# ปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในการควบคุมธุรกิจอาคารชุด ศึกษากรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด

***สุทธิดา ใจอุด[1]**

****รองศาสตราจารย์ พินิจ ทิพย์มณี[2]**

**บทคัดย่อ**

ในปัจจุบันประเทศไทยได้มีการขยายตัวของตลาดอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งมีการก่อสร้างขึ้นอย่างคึกคักโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีระบบรถไฟฟ้าทำให้วิถีชีวิตของคนในกรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้พัฒนาผลิตภัณฑ์ของตนเองให้มีจุดขายมาก และการเอารัดเอาเปรียบต่อผู้บริโภคมีมากขึ้น จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม

จากการศึกษาพบว่า การที่อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้ความพร้อมของธุรกิจประเภทนี้อยู่ในระดับต่ำ และพบว่าบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเฉพาะพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่มีขึ้นเพื่อควบคุมงานก่อสร้างดัดแปลง และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมถึงพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ยังขาดความชัดเจนและไม่ครอบคลุมเพียงพอ ส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาอีกหลายประการ ได้แก่ ปัญหาการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง ทำให้ผู้ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบซึ่งไม่เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ปัญหาการส่งมอบและตรวจรับห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ปัญหาค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ซื้อห้องชุดในสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดและปัญหาในการโฆษณาการทำสัญญาจะซื้อจะขายโดยวางเงินจองและมัดจำโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ก่อนโครงการได้รับใบอนุญาตการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment) EIA

ดังนั้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารชุดมีประสิทธิภาพมากขึ้น ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไข บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเริ่มตั้งแต่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ควรเพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายในกรณีที่อาคารได้ใช้งานไประยะหนึ่ง ควรมีบทบัญญัติให้หน่วยงานของรัฐเข้าตรวจสอบอาคารโดยมีหลักเกณฑ์การประเมินให้อาคารใช้งานได้อย่างปลอดภัยและมีบทลงโทษแก่ผู้ที่ต่อเติม เปลี่ยนแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และในส่วนของ

---

[1] นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิตสาขากฎหมายเอกชนและธุรกิจมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.

[2] ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

การส่งมอบและตรวจรับห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ที่มีการส่งมอบขาดตกบกพร่อง ควรแก้ไขข้อ 3.2 ประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยนำข้อความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 466 มาบัญญัติไว้ในข้อ 3.2 ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 466 เป็นกฎหมายที่ให้ทางเลือกและความเป็นธรรมมากกว่า ข้อ 3.2 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และสุดท้าย รัฐควรประชาสัมพันธ์พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตั้งแต่ในขั้นตอนการทำสัญญาจะซื้อจะขาย และควรนำแนวทางของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกาที่ออกกฎหมายกำหนดประเภทธุรกรรมที่บังคับให้ต้องนำเรื่องบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาบังคับใช้เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาในธุรกรรมบางประเภท รัฐควรนำแนวทางดังกล่าวฯ ออกกฎหมายบังคับใช้กับนิติกรรมในการทำสัญญาจะซื้อจะขายและ สัญญาซื้อขายห้องชุด เป็นต้น เพื่อลดปัญหาการหยุดชะงัก ซึ่งส่งผลต่อคู่สัญญา และระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

## 1. บทนำ

ในปี 2548-2553 ตลาดอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ได้เริ่มขึ้นอย่างเป็นทางการ[3]โดยมีการก่อสร้างขึ้นอย่างคึกคักโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครเนื่องจาก มีระบบรถไฟฟ้าทำให้ชีวิตของคนในกรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้พัฒนาผลิตภัณฑ์ของตนเองให้มีจุดขายมากสอดคล้องกับวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปโดยเริ่มมีการทำอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งตอบโจทย์กับ วิถีชีวิตของคนเมืองกรุงเป็นอย่างดี และทำให้ตัวเลขในการยื่นจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเริ่มสูงขึ้น โดยอ้างอิงข้อมูลตั้งแต่ปี2548-2553 นั้น มีการเติบโตของตัวเลขการ จดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานคร กว่า 423 เปอร์เซ็นต์[4]

จากการขยายตัวของตลาดอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ทำให้ผู้ประกอบการลงทุนมีการแข่งขันมากขึ้นและการเอารัดเอาเปรียบต่อผู้บริโภคมีมากขึ้นด้วยจึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแม้จะมีกฎหมายออกมาควบคุมการก่อสร้างอาคาร เพื่อให้เกิดความปลอดภัยและเหมาะสมแก่การใช้สอยโดยไม่กระทบกระเทือนต่อส่วนรวม แต่ยังพบปัญหาให้เห็นอยู่หลายประการ จึงควรหาแนวทางออกเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

---

[3] สถิติการขอจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ธนาคารแห่งประเทศไทย, สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2560, จาก www.2.bot.or.th/statistics/ReportPage.aspx?reportID=102&langvage=th

[4] สถิติการขอจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ตั้งแต่เดือนเมษายน 48 – เมษายน 53 ธนาคารแห่งประเทศไทย, สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2560, จาก www.2.bot.or.th/statistics/ ReportPage.aspx?reportID= 102&langvage=th

## 2. หลักกฎหมายควบคุมอาคารในธุรกิจอาคารชุด กรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด

เนื่องจากประชากรทั่วทุกประเทศเพิ่มขึ้นมาก เป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และการตั้งสำนักงานหรือสถานที่ประกอบธุรกิจทางการค้า เพราะที่ดินมีเท่าเดิม แต่พลเมืองมีเพิ่มมากขึ้น จึงจำเป็นต้องขยายบ้านเมืองที่อยู่อาศัย และสำนักงานออกไปในทางสูงขึ้นเหนือพื้นดิน (High Rise) โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้น หลายๆ ชั้น บนเนื้อที่เล็กน้อยเท่าเดิม แต่ประโยชน์มากขึ้นหลายสิบเท่า และถือว่าเจ้าของห้องแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารนั้น มีกรรมสิทธิ์ในห้องของตนและยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนกลาง อันถือว่าเป็นทรัพย์สินร่วมกันด้วย

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนมีอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัยมีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วน ๆ ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่อาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่อยู่ร่วมกัน ได้แก่ ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

### 2.1 หลักการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด

การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารใหญ่จะต้องมีหลักการหรือกฎเกณฑ์ที่ตั้งขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้อยู่อาศัยในอาคารนั้น หลักการที่คุ้มครองผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมในอาคารชุดอาจกล่าวได้ดังต่อไปนี้คือ

2.1.1 หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

อาคารชุดมีลักษณะพิเศษคือ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนบุคคลและ ขณะเดียวกันก็เป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่นในทรัพย์ส่วนกลางด้วย ซึ่งมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นทั่วๆ ไปคือ การเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์ส่วนหนึ่ง แต่แยกจากกันในทรัพย์อีกส่วนหนึ่ง เป็นเรื่องที่นอกเหนือขอบเขตกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม

1) ทรัพย์ส่วนบุคคล

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 4 บัญญัติว่า

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ดังนั้น ทรัพย์ส่วนบุคคลจึงแยกออกได้เป็น 2 ส่วน คือ

(1) ห้องชุด

(2) สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย “สิ่งปลูกสร้าง” หรือ “ที่ดิน” ที่จัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งมิใช่เป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดก็นับรวมเข้าเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลด้วย เช่น ที่จอดรถซึ่งจัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย

เจ้าของอาคารชุด จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่นี้ก็คือ กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั่นเอง ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นมาตรฐานขั้นต่ำ ในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในห้องชุด อย่างไรก็ตาม โดยเหตุที่อาคารชุดเป็นสถานที่ซึ่งมีบุคคลจำนวนมากอาศัยหรือทำการอยู่ร่วมกันในอาคารเดียวกัน สิทธิในการใช้สอยส่วนบุคคลของแต่ละรายจึงจำเป็นต้องมีข้อจำกัดอยู่ในบางประการอยู่ด้วย

อนึ่ง สำหรับการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุด ในกรณีที่ห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมแห่งเจ้าของร่วมหลายคน เจ้าของร่วมกลุ่มดังกล่าวจะมีสิทธิลงคะแนนเสียงได้เพียงหนึ่งคะแนนเสียง ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 45 ซึ่งในกรณีนี้เจ้าของร่วมในห้องชุดห้องเดียวกันนั้นจะต้องแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งร่วมประชุม และออกคะแนนเสียงในที่ประชุมหรือเจ้าของร่วมเหล่านั้นจะเข้าประชุมทั้งหมดแล้วตกลงอาศัยเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมดแห่งห้องชุดนั้น

