



รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา
กรณี การซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม

จัดทำโดย นายศุภกิตต์ มะลิ
รหัส 9704

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารระดับสูง : ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม รุ่นที่ 97
วิทยาลัยนักบริหาร สถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน สำนักงาน ก.พ.
ประจำปี 2566
ลิขสิทธิ์ของสำนักงาน ก.พ.



รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา
กรณี การซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม

จัดทำโดย นายศุภกิตต์ มะลิ
รหัส 9704

หลักสูตรนักบริหารระดับสูง : ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม รุ่นที่ 97
วิทยาลัยนักบริหาร สถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน สำนักงาน ก.พ.

ประจำปี 2566

รายงานนี้เป็นความคิดเห็นเฉพาะบุคคลของผู้ศึกษา



สำนักงาน ก.พ.

เอกสารรายงานการศึกษาส่วนบุคคลนี้ อนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรมหลักสูตร
นักบริหารระดับสูง : ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม ของสำนักงาน ก.พ.

นางสาวสุชาดา ไทยบรรเทา
อาจารย์ที่ปรึกษา

นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์
อาจารย์ที่ปรึกษา

นายชาญเชาวน์ ไชยานุกิจ
อาจารย์ที่ปรึกษา

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ในปัจจุบัน ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมอย่างมากในเมืองใหญ่ อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อหางานทำ รวมทั้งปัญหาการจราจรที่ต้องใช้เวลาในการเดินทางอย่างมาก ทำให้ธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก ซึ่งเห็นได้จากเรื่องร้องทุกข์ที่ สคบ. ได้รับในช่วงปี 2563 - 2565 เกี่ยวกับห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม มีจำนวน 2,906 ราย โดยมีประเด็นร้องทุกข์ ที่สำคัญ ได้แก่ การยกเลิกสัญญา ไม่คืนเงินมัด/เงินจอง ไม่ก่อสร้าง ก่อสร้างล่าช้า หรือก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่โฆษณา ซึ่งปัญหาเหล่านี้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้น หากไม่ดำเนินการแก้ไขจะทำให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อน ถูกผู้ประกอบการธุรกิจเอาเปรียบด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรม อีกทั้งการจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมยังไม่มีสัญญาควบคุม มีเพียงสัญญาจะซื้อจะขายที่มีประกาศควบคุมอยู่ 2 หน่วยงาน ได้แก่ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดิน มีแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้ทำตามแบบ อ.ช. 22 และแบบ อ.ช. 23 ใช้เมื่อ พ.ศ. 2551 อีกหน่วยงานที่กำกับดูแลก็คือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เมื่อ พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศใช้มานานแล้ว ทำให้มีข้อบกพร่องหรือข้อสัญญาบางส่วนมีความล้าสมัย บางส่วนยังไม่ครอบคลุมถึงสิทธิผู้บริโภค และมีช่องว่างให้ผู้ประกอบการเพิ่มข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมกับผู้บริโภค ซึ่งเป็นปัญหาที่มีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศและประชาชนเป็นจำนวนมาก การหาแนวทางที่จะคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่มีความท้าทาย และมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเร่งดำเนินการแก้ไขปัญหาในเชิงบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ครอบคลุมในทุกมิติ

การศึกษานี้ผู้ทำการศึกษา ได้เสนอแนวทางการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กรณี การซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ออกเป็น 4 มาตรการ คือ 1) มาตรการเชิงรับ โดย สคบ. ต้องทำ MOU ร่วมกับกรมที่ดิน และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อบูรณาการการส่งข้อมูลโครงการห้องชุดเพื่อเฝ้าระวังและแจ้งเตือนผู้บริโภค 2) มาตรการเชิงรุก โดยการใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูล Big Data มาวิเคราะห์ แล้วนำไปพัฒนาระบบคลังความรู้ ระบบ E-learning และนำไปเผยแพร่ให้กับผู้บริโภค 3) มาตรการเชิงป้องกัน โดย สคบ. ออกประกาศควบคุมสัญญาจอง ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 และเสนอให้กรมที่ดินปรับปรุงแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) และแบบสัญญาซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 23) และ 4) มาตรการเชิงแก้ไข โดยการพัฒนาขีดความสามารถของหน่วยงานให้มีความพร้อมด้านเทคโนโลยีในยุคดิจิทัล ทั้งด้านบุคลากรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน ซึ่งข้อเสนอดังกล่าวทั้ง 4 มาตรการ สามารถสนับสนุนให้ สคบ. บรรลุวิสัยทัศน์ในการ “เป็นองค์กรหลักในการบูรณาการและขับเคลื่อนกลไกด้านการคุ้มครองผู้บริโภคอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม” ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคมยุทธศาสตร์ชาติ และด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาส่วนบุคคล (Individual Study) เรื่อง การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กรณี การซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นผลการศึกษาที่ผู้เข้ารับการอบรมประสงค์ที่จะเสนอความคิดเพื่อใช้เป็นแนวทางในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเป็นการศึกษาเพื่อหามาตรการในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคในการซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม และกำกับดูแลการประกอบธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมให้เกิดความเป็นธรรมภายใต้กรอบกฎหมาย ทั้งในด้านการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เพื่อควบคุมสัญญาจอง การปรับปรุงสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม การเฝ้าระวัง การตรวจสอบ การให้ความรู้ การแจ้งเตือน และการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ

การศึกษาส่วนบุคคลฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยคำแนะนำและการชี้แนะแนวความคิด จากท่านอาจารย์สุชาติา ไทยบรรเทา ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาหลัก รวมถึงท่านอาจารย์วีระชัย นาควิบูลย์วงศ์ และท่านอาจารย์ชาญเชาวน์ ไชยานุกิจ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่กรุณาให้คำชี้แนะแนวทางการจัดทำ พร้อมทั้งให้ความเห็นในเนื้อหาของการศึกษาส่วนบุคคลฉบับนี้อย่างครบถ้วนและสมบูรณ์ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทั้งสามเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ทั้งนี้ ขอกราบขอบพระคุณท่านเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (นายธรรณัฒม์ ธนธิพันธ์) ผู้บังคับบัญชา ที่ให้โอกาสผู้ศึกษาได้เข้ารับการอบรมในครั้งนี้ ทำให้ผู้ศึกษาสามารถเก็บเกี่ยวความรู้จากการเข้ารับการอบรมหลักสูตรนักบริหารระดับสูง (นบส.1) รุ่นที่ 97 อันจะนำไปใช้ในการพัฒนาตนเอง พัฒนางาน และหน่วยงานไปสู่การบริหารราชการแบบบูรณาการตามวัตถุประสงค์ได้อย่างแท้จริง

ผู้ศึกษาหวังว่ารายงานฉบับนี้จะเป็นประโยชน์และสามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนารูปแบบการคุ้มครองสิทธิด้านสัญญาให้กับผู้บริโภค รวมถึงมีการบูรณาการระหว่างหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน เพื่อนำไปสู่การบริการประชาชนให้ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาด้านอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจองและสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม และสัญญาอื่นๆ ที่อยู่ภายใต้อำนาจหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อไป

ศุภกิตติ์ มะลิ

31 พฤษภาคม 2566

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	ก
กิตติกรรมประกาศ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	ง
สารบัญภาพ	จ
1. วิสัยทัศน์ของตำแหน่งเป้าหมาย	1
1.1 การวิเคราะห์บริบทและทิศทางเชิงยุทธศาสตร์ของส่วนราชการ	1
1.2 ตำแหน่งรองอธิบดีที่เป็นเป้าหมาย	3
1.3 กำหนดวิสัยทัศน์ของตำแหน่งเป้าหมาย	5
2. ข้อเสนอเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ	6
2.1 การกำหนดประเด็นการศึกษา	6
2.2 การกำหนดข้อเสนอเชิงนโยบาย	12
2.3 ภาวะผู้นำเพื่อการขับเคลื่อนข้อเสนอ	27
3. แผนพัฒนาตนเอง	28
3.1 การวิเคราะห์ตนเอง	28
3.2 การวางแผนพัฒนาตนเอง	28
3.3 ผลการพัฒนาตนเอง	29
บรรณานุกรม	30
ภาคผนวก	31
ประวัติผู้เขียนรายงานการศึกษาส่วนบุคคล	47

สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 1	แสดงสถิติเรื่องร้องเรียนด้านอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง ปี พ.ศ. 2563 - 2565	7
ตารางที่ 2	แสดงสาเหตุที่ร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุด/ห้องชุด ระหว่าง ปี พ.ศ. 2563 - 2565	7
ตารางที่ 3	ตาราง IDP 1	48
ตารางที่ 4	ตาราง IDP 2	50
ตารางที่ 5	ตาราง IDP 3	51
ตารางที่ 6	ตาราง IDP 4	52
ตารางที่ 7	ตาราง IDP 5	53

สารบัญภาพ

	หน้า
รูปภาพที่ 1 แสดงให้เห็นความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เพิ่มมากขึ้น	6
รูปภาพที่ 2 แสดงระดับการกำกับดูแลธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม	18

1. วิสัยทัศน์ของตำแหน่งเป้าหมาย

(ข้อมูลส่วนบุคคลไม่เผยแพร่)

