอาคาร สำนักงานควบคุมและตรวจสอบ
อาคาร. วารสารกรมโยธาธิการและผังเมือง,ออนไลน์, หน้า23.

สคบ.ยืมมือเอกชน แก่ปมร้องเรียนบ้านไร้คุณภาพ. (2557,12 มิถุนายน). หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์ , หน้า
B-1

สุวรรณ บัวเจริญ. (2543).ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการ
ทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต,
มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2557). กฎหมายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.

อินทรา ดาราพนิชย์. (2555). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามสัญญาสำเร็จรูป.
วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจ
บัณฑิตย.