2) ทรัพย์ส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 15 ได้กำหนดทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

ด้วยหลักเกณฑ์ “กรรมสิทธิ์ร่วม” ดังกล่าว จึงทำให้เกิดระบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด และตามที่ได้กล่าวมาแล้วแต่ต้นว่า กรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าวนี้ มีความแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ “กรรมสิทธิ์ร่วม” นั้น เป็นระบบกรรมสิทธิ์อีกชนิดหนึ่งที่ใช้ในอาคารชุด แต่ “กรรมสิทธิ์รวม” นั้นเป็นเรื่องการเป็นเจ้าของรวมกันในทรัพย์สินทั่วไป

สำหรับอัตราส่วนในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางจะมีอัตราส่วนเป็นเท่าใด หรือจะมีผลกระทบต่อการจัดการบริหารทรัพย์ส่วนกลางอย่างไรนั้น มีผลต่อการออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ตลอดจนกรณีอื่นๆ ด้วย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 14 บัญญัติถึงเรื่องอัตราส่วนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางว่า กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

### 3. มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจอาคารชุด กรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด

อาคารและสิ่งปลูกสร้างถือได้ว่าเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในกระบวนการก่อให้เกิดชุมชนเมือง เนื่องจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นองค์ประกอบเบื้องต้นที่สำคัญในการที่จะทำให้กิจกรรมของมนุษย์เริ่มต้นขับเคลื่อนไปสู่กิจกรรมอื่นๆ อาคารและสิ่งปลูกสร้างมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรง แยกเป็นกลุ่มกฎหมายหลักในธุรกิจอาคารชุด ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ส่วนกลุ่มกฎหมายรองในธุรกิจอาคารชุด ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายสนับสนุนในธุรกิจอาคารชุด ได้แก่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2511 ตลอดจนพระราชบัญญัติคุ้มครองดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551

เมื่อพิจารณาถึงกฎหมายสำหรับธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย พบว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้กำหนดหลักเกณฑ์การก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารไว้ในหมวด (3) มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้างดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ และมาตรา 31 ห้ามมิให้ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตหรือให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ เว้นแต่ (1) เจ้าของอาคารนั้นได้ยื่นขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ (2) เจ้าของอาคารนั้นได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เป็นต้น บทบัญญัติในกฎหมายควบคุมอาคารดังกล่าวจะกำหนดมาตรการในการคุ้มครอง 4 ขั้นตอน คือ ขั้นตอนการออกแบบ ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง ขั้นตอนการก่อสร้าง และขั้นตอนการใช้อาคาร แต่ไม่มีขั้นตอน การตรวจสอบภายหลังอาคารใช้งานไประยะหนึ่งแล้ว ทำให้เกิดปัญหาการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังเช่น ปัญหาการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง ทำให้ผู้ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบซึ่งไม่เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ซึ่งการต่อเติมดังกล่าวเป็นการผิดกฎหมายควบคุมอาคารมาตรา 31 เนื่องจากไม่ได้รับอนุญาตให้กระทำการต่อเติมจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเหตุที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติการตรวจสอบอาคารเมื่อใช้งานไประยะหนึ่งแล้ว ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ในส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ในข้อ 3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่

แล้วเสร็จ ต่อมาการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาห้องชุด ตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2 ซึ่งเป็นสัญญาที่บังคับให้ผู้ซื้อมีหน้าที่รับเอาห้องชุดและชำระเงิน ไม่ว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใดก็ตาม

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ที่มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างความเชื่อมั่นระหว่างคู่สัญญาที่ตกลงทำสัญญาซื้อขายกันโดยมีคนกลางที่มีความน่าเชื่อถือและมีความมั่นคงทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งข้อเท็จจริงในปัจจุบัน ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคในประเทศไทยส่วนใหญ่ยังไม่รู้จักพระราชบัญญัติดังกล่าว ดังนั้น หากมีกฎหมายออกมาใช้แต่ไม่มีการใช้กฎหมายออกมาเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวก็ไม่มีประโยชน์ เพราะจะยังเกิดปัญหาขึ้นเรื่อยๆ ดังเช่นปัญหาโฆษณาในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโดยวางเงินจอง และมัดจำโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมก่อนโครงการได้รับใบอนุญาต การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อผลออกมาเป็นไม่อนุญาตทำให้เกิดปัญหาต่อผู้บริโภคในการฟ้องร้องเรียกเงินคืนเป็นต้น