2. ข้อเสนอเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ

2.1 การกำหนดประเด็นการศึกษา

2.1.1 ปัญหา ความท้าทาย

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) เป็นหน่วยงานที่มีภารกิจหลักในการให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและกำกับดูแลการประกอบธุรกิจที่ไม่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานตามกฎหมายเฉพาะ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งการประกอบธุรกิจในปัจจุบันมีการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในหลาย ๆ ด้าน ก่อให้เกิดการสร้างนวัตกรรมเกี่ยวกับการจำหน่ายสินค้าและบริการเป็นจำนวนมาก ธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมก็เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่มีการพัฒนารูปแบบการโฆษณาเพื่อจูงใจให้คนสนใจซื้อมากขึ้น มีการใช้ภาพจำลองเสมือนจริงเพื่อให้ผู้ซื้อรู้สึกว่าเป็นโครงการที่ดีพร้อมในทุกๆ ด้าน มีการนำกลยุทธ์ในการนำเสนอและเงื่อนไขโปรโมชั่นใหม่ ๆ มาใช้กับผู้บริโภค เพื่อโน้มน้าวให้สนใจในโครงการที่ต้องการจะขาย การพัฒนาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วทำให้ระเบียบ กฎหมาย ของหน่วยงานที่รับผิดชอบกำกับดูแลมีความล้าสมัย อีกทั้งธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ด้านที่อยู่อาศัยที่จำเป็น มีผู้บริโภคจำนวนมากให้ความสนใจจองซื้อและผ่อนดาวน์ล่วงหน้าทั้งที่โครงการยังไม่ได้ก่อสร้าง ซึ่งกลยุทธ์ที่ผู้ประกอบการจะนำเสนอโครงการให้มีความน่าสนใจในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการ การคาดการณ์ราคาในอนาคตว่าจะสูงขึ้น เพื่อดึงดูดความสนใจและเปิดให้ทำการจองล่วงหน้าก่อนที่จะมีการก่อสร้าง ลักษณะการทำธุรกิจโดยการให้ผู้บริโภคทำการจองซื้อโครงการล่วงหน้าก่อนที่จะมีการก่อสร้างจริง ยังไม่มีหน่วยงานที่กำกับดูแลในเรื่องของสัญญาจองเมื่อสัญญาจองห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมยังไม่มีกฎหมายกำหนดรูปแบบมาตรฐานควบคุมสัญญาไว้ การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อตกลงในสัญญาจองส่วนใหญ่จึงมักจะมีข้อความที่มีลักษณะที่เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค เช่น การไม่กำหนดระยะเวลาที่จะเริ่มก่อสร้างโครงการหรือระยะเวลาที่แล้วเสร็จ เงื่อนไขที่กำหนดให้ผู้ทำสัญญาจองต้องไปทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในระยะเวลาที่ผู้ขายกำหนด หากไม่ทำภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าผู้จองเป็นฝ่ายผิดสัญญาและผู้รับจองสามารถรับเงินจองได้และเงินดาวน์ได้ทั้งหมด เป็นต้น

รูปภาพที่ 1 แสดงให้เห็นความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เพิ่มมากขึ้น



ทั้งนี้ ธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน มีปัญหาที่พบมากที่สุดเกิดจากการที่ผู้บริโภคไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาจอง สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งจากรายงานจำนวนผู้บริโภคที่มายื่นเรื่องร้องเรียนที่ สคบ. ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2563 - 2565) พบว่า มีจำนวนเรื่องร้องเรียนด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 4,206 เรื่อง เป็นเรื่องร้องเรียนในปี พ.ศ. 2563 จำนวน 1,244 เรื่อง ปี พ.ศ. 2564 จำนวน 1,766 เรื่อง และปี พ.ศ. 2565 จำนวน 1,196 เรื่อง ซึ่งเรื่องร้องเรียนที่ สคบ. ได้รับนี้ เป็นเพียงส่วนหนึ่งของจำนวนปัญหาที่เกิดขึ้นจริง ยังมีผู้บริโภคอีกจำนวนมากที่ไม่ได้มาร้องเรียน เนื่องจากไม่ทราบว่าเป็นเรื่องที่สามารถมายื่นเรื่องกับ สคบ. ได้ บางรายเห็นว่าตนเป็นฝ่ายผิดสัญญาจึงไม่มายื่นเรื่องร้องเรียน และมีบางรายได้ไปใช้สิทธิยื่นฟ้องคดีต่อศาลด้วยตนเอง

ตารางที่ 1 แสดงสถิติเรื่องร้องเรียนด้านอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง ปี พ.ศ. 2563 - 2565

เรื่องร้องเรียน ด้านอสังหาริมทรัพย์	จำนวนเรื่องร้องเรียน (เรื่อง)			รวม (เรื่อง)
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	
อาคารชุด/ห้องชุด	920	1,251	735	2,906
บ้านจัดสรร	250	381	288	919
ก่อสร้างบ้าน/อื่นๆ	74	134	173	381
รวม	1,244	1,766	1,196	4,206

จากตารางนี้จะเห็นได้ว่า ปัญหาเรื่องร้องเรียนด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 4,206 เรื่อง โดยประเภทเรื่องร้องเรียนที่มากที่สุด คือ ประเภทอาคารชุด/ห้องชุด มีจำนวน 2,906 เรื่อง ลำดับที่สอง คือ ประเภทบ้านจัดสรร จำนวน 919 เรื่อง และลำดับที่สาม คือ ประเภทก่อสร้างบ้าน/อื่นๆ จำนวน 381 เรื่อง

ตารางที่ 2 แสดงสาเหตุที่ร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุด/ห้องชุด ระหว่าง ปี พ.ศ. 2563 - 2565

สาเหตุที่ร้องเรียน	จำนวนเรื่องร้องเรียน (เรื่อง)			รวม (เรื่อง)
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	
ยกเลิกสัญญา/ขอเงินคืน/ขอแก้ไขสัญญา	202	374	457	1,033
สถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อ	303	300	30	633
ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ/ไม่ก่อสร้าง	195	204	86	485
ไม่ทำตามที่โฆษณา/ไม่จัดทำสาธารณูปโภค	44	218	19	281
อื่นๆ	45	54	71	170
ไม่คืนเงินมัดจำ/ค่าจอง /ไม่โอนกรรมสิทธิ์	66	39	54	159
มีความชำรุดบกพร่อง	65	62	18	145
รวม	920	1,251	735	2,906

ตารางนี้แสดงให้เห็นว่า มีผู้บริโภคมาร้องเรียนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด/ห้องชุด จำนวน 2,906 เรื่อง เมื่อแยกสาเหตุที่ร้องเรียน จำนวน 7 กลุ่ม พบว่า สาเหตุที่ร้องเรียนมากที่สุด คือ การยกเลิกสัญญา/ขอเงินคืน/ขอแก้ไขสัญญา จำนวน 1,033 เรื่อง ลำดับที่ 2 คือ สถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อ จำนวน 633 เรื่อง ลำดับที่ 3 คือ ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ/ไม่ก่อสร้าง จำนวน 485 เรื่อง ลำดับที่ 4 คือ ไม่ทำตามที่โฆษณา/ไม่จัดทำสาธารณูปโภค จำนวน 281 เรื่อง ลำดับที่ 5 คือ สาเหตุอื่นๆ จำนวน 170 เรื่อง ลำดับที่ 6 คือ ไม่คืนเงินมัดจำ/ค่าจอง /ไม่โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 159 เรื่อง และลำดับที่ 7 คือ มีความชำรุดบกพร่อง จำนวน 145 เรื่อง จึงเห็นได้ว่าสาเหตุที่ผู้บริโภคมาร้องเรียนในกรณีการซื้ออาคารชุด/ห้องชุด ลำดับที่ 1 คือ การยกเลิกสัญญา/ขอเงินคืน/ขอแก้ไขสัญญา ซึ่งมีสาเหตุจากการไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขาย และปัญหาดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้น

จากสถิติเรื่องร้องเรียนที่ สคบ. ได้รับในช่วง 3 ปีดังกล่าว เห็นได้ว่าจำนวนผู้ที่มาร้องเรียนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด/ห้องชุด มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2563 มีจำนวน 202 เรื่อง ปี พ.ศ. 2564 จำนวน 374 เรื่อง และปี พ.ศ. 2565 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 457 เรื่อง และแนวโน้มในอนาคตเมื่อสถานการณ์โควิด 19 บรรเทาลง ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองซึ่งเป็นเขตเศรษฐกิจ มีการประกอบธุรกิจและประชาชนพักอาศัยจำนวนมาก เนื่องจากมีระบบการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้น มีเส้นทางรถไฟฟ้าครอบคลุมพื้นที่ กทม. และปริมณฑล ทำให้ธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว ปัญหาการร้องเรียนก็เพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ซึ่งเป็นปัญหาที่มีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศและประชาชนเป็นจำนวนมาก และจะยังคงเป็นปัญหาต่อไปในอนาคตหากยังไม่มีมาตรการแก้ไขปัญหาให้เห็นเป็นรูปธรรม การหาแนวทางที่จะคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่มีความท้าทาย และมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเร่งดำเนินการแก้ไขปัญหาในเชิงบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ครอบคลุมในทุกมิติ โดยมีหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบในเรื่องนี้ ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และกรมที่ดิน การแก้ไขปัญหาธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมนอกจากจะเป็นการดำเนินการเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคแล้ว ยังเป็นการสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ประกอบการที่มีความสุจริตและประกอบธุรกิจแบบมีธรรมาภิบาลอีกด้วย นอกจากนี้แล้ว การดำเนินการในเรื่องนี้ยังเป็นการดำเนินงานภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ที่กำหนดให้การคุ้มครองผู้บริโภคเป็นประเด็นหนึ่งในยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม ข้อ 4.1 การลดความเหลื่อมล้ำสร้างความเป็นธรรมในทุกมิติ แผนการปฏิรูปประเทศ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 และแผนยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภค (ระยะที่ 2) พ.ศ. 2566 - 2570 ของ สคบ. สามารถขับเคลื่อนกลยุทธ์ไปสู่การปฏิบัติเพื่อให้ความคุ้มครองผู้บริโภค และสามารถแก้ไขปัญหาธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมอย่างเป็นรูปธรรมอีกด้วย

2.1.2 สภาพปัญหา แนวโน้มในอนาคต และผลกระทบ

1) ปัญหาที่เกิดจากกฎหมายที่ใช้ควบคุมสัญญา มีกฎหมายหลักที่ใช้ในการกำกับดูแลธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นการเฉพาะ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

1.1) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีหลักการว่าอาคารชุดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ถูกจัดระบบกรรมสิทธิ์ไว้เป็นพิเศษ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ โดยให้บุคคลซึ่งต้องอาศัยอยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ การซื้อขายห้องชุดหรืออาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะแตกต่างจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้บริโภคมุ่งความพึงพอใจในการซื้อห้องชุดในอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยกันมากยิ่งขึ้น ทำให้เกิดปัญหาของที่อยู่อาศัยเพิ่มทวีเป็นจำนวนมาก ซึ่งระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจนำมาใช้กับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดนั้นแยกออกเป็นสัดส่วนได้ จำเป็นต้องมีการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ต้องมีการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้มีแนวทางคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อห้องชุดที่สำคัญใน 2 เรื่อง ได้แก่