**3.2 มาตรการทางกฎหมายของต่างประเทศ**

3.2.1 ประเทศญี่ปุ่นได้พัฒนาหลักกฎหมายออกแบบอาคาร เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน จากบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญญี่ปุ่นมาตรา 13[5] และมาตรา 25 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการต่อเติมอาคารของตนเกินจากขอบเขต ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการต่อเติมอาคารของตนเกินจากขอบเขตที่กฎหมายบัญญัติซึ่งมีสาระสำคัญว่าบุคคลใช้สิทธิ์โดยไม่คำนึงถึงผลทางสังคมที่ติดตามมาและทำให้ผู้อื่นเสียหายในระดับที่เกินจากขอบเขตแห่งความเหมาะสม จนในที่สุดพัฒนาบัญญัติสิทธิในสิ่งแวดล้อมในรัฐธรรมนูญญี่ปุ่น เป็นผลให้ประชาชนต้องเคารพสิทธิในส่วนบุคคลซึ่งกันและกัน และได้พัฒนาการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมโดยมีชื่อเรียกตามที่เข้าใจในปัจจุบันว่าอาคารสีเขียว โดยมีการจัดตั้งสภาอาคารสีเขียวเพื่อเป็นตัวแทนของประเทศในการออกหลักเกณฑ์ และให้การรับรองอาคารสีเขียวภายในของประเทศโดยมีหลักเกณฑ์การประเมินอาคารสีเขียว คือ[6] (1) การประเมินสภาพแวดล้อมภายในอาคาร (2) การประเมินคุณภาพการให้บริการ (3) การประเมินสภาพแวดล้อมรอบอาคาร (4) การประเมินด้านพลังงาน (5) การประเมินด้านทรัพยากรและวัสดุ (6) การประเมินสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการ เป็นต้น

---

[5] กมลทิพย์ คติการ. (2528). มาตรการในการเรียกร้องค่าเสียหายจากคดีสภาวะสิ่งแวดล้อม (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต) หน้า (330 – 331) กรุงเทพฯ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

[6] เกชา ธีระโกเมน. การประเมินระดับมาตรฐานอาคารยั่งยืน (เอกสารวิชาการ) สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2560. จาก http://www.tds.tu.ac.th/Jars/dowload/jars/v2/01_kecha%20Thirakomen.

3.2.2 สหรัฐอเมริกามีแบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุด (Standard form Condominium Purchase and Sale Agreement) ซึ่งกำหนดรายละเอียดที่ต้องระบุไว้ในสัญญาดังนี้[7]

(1) ในเรื่องทั่วไปสัญญาซื้อขายห้องชุดจะต้องระบุชื่อคู่สัญญาทั้งผู้ซื้อและผู้ขายสถานที่ทำสัญญา และวันที่ทำสัญญาซื้อขาย เลขที่ห้องชุด จำนวนห้องชุดที่ตกลงซื้อขาย ตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน และชื่อโครงการอาคารชุด

(2) แปลนก่อสร้าง แบบแปลนที่สร้างเป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐ โดยมีการบันทึกหรือลงทะเบียนไว้ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่สามารถป้องกันอันตรายจากการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ และสหรัฐอเมริกามีกฎหมายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขึ้นมาใช้ในระดับมลรัฐ ซึ่งกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องวางเงินหรือหลักประกันความเสียหาย อันเกิดจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานกำกับดูแลกฎหมายและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ได้รับอนุญาตต้องเป็นสมาชิกของบรรษัทประกันความซื่อสัตย์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการประกันความเสียหายแก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา อันเกิดจากการปฏิบัติงานของตัวแทนหรือลูกจ้างของผู้ดูแลผลประโยชน์ไว้อย่างชัดเจน

และมาตรการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของสหรัฐอเมริกาได้สร้างกระบวนการที่เพิ่มขึ้นในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในมลรัฐแคลิฟอร์เนียมีการออกกฎหมายกำหนดประเภทของธุรกรรมที่บังคับให้ต้องนำเรื่องบัญชีดูแลผลประโยชน์มาบังคับใช้ เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาในธุรกรรมบางประเภท และเป็นหลักประกันว่าคู่สัญญาจะมีการปฏิบัติตามสัญญาที่ตนได้ทำไว้ร่วมกัน หรือเพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้มีสิทธิได้รับเงินที่ฝากอยู่ในบัญชีดูแลผลประโยชน์จะได้รับเงินนั้นอย่างแน่นอนและตรงเวลา