(1) การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อต้องทำตามแบบสัญญาที่ประกาศกำหนด สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดส่วนใดที่ไม่ได้ทำตามแบบสัญญาที่ประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวเป็นข้อกำหนดที่ยกเว้นหลักสัญญาต้องเป็นสัญญาโดยคู่สัญญาอาจไม่จำเป็นต้องผูกพันตามที่ตกลงกันก็ได้ เนื่องจากกฎหมายมุ่งให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อที่มีอำนาจในการต่อรองน้อยกว่าซึ่งได้เข้าทำสัญญาสำเร็จรูปกับผู้ประกอบธุรกิจ

(2) การคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณา กำหนดว่าผู้ประกอบธุรกิจที่ทำการโฆษณาขายห้องชุดต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และจะต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุดด้วย ทั้งนี้ การโฆษณาขายห้องชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดข้อความหรือภาพโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ให้ชัดเจน ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 6/1 กำหนดไว้ว่า ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณา และการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

1.2) พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2562 ซึ่งเป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อใช้ในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค โดยมีข้อยกเว้นไม่ให้นำไปใช้ในกรณีที่มิใช่กฎหมายเฉพาะกำกับดูแลอยู่แล้ว ให้บังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการนั้น และให้นำไปใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติดังกล่าว สำหรับการคุ้มครองผู้บริโภคจากการซื้อห้องชุดตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ เป็นการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่า ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายประกอบกับมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542

ทั้งนี้ ปัญหากฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นการเฉพาะจำนวน 2 ฉบับ เกิดจากการที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาดังกล่าวใช้มาตั้งแต่ พ.ศ. 2543 และแบบ อ.ช.22 ,อ.ช.23 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ใช้มาตั้งแต่ พ.ศ. 2551 นับเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว ข้อบกพร่องหรือความครอบคลุมของสัญญาดังกล่าวบางส่วนอาจมีความล้าสมัย ข้อสัญญาบางส่วนยังไม่สามารถคุ้มครองสิทธิให้กับผู้บริโภค และมีช่องว่างให้ผู้ประกอบธุรกิจเพิ่มข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมกับผู้บริโภคได้

2) สภาพปัญหาจากความต้องการห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้น

ปัจจุบันห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมากในเมืองใหญ่ ทั้งในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด อาทิเช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต ชลบุรี ระยอง ขอนแก่น เป็นต้น ความต้องการห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมอย่างมกนี้เป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว มีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำ ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสร้างความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนตามชนเมืองที่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองเป็นอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพงโดยเฉพาะในย่านธุรกิจ ทำให้มูลค่าของห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมมีราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ ความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย ปล่อยเช่า และขายเก็งกำไร จึงมีเพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงมีจำนวนมากขึ้นไปด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่เป็นเส้นทางผ่านของรถไฟฟ้าที่อยู่รอบกรุงเทพมหานคร เป็นปัจจัยสนับสนุนในเรื่องของความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ท่องเที่ยว และพักผ่อน

จากจำนวนความต้องการห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ทำให้มีผู้บริโภคมาร้องเรียนกับ สคบ. เพิ่มจำนวนมากขึ้น และคาดว่าสาเหตุหรือประเภทของการร้องเรียนก็น่าจะมีความหลากหลายตามไปด้วย เนื่องจากผู้ประกอบการ

ขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นผู้ที่มีศักยภาพในเชิงธุรกิจเหนือกว่าผู้บริโภครในทุกด้าน ทั้งด้านเทคโนโลยี ข้อมูลข่าวสาร และอำนาจต่อรองในการดำเนินธุรกิจที่ได้เปรียบผู้บริโภครอย่างมาก ทำให้ผู้บริโภครเสียเปรียบในการเข้าทำสัญญาจองที่ยังไม่มีการควบคุมสัญญาให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน รวมทั้งสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีประกาศควบคุมสัญญาจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ จำนวน 2 หน่วยงาน ซึ่งใช้มาเป็นระยะเวลาแล้ว สมควรที่จะต้องได้รับการแก้ไขปรับปรุงให้มีความทันสมัยทันต่อสังคมยุคดิจิทัล

ทั้งนี้ สคบ. เป็นหน่วยงานที่ดูแลผู้ซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เป็นผู้บริโภคร โดยทำหน้าที่ในการรับเรื่องร้องทุกข์ เจรจาไกล่เกลี่ยข้อพิพาท และฟ้องคดีแทนผู้บริโภคร เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจคดีใช้เยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยมีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ใช้คุ้มครองสิทธิให้กับผู้บริโภคร แต่เนื่องจากประกาศฉบับนี้ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาแล้ว สมควรที่จะต้องมีการปรับปรุงให้มีความทันสมัยและสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ส่วนการจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ปัจจุบันยังไม่มีข้อกำหนดรูปแบบสัญญาที่เป็นมาตรฐานบังคับ สคบ. ในฐานะที่เป็นหน่วยงานหลักในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภครตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคร พ.ศ. 2522 ต้องมีบทบาทในเชิงการบูรณาการกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องสัญญาจองสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อสังคมและระบบเศรษฐกิจให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายต่อไป

3) ปัญหาจากการเปิดให้จองซื้อโครงการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมก่อนผ่าน EIA

EIA เป็นคำย่อมาจากคำว่า "Environmental Impact Assessment (Report)" ซึ่งก็คือ "รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม" เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ต้องทำตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มาตรา 46 โครงการคอนโดและบ้านที่ต้องทำคือ คอนโดที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ โดยจะต้องผ่าน EIA ก่อนจึงจะไปขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้

โครงการห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่เปิดขาย Pre-Sales โครงการกันโดยที่ยังไม่ผ่าน EIA ทั้งนี้ เพราะปัจจุบันเมื่อเจ้าของโครงการได้ที่ดินมาก็จะเริ่มมีต้นทุน ค่าใช้จ่าย หรือต้องแข่งขันกันระหว่างเจ้าของโครงการกันเองในตลาดที่ต้องแย่งคนซื้อกัน หรือเริ่มจ่ายดอกเบี้ยกับธนาคารที่ให้ผู้สินเชื่อโครงการนั้นๆ จึงทำให้ส่วนใหญ่เริ่มเปิดขายกันก่อนเลยโดยที่ยังไม่มี EIA ซึ่งตามกฎหมายกำหนดเป็นกรอบเวลาราวๆ แค่ว่า ถ้าเป็นกรณีของห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ให้เสนอรายงาน EIA ต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือในขั้นตอนที่มีวิศวกรและวุฒิสถาปนิกเซ็นแบบให้เรียบร้อยแล้วจากนั้นก็แจ้งเจ้าหน้าที่ว่าขอเริ่มก่อสร้างเบื้องต้นไปก่อนตามมาตรา 39 ทวิ (9) ของ พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ถ้ารายงาน EIA ไม่ผ่านการอนุมัติชัดเจนแล้ว ผลก็คือโครงการห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมนั้นก็จะได้ไปขออนุญาตก่อสร้าง และจดทะเบียนอาคารชุดไม่ได้ หรือจัดสรรที่ดินไม่ได้ ซึ่งก็หมายถึงว่าโครงการเดินหน้าต่อไม่ได้นั่นเอง บางโครงการ EIA ใช้เวลาพิจารณานานมาก และยังไม่รู้

ว่าจะผ่านหรือไม่ผ่าน และทำให้โครงการไม่ได้เริ่มก่อสร้างตามเวลาที่โครงการโฆษณาไว้สักที หรือบางโครงการอาจจะผ่าน EIA ได้ แต่ต้องปรับแบบก่อสร้างอาคาร ต้องเพิ่มหรือลดพื้นที่ ซึ่งการปรับแบบอาจทำให้ไม่สามารถขายในราคาเดิมตอน Pre-sale ได้อีกต่อไป เจ้าของโครงการอาจตัดสินใจยกเลิกโครงการ ทำให้ผู้ที่จองโครงการห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งได้มีการชำระเงินจองและผ่อนค่างานไปแล้วบางส่วนได้รับความเดือดร้อน บางโครงการผู้จองไม่ได้รับเงินคืนตามจำนวนที่ได้จ่ายไป บางโครงการได้รับเงินคืนแต่มีการขอผ่อนคืนเป็นงวดๆ และพบว่าส่วนใหญ่จะไม่มีเงินจ่ายดอกเบี้ยให้กับผู้จอง หรือบางโครงการเข้าสู่กระบวนการถูกฟ้องล้มละลาย จึงเป็นเหตุสำคัญอย่างยิ่งที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องเข้าไปควบคุมดูแลตามภารกิจของหน่วยงานและบูรณาการร่วมกันระหว่างหน่วยงาน

2.2 การกำหนดข้อเสนอเชิงนโยบาย

2.2.1 หลักการและแนวคิด

1) แนวคิดและทฤษฎีในการทำสัญญา

1.1) ทฤษฎีว่าด้วยเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract)