3.2.3 สาธารณรัฐฝรั่งเศส

หลักกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดหลักการไตร่ตรองของผู้บริโภคเป็นส่วนเสริมของหน้าที่ในการให้ข้อมูล เนื่องจากไม่มีประโยชน์ที่จะให้ข้อมูลผู้บริโภค หากผู้นั้นไม่ได้มีเวลาที่จะไตร่ตรองเกี่ยวกับข้อมูลที่ได้รับก่อนที่จะเข้าทำสัญญา

[8]หลักการดังกล่าวกำหนดไว้ใน L.134-1 โดยกำหนดให้ผู้ประกอบวิชาชีพผู้ขายต้องส่งมอบตัวอย่างสัญญาซึ่งตนเองเสนอไว้ตามปกติให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องที่ร้องขอ ในกรณีที่ฝ่าฝืนมีบทบัญญัติกำหนดโทษปรับแก่ผู้ประกอบธุรกิจด้วย และมีระยะเวลาการไตร่ตรองแตกต่างกันตามประเภทของสัญญา เช่น สัญญาสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ กำหนดระยะเวลา 10 วัน หลังจากได้รับเอกสารการเสนอเงินกู้ (ประมวล

---

[7] ทศพร รุ่งเรืองศุรัตน์. (2557), มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด “ศึกษาเฉพาะกรณีการส่งมอบขาดตกบกพร่อง” (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต) หน้า 69 และ 71, กรุงเทพฯ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.

[8] ดาราพร ถิระวัฒน์. (2559), สัญญาผู้บริโภค. กรุงเทพฯ : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หน้า 97 – 98.

กฎหมายว่าด้วยการบริโภค L.312-14-1) สัญญาจะเกิดขึ้นสมบูรณ์เมื่อพ้นระยะเวลาในการไตร่ตรองซึ่งผู้บริโภคสามารถได้รับประโยชน์จากการไตร่ตรองข้อมูลที่ตนได้รับหลังจากที่ได้แสดงเจตนาตกลงทำสัญญาไปแล้ว

## 4. บทวิเคราะห์

จากการที่ได้ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมาย ในการควบคุมธุรกิจอาคารชุดกรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ทั้งกฎหมายของประเทศไทย และต่างประเทศ รวมถึงการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการ ผู้อยู่อาศัย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุด ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์สาเหตุและผลกระทบของปัญหาได้ดังนี้

**(1) ปัญหาและอุปสรรคการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง ทำให้ ผู้ที่ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบ ซึ่งไม่เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด**

จากมาตรการทางกฎหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในมาตรา 31 ดังกล่าวได้บัญญัติไว้ให้ผู้ที่ทำการก่อสร้าง ขออนุญาตและต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง แต่ก็ยังพบปัญหาการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้ขออนุญาตก่อสร้าง โดยเปลี่ยนแปลงแบบจากอาคารชุดเป็นโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตให้กระทำการดังกล่าวได้ ถือเป็นการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาต ทำให้ผู้บริโภคที่ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบ เนื่องจากผู้มาพักในโรงแรมเป็นผู้เช่ารายวัน ไม่ได้รักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เช่น สระว่ายน้ำหรือลิฟต์ และไม่ได้จ่ายค่าส่วนกลางเป็นรายปีเหมือนเจ้าของห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม และก่อให้เกิดเรื่องของเสียงดังเอะอะโวยวายก่อกวนเจ้าของห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม หากผู้พักในโรงแรมมาพักอาศัยเป็นหมู่คณะ