ปรากฏขึ้นเป็นครั้งแรกของรัฐธรรมนูญของประเทศสหรัฐอเมริกา (United States Constitution, Art. 1.S. 10) และต่อมาภายหลังปรากฏขึ้นในประเทศฝรั่งเศสภายหลังการปฏิวัติโดยได้บัญญัติใน Napoleonic- Secrec of March 2-17, 1791 (1791), 2. , Collection des Decrets, 147, มาตรา 7 ซึ่งบัญญัติว่า “บุคคลทุกคนมีเสรีภาพในการจัดการธุรกิจใด ๆ ได้ตามที่ตนเห็นสมควร” แต่ไม่มีบทบัญญัติทั่วไปว่าด้วยเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญาอย่างชัดเจนในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส อาศัยอ้างอิงได้ว่ามีหลักอยู่ในมาตรา 6 มาตรา 1131 และมาตรา 1133 ที่บัญญัติว่า “การตกลงร่วมกันของคู่สัญญา คือกฎหมาย” ความคิดในเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญานี้เกิดขึ้นจากหลักทฤษฎีอรรถประโยชน์ของเบนแธม (Bentham) และมิลล์ (Mill) นักปรัชญาเสรีนิยมสำนักอรรถประโยชน์ (Utilitarian School) สำนักความคิดนี้มีความเชื่อว่ารากฐานของกฎหมายหรือศีลธรรมคือการสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บุคคลจำนวนมากที่สุด (great-est happiness of the greatest number) จึงได้มีการประยุกต์หลักอรรถประโยชน์ในสาขากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยถือว่าเสรีภาพทางสัญญาพาณิชย์เป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะทำให้เกิดความสุขมากที่สุดแก่เอกชน ทำให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องให้หลักประกันแก่เสรีภาพในการทำสัญญา นอกจากนี้หลักเสรีภาพในการทำสัญญายังเกิดจากหลักปรัชญากฎหมายเรื่องปัจเจกชนนิยม (Individualism) ที่ถือว่าเจตนา มีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นหลักพื้นฐานของเสรีภาพตามธรรมชาติของมนุษย์ และเมื่อผสมผสานกับแนวความคิดเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญาของลัทธิเสรีนิยมทางเศรษฐกิจที่เน้นถึงความสำคัญของการแข่งขันระหว่างเอกชนโดยเสรี (Free Competition) เสรีภาพในการประกอบกิจการค้าและการทำสัญญาทางการค้า ทำให้หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) กลายเป็นหลักทฤษฎีซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปโดยมีความเชื่อกันว่าหากศาลหรือรัฐไม่เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับการค้าของเอกชนและจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องแทรกแซงการทำสัญญาของคู่สัญญาแล้วก็จะนำมาซึ่งความเจริญรุ่งเรืองของสังคมและนำมาซึ่งความพึงพอใจของคู่สัญญา โดยมีหลักเสรีภาพในการทำสัญญาที่สำคัญ ดังนี้

1) หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract)

เสรีภาพในการทำสัญญา คือ เสรีภาพที่จะเข้ามาตกลงทำสัญญา หมายถึง เสรีภาพในการเริ่มต้นดำเนินต่อไป หรือระงับกระบวนการในการก่อให้เกิดสัญญา เช่นนั้น การที่บุคคลแต่ละคนนั้นจะได้เข้าทำสัญญากันนั้น ในทางกฎหมายก็ไม่ได้มีการห้ามที่จะไม่ให้บุคคลเข้าเป็นคู่สัญญากันแต่กับเปิดทางให้โดยมีอิสระเสรีภาพที่บุคคลเหล่านั้นจะเข้ามาเป็นคู่สัญญา

2) หลักความเท่าเทียมกัน (Equality)

ความเท่าเทียมกันเพราะทุกคนตั้งอยู่บนความมีอิสระและเสรีภาพของบุคคลในการทำสัญญาก็เท่าเทียมกัน ทุกคนจึงมีอำนาจต่อรองเท่าเทียมกันตามกฎหมายโดยตั้งอยู่บนหลักที่ว่ามนุษย์แม้จะเกิดมาไม่เหมือนกัน แต่ความแตกต่างดังกล่าวก็ไม่ได้หมายความว่า จะเป็นเงื่อนไขที่ทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งมีความได้เปรียบอีกบุคคลหรือกลุ่มอีกกลุ่มหนึ่ง ดังนั้น ความเท่าเทียมกันของมนุษย์จึงเป็นสิ่งที่มนุษย์แต่ละคนพึงจะได้รับโดยเฉพาะอย่างยิ่งความเท่าเทียมกันในโอกาสที่จะมีชีวิตที่ดีในสังคม ซึ่งถือได้ว่าเป็นรากฐานแนวคิดของความเท่าเทียมกันในสังคม

3) หลักสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญา (Pacta Sunt Servanda)

หลักสัญญาต้องเป็นสัญญา เป็นการจำกัดเสรีภาพในเรื่องผลของสัญญา สัญญาต้องเป็นไปตามสัญญาตามเสรีภาพที่ได้ใช้หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า หากคู่สัญญาตกลงเข้าทำสัญญาด้วยความสมัครใจและข้อสัญญานั้นไม่ขัดต่อกฎหมายคู่สัญญานั้นต้องผูกพันตามข้อสัญญาอย่างเคร่งครัด

4) เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงภายหลังจากที่สัญญาเกิดหรือหลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา

เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซง หมายความว่าบุคคลย่อมมีเสรีภาพที่จะเข้าทำสัญญาอย่างไรก็ได้ และต้องเป็นเสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงจากรัฐตามกฎหมายปัจจุบัน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะรัฐได้รับรองเสรีภาพที่ปัจเจกชนมีตั้งแต่ขั้นตอนก่อนเกิดสัญญาแล้ว ดังนั้นเมื่อสัญญาเกิดขึ้นแล้วรัฐจะเข้าไปแทรกแซงเพื่อให้สิ่งที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้โดยหลักเสรีภาพเปลี่ยนแปลงไปเป็นประการอื่นไม่ได้ รัฐต้องให้ความสำคัญต่อเสรีภาพของปัจเจกชนหาเข้าไปแทรกแซงเสรีภาพก็จะถูกทำลายไป

5) หลักความแน่นอนของกฎหมาย

หลักความแน่นอนของกฎหมายคือหลักที่เกิดขึ้นมาเพื่อรองรับความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา ดังนั้นกฎหมายจะต้องไม่แทรกแซงเสรีภาพในการทำสัญญา

6) หลักความยุติธรรม (Equity)

แม้ทุกคนจะมีเสรีภาพและความเท่าเทียมกัน แต่ในการทำสัญญาต้องขึ้นอยู่กับพื้นฐานของความยุติธรรมเพื่อคุ้มครองสังคมส่วนรวม ดังนั้นในการก่อสัญญาคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องคำนึงถึงความยุติธรรมที่มีต่ออีกฝ่ายหนึ่งด้วย เพราะหากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งที่มีฐานะทางเศรษฐกิจเหนือกว่ากำหนดข้อสัญญาเอาเปรียบอีกฝ่ายหนึ่งที่มีฐานะทางเศรษฐกิจต่อยกกว่า แต่ฝ่ายหลังจำต้องยอมเข้าทำสัญญา นอกจากจะเป็นสัญญาที่ไม่อยู่บนพื้นฐานของความยุติธรรมแล้ว ยังขัดกับหลักการของสัญญาที่ทั้งสองฝ่ายต้องมีเสรีภาพในการทำสัญญาและต้องมียุติธรรมด้วย

หลักเสรีภาพในการทำสัญญา เป็นหลักที่อธิบายแก่หนี้ที่เกิดจากสัญญาจะเป็นหนี้ที่ยุติธรรมสำหรับคู่สัญญา เพราะคู่สัญญามีเสรีภาพอิสระที่จะตกลงทำสัญญาหรือไม่ก็ได้ ถ้าอีกฝ่ายหนึ่งเห็นว่ามีการเอาเปรียบเอาเปรียบเกินไปหรือหนี้ที่ตนรับภาระไว้มีมากกว่าหนี้ที่อีกฝ่ายหนึ่งต้องตอบแทนจนไม่เป็นธรรมแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องยอมรับตกลงก่อให้เกิดหนี้นั้นโดยการไม่ตกลงทำสัญญาด้วย ดังนั้น เมื่อใดที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาก็ต้องถือว่าคู่สัญญาเห็นว่าหนี้นั้นยุติธรรมแล้ว และหลังจากที่เกิดสัญญาขึ้นแล้วลูกหนี้จะมาอ้างในภายหลังว่าตนไม่ได้รับความยุติธรรมไม่ได้เพราะในขณะที่ทำสัญญาไม่มีใครมาบังคับ

1.2) ทฤษฎีหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา

มีแนวคิดเชิงทฤษฎีว่าสัญญาเกิดขึ้นจากความตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาสองฝ่าย กล่าวคือต่างฝ่ายต่างกำหนดสิทธิและหน้าที่ซึ่งกันและกัน ทั้งนี้ เนื่องมาจากหลักเจตนาเป็นพื้นฐานก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่โดยคู่สัญญา ซึ่งตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Autonomy of will) มีสองทฤษฎี คือ ทฤษฎีเจตนา (Will theory) ถือเอาเจตนาภายในกล่าวคือ การก่อให้เกิดและผลของสัญญาขึ้นอยู่กับเจตนาที่คู่สัญญามีอยู่โดยแท้จริงภายใน มิใช่เจตนาที่แสดงออกมาเพียงภายนอกเท่านั้น ตามทฤษฎีนี้จะยอมรับหลักเรื่องการแสดงออกซึ่งเจตนาในกรณีที่ไม่สามารถพิสูจน์ถึงเจตนาที่แท้จริงได้เท่านั้น และทฤษฎีการแสดงเจตนา (Declaration of Theory) ถือเอาเจตนาที่แสดงออกมาภายนอกโดยสัญญาถูกพิสูจน์ว่าเป็นข้อเท็จจริงทางสังคม ซึ่งจะต้องให้ความมั่นคงที่ดีที่สุดแก่บุคคลที่รู้หรือเห็นได้เฉพาะที่แสดงออกมาเท่านั้น

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา (autonomy of will) เป็นหลักที่อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญาว่าด้วยนิติสัมพันธ์ทางหนี้ว่าอยู่บนรากฐานของเจตนาของบุคคลเจตนาเป็นแหล่งกำเนิด และเป็นมาตรการของสิทธิการที่จะกล่าวว่าเจตนาที่มีความศักดิ์สิทธิ์นี้ไม่ได้หมายความว่าเจตนาที่มีความเป็นอิสระที่จะก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามที่เจตนาต้องการเท่านั้น แต่เป็นหลักที่ให้ความสำคัญแก่เจตนาถึงขนาดกล่าวได้ว่าที่ไหนไม่มีเจตนาที่นั่นก็ไม่มีสิทธิด้วย และการจะเกิดสัญญาได้จึงต้องมีเจตนาตรงกัน แต่เจตนาจะตรงกันได้ก็ต้องมีการต่อรอง (bargain) ซึ่งมีองค์ประกอบที่สำคัญคืออำนาจในการเข้าร่วมกำหนดเงื่อนไขหรือข้อความแห่งสัญญา ทั้งนี้โดยปราศจากการแทรกแซงและครอบงำของอำนาจรัฐและข้อตกลงมีความมั่นคงแน่นอน และองค์ประกอบอีกข้อหนึ่งคือเสรีภาพในการตกลงใจร่วมผูกพันตามสัญญาโดยผู้ตกลงใจมิได้ถูกบังคับให้ตกลงใจและผู้ตกลงใจจะต้องเข้าใจข้อความอันถ่องแท้แล้วจึงตกลงใจเข้าทำสัญญา ดังนั้นบุคคลจึงมีอิสระที่จะผูกมัดตนเองตามที่ตนต้องการ เจตนาจะเป็นตัวก่อให้เกิดสัญญาเป็นตัวกำหนดเนื้อหาของข้อสัญญาและเป็นตัวกฎเกณฑ์ที่จะให้สัญญามีผลบังคับแก่คู่สัญญาตลอดจนปัญหาการตีความสัญญาบทบาทของเจตนาในทางข้อเท็จจริงจึงเป็นเรื่องสำคัญที่จะต้องศึกษาควบคู่กันไปด้วย

ดังนั้น หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา (Autonomy of Will) คือหลักที่อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญาว่าด้วยนิติสัมพันธ์ทางหนี้ว่าอยู่บนรากฐานของเจตนาของบุคคลโดยเจตนา ซึ่งเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรฐานของสิทธิ

การแสดงเจตนา (Declaration of Intention) เป็นการกระทำซึ่งบุคคลแต่ละคนประสงค์ที่จะก่อให้เกิดผลทางกฎหมายบางประการและได้มีการแสดงออกซึ่งความประสงค์นั้น ดังนั้น การมีเจตนาอยู่

ภายใต้จิตใจของบุคคลใด ๆ จึงไม่เกิดผลทางกฎหมายแต่อย่างใด จะต้องมีการแสดงออกมาให้ปรากฏในการกระทำ หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาเริ่มมาจากที่บุคคลทุกคนมีอิสระในทางความคิดที่มีอยู่ในตัวเป็นธรรมชาติ การที่บุคคลจะกระทำการใดบุคคลนั้นย่อมรู้ตัวเอง แต่สิ่งที่สำคัญในการแสดงเจตนาทางด้านการทำสัญญานั้น ต้องมีความสมัครใจของบุคคลนั้นเองด้วยในการที่จะเข้าไปผูกพันในหน้าที่จะเกิดจากสัญญานั้น

หลักเรื่องความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา เป็นทฤษฎีที่พบในระบบประมวลกฎหมายมากกว่าในระบบกฎหมายจารีตประเพณี โดยในระบบประมวลกฎหมายหลักในเรื่องความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา นั้นแสดงให้เห็นถึงนโยบายของรัฐที่จะไม่เข้าไปแทรกแซงกิจการระหว่างเอกชนและหลักเกณฑ์พื้นฐานทางกฎหมายในทางทฤษฎีของสัญญา จึงถือได้ว่าทฤษฎีว่าด้วยความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาเป็นเรื่องของกฎหมายที่ไม่ใช่เป็นเพียงนโยบายเหมือนกับหลักเกณฑ์ของกฎหมายจารีตประเพณี ซึ่งจะเห็นได้จากข้อความที่ว่ามูลหนี้ตามกฎหมายที่มีบ่อเกิดจากนิติกรรมนั้นอาจต้องค้นหาว่าบุคคลมีเจตนาที่จะเข้าทำนิติกรรมนั้นหรือไม่ นอกจากนี้ระบบประมวลกฎหมายยังถือว่าเจตนาว่าร่วมกันอย่างแท้จริงและเจตนาที่แสดงออกเป็นสาระสำคัญกับหลักในเรื่องของการต่อรองมากกว่า

ดังนั้น การที่จะกล่าวว่าเจตนาที่มีความศักดิ์สิทธิ์นั้นบุคคลแต่ละคนที่แสดงเจตนาออกมาต้องเคารพต่อเจตนาของแต่ละคน โดยเมื่อเกิดสัญญาที่เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญาแล้วสัญญานั้นต้องมีผลผูกพันตามเจตนาที่ก่อขึ้นไม่อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ ถ้าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สมัครใจที่จะตกลงยินยอมกัน หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา นั้นโดยหลักแล้วรัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงในการทำสัญญาถึงแม้ว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็ตาม เว้นแต่จะเป็นเรื่องที่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาถือว่าเป็นพื้นฐานอันสำคัญอย่างหนึ่งในการทำสัญญา ซึ่งสิ่งสำคัญจะต้องประกอบด้วยข้อความอื่นในความคิดของ Saleilles นักกฎหมายคนหนึ่งของฝรั่งเศสให้ความเห็นว่าเจตนาที่มีความศักดิ์สิทธิ์ได้จะต้องเป็นเจตนาตามกฎหมาย เป็นเจตนาที่แสดงออกมาซึ่งมีจุดมุ่งหมายที่จะกำหนดความผูกพันกันของผู้แสดงเจตนา กับคู่ผลประโยชน์อีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่เป็นสัญญาความผูกพันที่เกิดขึ้นนั้นย่อมมีสภาพเสมือนหนึ่งเป็นกฎเกณฑ์ของทั้งสองฝ่าย เจตนาที่แสดงออกมาเป็นคู่สัญญาที่กลายมาเป็นกฎเกณฑ์บังคับระหว่างกันนี้จะมีความเป็นอิสระจากผู้ก่อให้เกิดขึ้นหรือผู้แสดงเจตนา นั้น ๆ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือเป็นเจตนาตามกฎหมายที่เกิดจากเจตนาของบุคคลที่อยู่เหนือเจตนาของบุคคลเป็นเจตนาที่มีความสอดคล้องกับหลักสุจริตปกติประเพณีกฎหมายและความเป็นธรรม

แนวความคิดเรื่องเจตนาตามกฎหมายนี้จะสอดคล้องกับหลักที่ว่าเมื่อบุคคลแสดงเจตนาออกมาแล้วต้องผูกพันตามเจตนา นั้นจะเปลี่ยนแปลงเสมือนเป็นเจตนาของตนเองอีกไม่ได้แล้ว ซึ่งก็คือผู้ใดแสดงเจตนาเพื่อให้มีผลผูกพันตามกฎหมายแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้ รากฐานของแนวคิดเรื่องหลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาเกิดจากหลักปรัชญากฎหมายเรื่องปัจเจกชนนิยม (Individualism) และหลักเศรษฐศาสตร์เสรีนิยมในเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) หลักปัจเจกชนนิยม Individualism) โดยมีหลักว่ารัฐต้องรับรองเสรีภาพส่วนบุคคลซึ่งมนุษย์ทุกคนมีอยู่ตามธรรมชาติ และรัฐนั้นต้องไม่ทำลายสิทธิพื้นฐานของ

บุคคลดังกล่าวนั้นด้วย แต่เสรีภาพก็อาจมีข้อจำกัดได้ในบางเรื่องตามที่มีกฎหมายวางไว้พอสมควร และเสรีภาพของบุคคลก็อาจถูกจำกัดลงโดยความสมัครใจของบุคคลเองเท่านั้น เจตนาของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระ

1.3) แนวคิดเรื่องการริบเงินมัดจำ เงินดาวน์ กรณีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ในเรื่องนี้ผู้ช่วยศาสตราจารย์เจียมจิต สุวรรณน้อย กล่าวไว้ว่า ปัญหาที่น่าสนใจคือกรณีผู้จะซื้อที่สุจริตต้องการจะซื้อที่อยู่อาศัยไว้เป็นของตนเองจริง ๆ ที่ไม่สามารถหาเงินมาชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายได้เพราะเหตุสถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้จะซื้อ กรณีดังกล่าวผู้จะขายมีสิทธิริบเงินจองและเงินดาวน์ที่ผู้จะซื้อชำระไว้ทั้งหมดได้หรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ ประการแรก “เงินจอง” ที่ผู้จะซื้อชำระไปครั้งแรกนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหลักฐานว่าต่อไปภายหน้าผู้จะซื้อจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกับผู้จะขาย จึงมีลักษณะเป็น “มัดจำ” (deposit) ซึ่งเป็นเพียงหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาไม่ใช่การชำระหนี้ แม้มีการวางมัดจำกันไว้สัญญาจะซื้อจะขายก็ยังไม่เกิด ทั้งข้อตกลงในเรื่องมัดจำนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ไม่ได้กำหนดแบบของข้อตกลงไว้ มัดจำจึงเป็นเพียงส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่ใช่ส่วนสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม แม้สัญญาจะซื้อจะขายยังไม่เกิด แต่การวางมัดจำย่อมมีผลผูกพันทางกฎหมาย

ศาสตราจารย์ศักดิ์ สอนงชาติ ได้อธิบายความหมายของ “มัดจำ” ว่าหมายถึง เงินหรือสิ่งมีค่าอื่น ซึ่งคู่สัญญาได้ส่งมอบให้ไว้แก่กันเมื่อทำสัญญาเพื่อเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญานั้นได้ทำกันขึ้นแล้ว และเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย เว้นแต่การวางประจำหรือมัดจำใน ป.พ.พ. มาตรา 456 ลักษณะซื้อขาย เช่น คู่สัญญาตกลงกันว่าจะทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือ แม้จะมีการวางมัดจำไว้ด้วยแต่ยังไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือตามที่ตกลง สัญญาจะซื้อจะขายยังไม่เกิดตามมาตรา 366 วรรคสอง จะถือเอาการวางมัดจำเป็นข้อสันนิษฐานเด็ดขาดว่าได้มีการทำสัญญากันขึ้นแล้วหาได้ไม่ ป.พ.พ. มาตรา 377 บัญญัติว่า “เมื่อเข้าทำสัญญา ถ้าได้ให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ ท่านให้ถือว่า การที่ให้มัดจำนั้นย่อมเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญานั้นได้ทำกันขึ้นแล้ว อนึ่งมัดจำนั้นย่อมเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย” และมาตรา 378 บัญญัติว่า “มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็นไปดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- (1) ให้ส่งคืน หรือจัดเอาเป็นการใช้เงินบางส่วนในเมื่อชำระหนี้
- (2) ให้ริบ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบหรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น
- (3) ให้ส่งคืน ถ้าฝ่ายที่รับมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนี้ต้องรับผิดชอบ