**(2) ปัญหาและอุปสรรคการส่งมอบและตรวจรับห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด**

ประเทศไทยนั้น การซื้อขายห้องชุด หากสัญญาระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายกันและราคาขายต่อตารางเมตรที่ผู้ซื้อต้องชำระไว้เป็นจำนวนเท่าไรแล้ว ผู้ขายจะต้องส่งมอบห้องชุดที่มีจำนวนพื้นที่ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาโดยไม่ขาดหรือไม่เกินจำนวน อันถือว่าเป็นการชำระหนี้โดยถูกต้อง เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายได้ทำการตกลงในสัญญาว่าทำการซื้อขายห้องชุดกันโดยมีจำนวนพื้นที่ที่จะซื้อขายกันไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ทั้งนี้ เพราะการอยู่อาศัยในห้องชุด ผู้ซื้อได้คำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยห้องชุด และได้ทำสัญญาเลือกขนาดห้องชุดที่ตนคิดว่าเหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอยมากที่สุด ฉะนั้น จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายจึงมีความสำคัญมาก เช่น ทำสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยระบุพื้นที่จำนวน 80 ตารางเมตร ผู้ขายก็ต้องส่งมอบพื้นที่จำนวน 80 ตารางเมตร ตามวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อ แต่เนื่องจากการดำเนินการก่อสร้างตัวอาคารชุดและห้องชุดมีความผิดพลาดในเรื่องของเนื้อที่ห้องชุดให้เห็นอยู่เรื่อยไป ทำให้เนื้อที่ของห้องชุดไม่

ตรงกับสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นไปได้ในการสร้างอาคารชุดหรือการก่อสร้าง และหากมีขนาดน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาผู้ประกอบการจะคงราคาเดิมไว้ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ขณะเดียวกัน หากปรากฏว่าเนื้อที่มีขนาดมากกว่าที่ตกลงในสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ประกอบการจะเรียกเก็บราคาซื้อขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้ซื้อทันที เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 อันเป็นกฎหมายที่บทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 และมาตรา 41 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ดังต่อไปนี้

[9]ข้อ 3.2 โดยกำหนดไว้ว่า “ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไป เพิ่มหรือลดจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2” ผู้วิจัยเห็นว่าข้อความในข้อ 3.2 นั้น เป็นสัญญาที่บังคับให้ผู้ซื้อรับเอาห้องชุดไปไม่ว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใดก็ตาม ผู้ซื้อมีหน้าที่เพียงชำระเงินที่เพิ่มขึ้นหรือได้ลดค่าห้องชุดลงเท่านั้น ซึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค โดยหากเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 นั้นจะเห็นได้ว่ามาตรา 466 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นกฎหมายที่ให้ทางเลือกและความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อมากกว่า

**(3) ปัญหาและอุปสรรคของค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ซื้อห้องชุดในสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด**

จากการที่การก่อสร้างห้องชุดมีความผิดพลาด ในเรื่องของเนื้อที่ห้องชุดให้เห็นอยู่เรื่อยไป ทำให้เนื้อที่ของห้องชุดไม่ตรงตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ซึ่งหากพื้นที่มีขนาดมากกว่าที่ตกลงในสัญญาจะซื้อจะขาย ในแบบสัญญามาตรฐาน อ.ช.22[10] ได้กำหนดแนวทางไว้ในข้อ 3.2 โดยกำหนดไว้ว่า ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่าเนื้อที่

[9] ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, (สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด แบบ อช. 22 ข้อ 3.2)

[10] อ.ช.22 คือ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด

ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปในราคาต่อหน่วยที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไป เพิ่มหรือลดจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระ ตามข้อ 4.2 จากข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวหากพื้นที่เพิ่มมากขึ้นหรือลดลงเพียงใดก็ตาม ผู้ซื้อมีหน้าที่เพียงชำระค่าส่วนกลางที่เพิ่มหรือลดค่าห้องชุดเท่านั้น ซึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค

**4.4 ปัญหาและอุปสรรคการโฆษณาในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยวางเงินจองและมัดจำโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมก่อนโครงการได้รับใบอนุญาตการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม AIA (Environmental Impact Assessment)**