ดังนั้น กรณีที่ผู้จะซื้อจองซื้อแล้วไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือเข้าทำสัญญาแล้วไม่ชำระเงินดาวน์ให้ครบถ้วน หรือชำระเงินดาวน์ครบถ้วนแล้วแต่ไม่มารับมอบบ้านหรือห้องชุดและทำสัญญาซื้อขายให้เสร็จเด็ดขาดกับผู้จะขาย จึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้ของตน ปกติแล้วผู้จะขายย่อมมีสิทธิริบเงินมัดจำหรือเงินจองนั้นไว้ได้ตามมาตรา 378 (2) เว้นแต่ผู้จะขายบางรายที่อาจเสนอขายโดยมีข้อตกลงพิเศษ เช่น หากผู้จะซื้อ

ยื่นคำขอกู้ยืมเงินสถาบันการเงินไม่น้อยกว่า 3 แห่ง แล้วสถาบันการเงินทั้งหมดนั้นไม่ปล่อยสินเชื่อให้ ผู้จะขายจะคืนเงินจองและเงินดาวน์ที่ชำระไว้ทั้งหมดแก่ผู้จะซื้อ กรณีเช่นนี้ก็ต้องบังคับไปตามข้อตกลงนั้น ผู้จะขายจะรับเงินจองและเงินดาวน์ไม่ได้ อนุโลมอย่างไรก็ดี แม้ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินมัดจำหรือเงินจองได้ตามมาตรา 378 (2) แต่สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นสัญญาสำเร็จรูปอย่างหนึ่งระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ซึ่งตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ถ้ามัดจำนั้นสูงเกินส่วน ศาลอาจลดลงให้รับได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ได้ ส่วนเงินที่ผู้จะซื้อชำระในวันทำสัญญาและผ่อนชำระก่อนไปโอนกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะชำระกันโดยวิธีการใด เงินประเภทนี้เรียกว่า “เงินดาวน์” เงินส่วนนี้ไม่ใช่มัดจำเพราะเป็นเงินที่ชำระกันในวันทำสัญญาและผ่อนชำระกันหลังจากสัญญาจะซื้อจะขายเกิดขึ้นแล้ว ย่อมถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายจึงไม่มีสิทธิที่จะรับเงินดาวน์ได้ทันทีเหมือนอย่างมัดจำ เนื่องจาก ป.พ.พ. มาตรา 391 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ...” ดังนั้น เมื่อผู้จะขายใช้สิทธิเลิกสัญญารับเอามัดจำไปแล้วย่อมไม่มีการซื้อขายกันต่อไป ผู้จะขายมีหน้าที่ต้องคืนเงินดาวน์ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะซื้อเพื่อให้คู่สัญญากลับสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ปัญหาที่ผู้จะขายมักยกขึ้นอ้างต่อไปมีว่า สัญญาจะซื้อจะขายมีข้อตกลงให้ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินมัดจำและเงินดาวน์ทั้งหมดได้ทันทีไว้โดยแจ้งชัดว่า หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามที่ระบุในสัญญา ให้ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาและถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว และผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายรับเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมดซึ่งข้อตกลงดังกล่าวแม้จะแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย มาตรา 391

แต่บทบัญญัติดังกล่าวมิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ตามมาตรา 114 ตามหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา ผู้จะขายจึงมีสิทธิรับมัดจำและเงินดาวน์ได้ทั้งหมดทันทีโดยไม่ต้องคืนเงินดาวน์เพื่อให้ผู้จะซื้อกลับสู่ฐานะเดิม สำหรับข้ออ้างตามกฎหมายของผู้จะขายข้อนี้แล้วก็ไม่สามารถอ้างเพื่อรับเงินดาวน์ได้ทั้งหมด เนื่องจากศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9514/2544 ว่าเงินดาวน์ในกรณีที่สัญญามีข้อตกลงเช่นนี้ถือเป็นเบี้ยปรับ ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 7 “ในสัญญาที่มีการให้สิ่งใดเป็นมัดจำ หากมีกรณีที่จะต้องรับมัดจำ ถ้ามัดจำนั้นสูงเกินส่วน ศาลจะลดลงให้รับได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ได้” ตาม ป.พ.พ. มาตรา 114 “การใดเป็นการผิดแผกแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายใด ๆ ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว เพียงแต่เหตุเท่านั้น ท่านว่าการนั้นหาเป็นโมฆะไม่” สัญญาจะซื้อจะขายข้อ 9 ระบุว่าหากโจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามที่ระบุในสัญญา ให้ถือว่าโจทก์ผิดสัญญาและยินยอมให้จำเลยรับเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด กับให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว ดังนั้น เมื่อโจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระหนี้ผลคือสัญญาเลิกกัน เงินที่โจทก์ส่งมอบแก่จำเลยดังกล่าวเพื่อชำระหนี้บางส่วนย่อมกลับเป็นเงินอันจะต้องใช้คืนเพื่อให้คู่สัญญากลับสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 แม้เมื่อโจทก์จำเลยตกลงกันให้รับโดยไม่ต้องใช้คืนเพื่อกลับสู่ฐานะเดิม ข้อตกลงให้รับดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตามมาตรา 379 และเบี้ยปรับนี้ถ้าสูงเกินส่วน ศาลก็มีอำนาจที่จะลดลงให้เหลือเป็นจำนวนที่พอสมควรได้

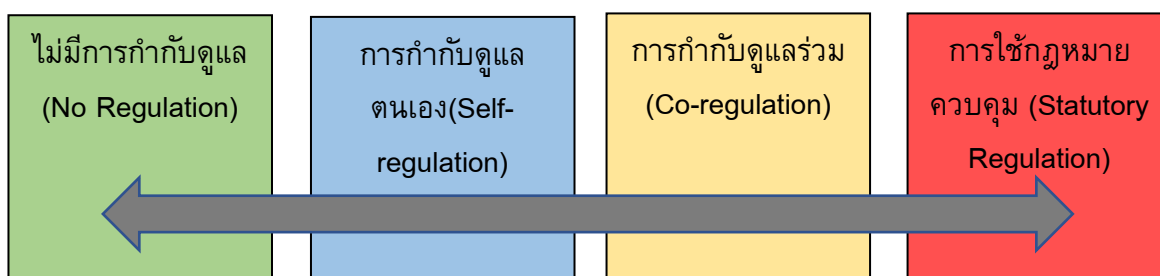
ส่วนที่ตกลงกันไว้ในตอนท้ายของสัญญาข้อ 9 “เบี้ยปรับ” คือค่าเสียหายที่กำหนดจำนวนกันไว้ล่วงหน้าในกรณีที่มีโอกาสการผิดสัญญาในอนาคต โดยกำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในสัญญา

ทั้งนี้ เพื่อตัดปัญหาการโต้เถียงกันของคู่สัญญาเกี่ยวกับความรับผิดตามสัญญาหรือการพิสูจน์ความเสียหายเมื่อมีการผิดสัญญาเกิดขึ้น ป.พ.พ. มาตรา 379 บัญญัติว่า “ถ้าลูกหนี้สัญญาแก่เจ้าหนี้ว่าจะใช้เงินจำนวนหนึ่งเป็นเบี้ยปรับเมื่อตนไม่ชำระหนี้ก็ดี หรือไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องสมควรก็ดี เมื่อลูกหนี้ผิดนัดก็ให้รับเบี้ยปรับ ถ้าการชำระหนี้อื่นจะพึงทำนั้นได้แก่เดว้นการอันใดอันหนึ่ง หากทำการอันนั้นฝ่าฝืนมูลหนี้เมื่อใดก็ให้รับเบี้ยปรับเมื่อหนี้” มาตรา 383 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ถ้าเบี้ยปรับที่รับนั้นสูงเกินส่วน ศาลจะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรก็ได้ ในการที่จะวินิจฉัยว่าสมควรเพียงใดนั้น ท่านให้พิเคราะห์ถึงทางได้เสียของเจ้าหนี้ทุกอย่าง อันชอบด้วยกฎหมาย ไม่ใช่แต่เพียงทางได้เสียในเชิงทรัพย์สิน เมื่อได้ใช้เงินตามเบี้ยปรับแล้ว สิทธิเรียกร้องขอลดก็เป็นอันขาดไป” เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายดังกล่าวในเรื่องเบี้ยปรับแล้วจะเห็นได้ว่า ถึงแม้ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีข้อตกลงให้รับเงินดาวน์ไว้โดยชัดแจ้ง และบทบัญญัติมาตรา 391 มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่ข้อตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นข้อตกลงที่ลูกหนี้ให้สัญญาแก่เจ้าหนี้ว่าจะใช้เงินจำนวนหนึ่งซึ่งก็คือเงินดาวน์เป็นเบี้ยปรับเมื่อตนไม่ชำระหนี้นั่นเอง ศาลฎีกาจึงตีความว่าเงินดาวน์เป็นเบี้ยปรับ และเมื่อศาลเห็นว่าเงินดาวน์ที่ผู้จะซื้อชำระไปทั้งหมดนั้นสูงเกินส่วนมากกว่าความเสียหายที่ผู้จะขายได้รับจากการที่ผู้จะซื้อผิดสัญญา ศาลย่อมมีสิทธิสั่งลดเบี้ยปรับลงได้เพียงเท่าที่ผู้จะขายสามารถพิสูจน์ได้ว่าตนได้รับความเสียหายเพียงใด ซึ่งถ้าผู้จะขายไม่พิสูจน์หรือพิสูจน์ไม่ได้ศาลก็อาจไม่สั่งค่าเสียหายในส่วนนี้ให้แก่ผู้จะขายก็ได้เพราะเห็นว่ามัดจำที่รับไว้นั้น เพียงพอแก่ความเสียหายแล้ว