ผู้ประกอบการที่พัฒนาที่อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนยูนิตห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ถูกกำหนดโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยออกประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเล่ม 129 ตอนพิเศษ 97ง ราชกิจจานุเบกษา วันที่ 20 มิถุนายน 2555 เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทำให้ผู้ประกอบการที่พัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว ต้องยื่น (รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA) ซึ่งมีระเบียบและขั้นตอนการพิจารณาประมาณ 105 วัน จึงจะได้รับใบอนุญาต หรือไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งในระหว่างที่ยื่นพิจารณา พบว่าผู้พัฒนา อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว ต้องยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA เมื่อผลการพิจารณาออกมาว่าไม่อนุญาตให้จัดทำโครงการฯ ทำให้เกิดปัญหาต่อผู้บริโภคที่ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เนื่องจากทำสัญญาจะซื้อจะขายและวางเงินมัดจำไว้แล้วส่วนหนึ่ง ซึ่งอาจเกิดกรณีโดนคนขายยักยอกเงินจอง เนื่องจากพนักงานขายรับเงินจองเป็นเงินสด แล้วออกใบเสร็จในนามส่วนตัว ต่อมาก็ลาออก หรือเกิดกรณีปิดบริษัทหนี เนื่องจากโครงการฯ กู้เงินธนาคารไม่ผ่าน เป็นต้น เกิดผลกระทบต่างๆ มากมายต่อผู้บริโภคที่ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ก่อนที่โครงการ โครงการจะได้รับใบอนุญาต (รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA) เนื่องจากต้องดำเนินคดีฟ้องร้องเพื่อให้ได้เงินคืน เป็นต้น

## 5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาและสาระสำคัญของปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในการควบคุมธุรกิจอาคารชุด กรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด พบว่า บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเฉพาะพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมถึงพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคยังขาดความชัดเจนและไม่ครอบคลุมเพียงพอ จึงมีแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายดังนี้

**5.1 ปัญหาและอุปสรรคการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง ทำให้ผู้ที่ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบซึ่งไม่เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด**

ผู้เขียนใคร่ขอเสนอแนะให้เพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในกรณีที่อาคารได้ใช้งานไประยะหนึ่งแล้วควรมีบทบัญญัติให้หน่วยงานของรัฐเข้าตรวจสอบอาคาร โดยมีหลักเกณฑ์การประเมินอาคารให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัย ดังแนวทางของประเทศญี่ปุ่นมีการจัดตั้งสภาอาคารสีเขียวเพื่อเป็นตัวแทนของประเทศในการออกหลักเกณฑ์และให้การรับรองอาคารสีเขียวภายในของประเทศ โดยมีหลักเกณฑ์การประเมินคือ (1) ประเมินสภาพแวดล้อมภายในอาคาร (2) ประเมินคุณภาพการให้บริการ (3) ประเมินสภาพแวดล้อมรอบอาคาร (4) ประเมินด้านพลังงาน (5) ประเมินทรัพยากรและวัสดุ (6) ประเมินสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการ ซึ่งหากมีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายให้หน่วยงานของรัฐเข้าตรวจสอบได้ในกรณีอาคารได้ใช้งานไประยะหนึ่งแล้ว จะช่วยให้เจ้าของดูแลและบำรุงรักษาอาคารมากขึ้น และลดการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เนื่องจากมีกฎหมายให้หน่วยงานของรัฐเข้าตรวจสอบได้ ทำให้เจ้าของมีความเกรงกลัวมากขึ้นที่จะต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และควรกำหนดบทลงโทษและปรับผู้ที่ต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตด้วย

**5.2 ปัญหาและอุปสรรคการส่งมอบและตรวจรับห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด**

ผู้เขียนเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ข้อ 3.2 และให้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 มาปรับใช้คือ ข้อ 3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาจำนวนไม่เกินร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ห้องชุดนั้นให้ผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ว่าผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้น

และรัฐควรกำหนดให้แนบแบบแปลนดังแนวทางของสหรัฐอเมริกา โดยสหรัฐอเมริกากำหนดให้ในสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องแนบแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐ อีกทั้งต้องมีมาตรฐานเพียงพอในการป้องกันอันตราย จะทำให้ลดปัญหาในการส่งมอบพื้นที่ขาดตกบกพร่องเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มาตรฐานในการป้องกันอันตรายจากงานก่อสร้างด้วย

**5.3 ปัญหาและอุปสรรคค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ซื้อห้องชุดในสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด**