1.4) แนวคิดเรื่องการกำกับดูแลธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม

การกำกับดูแลธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม มีหลายระดับ ตั้งแต่ “ไม่มีการกำกับดูแล” (No Regulation) “การกำกับดูแลตนเองของภาคธุรกิจ” (Self-regulation) “การกำกับดูแลร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคธุรกิจ” (Co-regulation) และ “การใช้กฎหมายควบคุมโดยรัฐ” (Statutory Regulation)

รูปภาพที่ 2 แสดงระดับการกำกับดูแลธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม



รูปแบบแรกจะไม่มีการกำกับดูแล (No Regulation) เป็นระบบตลาดเสรีที่อาศัยกลไกตลาดเป็นตัวดำเนินการ ซึ่งเป็นการให้เสรีภาพในการดำเนินธุรกิจอย่างเต็มที่ ทั้งนี้รูปแบบนี้จะเหมาะสมกับผู้ประกอบธุรกิจที่มีความสามารถในการบริหารจัดการได้เอง รูปแบบที่สอง แบบการกำกับดูแลตนเอง (Self-regulation)

จะมีการบริหารและบังคับใช้กฎอย่างชัดเจนภายในองค์กรนั้นๆ โดยมีแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมและเป็นที่ยอมรับกันระหว่างผู้ประกอบการ รูปแบบที่สาม การกำกับดูแลร่วม (Co-regulation) จะมีกฎที่ชัดเจนเช่นเดียวกัน แต่มีการบริหารและบังคับใช้โดยภาครัฐร่วมกับองค์กรธุรกิจ ส่วนรูปแบบสุดท้าย เป็นการใช้กฎหมายควบคุม (Statutory Regulation) มีการบริหารและบังคับโดยภาครัฐ ซึ่งขาดเสรีภาพและอาจนำไปสู่ความอึดอัดในการดำเนินงานอันเกิดจากมุมมองที่แตกต่างกัน

1.5) แนวคิดในการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา ของ สคบ.

ในสภาพความเป็นจริงของสังคมปัจจุบัน เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปแล้วว่าบุคคลไม่มีความเสมอภาคกัน บุคคลไม่มีความเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐกิจ การศึกษา สติปัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบุคคลที่อยู่ในฐานะของผู้บริโภคย่อมไม่อยู่ในฐานะที่มีความเสมอภาคและเท่าเทียมกับผู้ประกอบธุรกิจ ไม่มีอำนาจต่อรองกับผู้ประกอบธุรกิจ ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันมิให้ผู้บริโภคถูกเอาเปรียบในการทำสัญญากับผู้ประกอบการ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. 2541 กำหนดสิทธิของผู้บริโภคเพิ่มขึ้นคือ "สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา" และกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาขึ้นโดยบัญญัติไว้ในมาตรา 35 ทวิ ถึงมาตรา 35 นว ดังนี้

(1) การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือบริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ และในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1.1) ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการเกินสมควร

(1.2) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ผู้ประกอบการจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้

(2) เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้ข้อสัญญาใด หรือต้องใช้ข้อสัญญาใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อสัญญานั้นด้วยตามข้อ (1.1) แล้ว ถ้าสัญญานั้นไม่ใช่ข้อสัญญาดังกล่าว หรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวแต่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว หรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวตามเงื่อนไขนั้นแล้วแต่กรณี

(3) เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องไม่ใช่สัญญาใด ตามข้อ (1.2) แล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้น

(4) ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญา หรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามข้อ (1) ให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่เป็นทางปฏิบัติตามปกติสำหรับการประกอบธุรกิจประเภทนั้นๆ หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด

2.2.2 วิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

1) รูปแบบของสัญญาจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม

พบว่าสัญญาจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมจะจัดทำเป็นหนังสือมีข้อความในสัญญาที่ตกลงให้ผู้จองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมต้องไปทำสัญญาจะซื้อจะขายอีกครั้งและมีการวางเงินมัดจำไว้จำนวนหนึ่งเป็นประกันการจองซื้อห้องชุด แต่สำหรับผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคจะยังไม่เห็นข้อความหรือข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมว่ามีข้อความหรือข้อตกลงในสัญญาอย่างไรบ้าง แม้ว่ารูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมจะมีกฎหมายบังคับให้รูปแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับผู้บริโภคต้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 และประกาศของกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยกำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) และสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) แต่รูปแบบสัญญาดังกล่าวก็ยังคงมีช่องว่างที่ทำให้ผู้จะขายสามารถใช้ข้อสัญญาที่ผู้จะขายกำหนดขึ้น โดยอาจจะไม่เป็นธรรมต่อผู้จะซื้อหรือเป็นการเอาเปรียบผู้จะซื้อในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดได้ เมื่อผู้จะซื้อได้ทำสัญญาจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมไปแล้ว โดยการวางเงินมัดจำ และบางสัญญามีการกำหนดให้ผู้จะซื้อผ่อนชำระเงินดาวน์เป็นงวด ๆ ไปช่วงหนึ่งก่อน ซึ่งอาจจะเป็นเวลา 1 ปี หรือ 2 ปี แล้วจึงนัดหมายให้ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายอีกครั้ง ซึ่งข้อกำหนดในสัญญาจองมักจะกำหนดไว้ว่า หากผู้จะซื้อไม่ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในกำหนดนัด ให้ถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา และให้ผู้จะขายมีสิทธิริบเงินจองและเงินดาวน์ที่มีการผ่อนชำระมาแล้วทั้งหมด โดยสาเหตุส่วนใหญ่ที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจอง เนื่องจากเมื่อเข้าไปทำสัญญาจะซื้อจะขายมักพบว่าการกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ได้มีการโฆษณาไว้ มีการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด หรือยังไม่เริ่มก่อสร้าง ทำให้ขาดความเชื่อมั่นที่จะทำสัญญาจะซื้อจะขาย บางรายพบว่าข้อความในสัญญาที่ไม่เป็นธรรม เช่น เงื่อนไขการผิดสัญญาจะซื้อจะขาย เบี้ยปรับกรณีผิดนัดชำระ หรือการให้สิทธิผู้จะขายในการขยายระยะเวลาก่อสร้างออกไปเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

2) แบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม

รูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) เป็นแบบสัญญาที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ซึ่งเป็นแบบสัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปที่ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถนำมาใช้กับผู้บริโภคได้ทันที และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 โดยประกาศที่ออกมาใช้บังคับทั้งสองฉบับมีเนื้อหาสาระอย่างเดียวกัน ทำให้มีปัญหว่าผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องปฏิบัติตามรูปแบบสัญญาของกฎหมายฉบับใด เพื่อนำมาใช้กับผู้บริโภคในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด แม้ว่ากฎหมายทั้งสองฉบับจะมีความสอดคล้องกันก็ตามแต่ก็ควรจะมีหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบโดยตรงเกี่ยวกับการทำธุรกิจขายห้องชุดเพียงฉบับเดียว ซึ่งเมื่อพิจารณาตามกฎหมายของกรมที่ดินแล้ว พบว่า กรมที่ดิน

เป็นหน่วยงานที่มีอำนาจในการกำกับดูแลเกี่ยวกับธุรกิจขายห้องชุดเป็นการเฉพาะอยู่แล้ว ประกอบกับตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่า “ในกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการใดได้บัญญัติเรื่องใดไว้โดยเฉพาะแล้ว ให้บังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการนั้น และให้นำบทบัญญัติในหมวดนี้ไปใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติดังกล่าว...” ดังนั้น การกำกับดูแลผู้ประกอบการธุรกิจก็ควรจะให้หน่วยงานหลักที่มีภารกิจและอำนาจหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบการดูแลผู้ประกอบการที่จำหน่ายห้องชุด

นอกจากนี้แล้วยังพบว่า มีผู้บริโภคมาร้องเรียนปัญหาที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการใช้แบบสัญญาทั้ง 2 แบบนี้ และประกาศควบคุมแบบสัญญาทั้ง 2 แบบดังกล่าวยังมีช่องว่างให้ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถใช้ข้อความนอกเหนือจากที่กำหนดในแบบสัญญา ซึ่งเป็นข้อความที่อาจจะไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อได้ ดังจะเห็นได้จากเรื่องร้องเรียนที่ สคบ. ได้รับมาในช่วงระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2565 พบปัญหาเรื่องร้องเรียนที่มากที่สุด คือ ปัญหาประเภทอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,206 เรื่อง แยกเป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับห้องชุด จำนวน 2,906 เรื่อง และเมื่อเจาะลึกลงไปอีกพบว่า เป็นการร้องเรียนเกี่ยวกับการขอยกเลิกสัญญา/ขอเงินคืน/ขอแก้ไขสัญญา จำนวน 1,033 เรื่อง

3) หน่วยงานที่กำกับดูแล

การกำกับดูแลธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมปัจจุบันใช้รูปแบบการใช้กฎหมายควบคุม (Statutory Regulation) โดยแต่ละหน่วยดำเนินงานตามภารกิจและรับผิดชอบตามกฎหมายเฉพาะของตน ได้แก่

(1) กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เป็นหน่วยงานหลักในการกำกับดูแล ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยรับผิดชอบตั้งแต่ขั้นตอนการขออนุญาตจัดทำโครงการ จดทะเบียนอาคารชุด จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนการกำหนดรูปแบบของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด

(2) สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มีภารกิจกำกับดูแลธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยรับผิดชอบในส่วนที่ไม่มีหน่วยงานหรือกฎหมายเฉพาะอื่นรับผิดชอบโดยตรง

(3) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นหน่วยงานที่มีกฎหมายเฉพาะในการกำกับดูแลธุรกิจห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ทำหน้าที่ในการดูแลมาตรการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้คอนโดมิเนียม ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องผ่าน EIA เสียก่อน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้

4) **หลักทฤษฎี SWOT Analysis** ใช้วิเคราะห์บทบาท อำนาจหน้าที่ ตามภารกิจในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา ของ สคบ. ดังนี้

จุดแข็ง (Strengths)

(1) สคบ. มีอำนาจในการออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคและกำกับดูแลธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

(2) ประชาชนมีความเชื่อมั่นต่อการดำเนินงานคุ้มครองผู้บริโภคของ สคบ.