ผู้เขียนเห็นควรเพิ่มเติมหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับสัญญาผู้บริโภค ดังแนวทางของสาธารณรัฐฝรั่งเศสที่มีหลักการไตร่ตรองของผู้บริโภคก่อนเข้าทำสัญญาตามประเภทของสัญญาที่ทำกับผู้บริโภค เช่น สัญญาสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ กำหนดระยะเวลาการไตร่ตรอง 10 วัน ทำให้ผู้บริโภคมีระยะเวลาการไตร่ตรองก่อนเข้าทำสัญญา เพื่อลดความเสียเปรียบในการทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจ รัฐจึงควรเพิ่มเติมและบังคับใช้หลักการไตร่ตรองก่อนเข้าทำสัญญาโดยมีระยะเวลาตามประเภทของสัญญาในหลักกฎหมายไทยที่เกี่ยวกับสัญญาผู้บริโภค และเพื่อให้ทางเลือกและความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อหรือผู้บริโภค ที่ถูกบังคับตามสัญญาจะซื้อจะขาย ในกรณีที่เนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงภายหลังจากงานก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งหากบังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เป็นไปตามแบบสัญญามาตรฐาน กระทรวงมหาดไทย ข้อ 3.2 ผู้ซื้อมีหน้าที่เพียงชำระค่าส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่านั้น ควรแก้ไขข้อ 3.2 โดยนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 466 มาปรับใช้ โดยแก้ไขเป็น ข้อ 3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่าเนื้อที่ห้องชุดขาดตกบกพร่อง หรือล้ำจำนวนจากที่ระบุไว้ในสัญญาจำนวนไม่เกินร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ห้องชุดนั้น ให้ผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนแต่ว่าผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะไม่ได้เข้าทำสัญญานั้น

**5.4 ปัญหาและอุปสรรคการโฆษณาในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยวางเงินจองและมัดจำโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมก่อนโครงการได้รับใบอนุญาตการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment) EIA**

ผู้เขียนเห็นควรให้มีการประชาสัมพันธ์ความรู้เกี่ยวกับพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา 2551 ในการซื้อขายอาคารชุดควบคู่ไปด้วย ซึ่งข้อเท็จจริงในปัจจุบันผู้ซื้อหรือผู้บริโภคในประเทศไทยส่วนใหญ่ยังไม่รู้จักหากมีการประชาสัมพันธ์และชี้ให้เห็นถึงข้อดีให้มากที่สุด เพื่อให้คู่สัญญาเลือกใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเพื่อลดความเสี่ยงหรือการหยุดชะงักในกรณีเกิดปัญหาขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่อคู่สัญญาและระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ดังเช่น ปัญหาในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยวางเงินจองและมัดจำอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมก่อนโครงการได้รับใบอนุญาตรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อผลออกมาเป็นไม่อนุญาตทำให้เกิดปัญหาต่อผู้บริโภคมากมายในการฟ้องร้องเรียกเงินคืน เป็นต้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา 2551 เกิดผล รัฐจึงควรประชาสัมพันธ์พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตั้งแต่ขั้นตอนการทำสัญญาจะซื้อจะขาย และนำแนวทางของสหรัฐอเมริกาในมาตรการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาปรับใช้ในเชิงบังคับ ดังแนวทางของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา ที่ออกกฎหมายกำหนดประเภทของธุรกรรมบังคับให้ต้องนำเรื่องบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาบังคับใช้

เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาในธุรกรรมบางประเภท นำมาเป็นแนวทางบังคับใช้กับนิติกรรมประเภทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาซื้อขายห้องชุด เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงหรือการหยุดชะงักในกรณีเกิดปัญหาขึ้น ซึ่งส่งผลต่อคู่สัญญาและระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

## บรรณานุกรม


กมลทิพย์ คติการ. (2528). มาตรการในการเรียกร้องค่าเสียหายจากคดีสภาวะสิ่งแวดล้อม (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). หน้า (330 – 331) กรุงเทพฯ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เกชา ธีระโกเมน. การประเมินระดับมาตรฐานอาคารยั่งยืน (เอกสารวิชาการ) สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2560. จาก http://www.tds.tu.ac.th/Jars/dowload/jars/v2/01_kecha%20.thirakomen.

ดาราพร ถิระวัฒน์. (2559), สัญญาผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ทศพร รุ่งเรืองศุรัตน์. (2557), มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด “ศึกษากรณีส่งมอบขาดตกบกพร่อง” (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.

ธนพล อินทนันท์. (2534). เจ้าของร่วมอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2555. มาตรา 45.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551. มาตรา 4.

พิเศษ เสตเสถียร์. (2526, กุมภาพันธ์). “ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด”. วารสารกฎหมาย

สถิติการขอจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด, ธนาคารแห่งประเทศไทย, สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2560, จาก www.2.bot.or.th/statistics/ReportPage.aspx?.reportID=102&langvage=th