(3) สคบ. ได้มีการเชื่อมโยงและบริหารจัดการข้อมูลการคุ้มครองผู้บริโภคในระดับ Big Data ร่วมกับ 28 หน่วยงาน

(4) สคบ. มีระบบช่องทางการให้บริการ Chat bot ในแพลตฟอร์ม ocpbconnect.ocpb.go.th และ Mobile App “OCPB Connect” เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารแบบ 2 ทาง

(5) สคบ. มีฝ่ายสนับสนุนการพัฒนาด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เข้มแข็ง

จุดอ่อน (weakness)

(1) สคบ. ยังไม่มีระบบการเฝ้าระวังและตรวจสอบการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์ที่โครงการมีความเสี่ยงจากการก่อสร้างล่าช้า/ไม่ได้มีการก่อสร้าง หรือก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่โฆษณา

(2) สคบ. ได้รับงบประมาณประจำปีค่อนข้างน้อย

(3) เจ้าหน้าที่ยังมีองค์ความรู้ในด้านเทคโนโลยี และขาดทักษะในการนำเทคโนโลยีมาใช้ให้เหมาะสมกับภารกิจที่รับผิดชอบ

โอกาส (Opportunity)

(1) ธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับความนิยม และประชาชนยังมีความต้องการซื้ออีกเป็นจำนวนมาก

(2) ธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ

อุปสรรค (Threats)

(1) ขาดความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบูรณาการการทำงานในการตรวจสอบธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีพฤติการณ์เอาเปรียบผู้บริโภคอย่างเป็นรูปธรรม

(2) ประชาชนมีพฤติกรรมไม่ระมัดระวังในการเลือกซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม และหลงเชื่อการโฆษณาโดยไม่ตรวจสอบสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายให้ดีก่อน

5) วิเคราะห์ TOWS Matrix เพื่อหากลยุทธ์ในการแก้ปัญหา

กลยุทธ์เชิงรับ (Weaknesses + Threats) กำหนดกลยุทธ์โดยการบูรณาการการทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในการแลกเปลี่ยนข้อมูลการร้องเรียน การตรวจสอบ และการประสานการทำงานตามภารกิจของแต่ละหน่วยอย่างเป็นรูปธรรมและต่อเนื่อง

กลยุทธ์เชิงรุก (Strengths + Opportunities) กำหนดกลยุทธ์โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการเชื่อมโยงและบริหารจัดการข้อมูลการคุ้มครองผู้บริโภคในระดับ Big Data ร่วมกับ 28 หน่วยงาน ในส่วนที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการตรวจสอบและเฝ้าระวังผู้ประกอบการธุรกิจที่มีความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และนำไปแจ้งเตือนประชาชนผ่านช่องทางสื่อสารของ สคบ. รวมทั้งเครือข่ายผู้บริโภค

กลยุทธ์เชิงป้องกัน (Strengths + Threats) กำหนดกลยุทธ์ในการควบคุมสัญญา โดยการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือ

คอนโดมิเนียม โดยบูรณาการความร่วมมือกับกรมที่ดิน และภาคประชาชน เพื่อให้ สคบ. โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา นำไปพิจารณาออกประกาศควบคุมสัญญาจอง และกำหนดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมเพียงหน่วยงานเดียว เพื่อให้สามารถคุ้มครองผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพและทั่วถึง

กลยุทธ์เชิงแก้ไข (Weaknesses + Opportunities) กำหนดกลยุทธ์โดยการฝึกอบรมให้ความรู้แก่เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในด้านการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย ให้มีทักษะในการทำงานทั้งในเรื่องการตรวจสอบผู้ประกอบการธุรกิจ การแจ้งเตือนประชาชน และการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ความรู้เกี่ยวกับเงื่อนไขของสัญญา วิธีการตรวจสอบ และการเลือกซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ให้ประชาชนได้รับทราบอย่างทั่วถึงในทุกช่องทาง ทั้งทางการสื่อสารทางช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ เครือข่ายผู้บริโภค รวมทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้ใกล้ชิดกับประชาชนที่เป็นผู้บริโภคมากที่สุด

2.2.3 แนวทางในการแก้ไขปัญหา

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งในเชิงสถิติเรื่องร้องเรียน รูปแบบของธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม และรูปแบบของสัญญาที่ใช้ โดยใช้หลักทฤษฎี SWOT Analysis ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าปัจจุบันธุรกิจการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจที่ประชาชนในเขตเมืองมีความต้องการเป็นจำนวนมาก และปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมก็มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยประชาชนมีความเชื่อมั่นในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคของ สคบ. ซึ่งเป็นหน่วยงานแรกที่ผู้บริโภคจะนึกถึงเมื่อเกิดปัญหาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ นอกจากนี้ สคบ. ยังมีกฎหมายในการกำกับดูแล ได้แก่ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 และมีอำนาจในการออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค สำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาจากความไม่เป็นธรรมของสัญญาจองสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม จะต้องมีการบูรณาการในการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานหลักที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งแต่ละหน่วยงานจะมีบทบาทอำนาจหน้าที่ตามภารกิจของตน และมีความเกี่ยวข้องกัน คือ กรมที่ดิน รับผิดชอบการขออนุญาตจัดทำโครงการ การจดทะเบียนอาคารชุดจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมแบบสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด สคบ. รับผิดชอบในส่วนที่ไม่มีหน่วยงานหรือกฎหมายเฉพาะอื่นรับผิดชอบ และ สผ. รับผิดชอบมาตรการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งในการอนุญาตการก่อสร้างห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมจากหน่วยงานท้องถิ่นตามพื้นที่ที่จะก่อสร้าง โดยผู้ที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องมีผลการรับรองการจัดทำ “รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” หรือที่เรียกว่า EIA เสียก่อน จึงจะได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ดังนั้น เมื่อนำผลการวิเคราะห์ SWOT Analysis มาจัดทำกลยุทธ์ในการแก้ปัญหาโดยใช้ TOWS Matrix สามารถกำหนดแนวทางในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กรณีการซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ออกเป็น 4 มาตรการ ดังนี้

1) มาตรการเชิงรับ

สคบ. ในฐานะที่เป็นหน่วยงานหลักในการคุ้มครองผู้บริโภค ต้องเป็นศูนย์กลางในการบูรณาการการทำงานและประสานงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องทำ MOU ร่วมกันระหว่าง 3 หน่วยงาน ได้แก่ สคบ. กรมที่ดิน และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อตกลงเงื่อนไขหรือรายละเอียดของความร่วมมือที่จะส่งข้อมูลการดำเนินงานตามภารกิจของแต่ละหน่วยงาน ได้แก่ ข้อมูลการร้องเรียนโครงการห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมและผลการดำเนินการแก้ไขปัญหา ข้อมูลการรับจดทะเบียนอาคารชุด และข้อมูลผลการตรวจ EIA โดย สคบ. จะเป็นศูนย์กลางในการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวแล้วนำข้อมูลที่ไปวิเคราะห์ ประมวลผลเพื่อนำไปเป็นข้อมูลที่ต้องเฝ้าระวังและแจ้งเตือนผู้บริโภค ได้รับรู้ถึงความเสี่ยงในการเข้าทำสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายกับโครงการขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่ได้รับการแจ้งเตือน นอกเหนือจากความร่วมมือในการจัดส่งข้อมูลร่วมกันแล้ว ทั้งสามหน่วยงานจะต้องบูรณาการการทำงานร่วมในการแก้ไขปัญหาให้กับผู้บริโภคอย่างจริงจัง เป็นรูปธรรมและต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ในการจัดทำ MOU ควรมีการจัดตั้งคณะทำงานร่วมกันของ 3 หน่วยงานมาพิจารณาเงื่อนไขและลักษณะข้อมูลที่จะสามารถใช้งานร่วมกันได้โดยไม่ขัดต่อ พรบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 หรือที่เรียกว่า PDPA

2) มาตรการเชิงรุก

สคบ. ควรใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูล Big Data ที่เชื่อมโยงฐานข้อมูลด้านการคุ้มครองผู้บริโภค ร่วมกับ 28 หน่วยงาน ในข้อมูล 6 ประเภท ได้แก่ 1) ข้อมูลบุคคล 2) ข้อมูลนิติบุคคล 3) ข้อมูลร้องทุกข์ผู้บริโภค 4) ข้อมูลผู้ประกอบการที่ได้รับใบอนุญาต 5) ข้อมูลองค์ความรู้และเตือนภัย และ 6) ข้อมูลการดำเนินคดี ซึ่งถือได้ว่าฐานข้อมูล Big Data เป็นศูนย์กลางข้อมูลด้านการคุ้มครองผู้บริโภคที่ครอบคลุมเกือบทุกหน่วยงาน เมื่อนำมาวิเคราะห์และสรุปผลแล้วนำไปต่อยอด จะช่วยเสริมสร้างองค์ความรู้ด้านการคุ้มครองผู้บริโภคให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน พัฒนาระบบคลังความรู้ระบบ E-learning เช่น ข้อมูลการร้องทุกข์ที่พบบ่อย ข้อมูลเตือนภัย ข้อมูลการทดลองในรูปแบบต่างๆ เป็นต้น นำมาจัดทำเป็นข้อมูลในรูปแบบที่ผู้บริโภคสามารถเข้าใจได้ง่าย เช่น ทำเป็นแผนภาพ (Info graphics) หรือภาพเคลื่อนไหว (Animation) ที่ใช้เวลาอ่านหรือรับชมในช่วงเวลาสั้นๆ สามารถสื่อสารหรือส่งต่อผ่านระบบออนไลน์ได้อย่างรวดเร็ว สร้างความตระหนักและรับรู้สิทธิของผู้บริโภค มีการจัดทำและนำไปเผยแพร่ให้กับผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอในหลายช่องทาง ทั้งผ่านเว็บไซต์ของ สคบ. ผ่านเครือข่ายทั้งภาครัฐ ประชาชน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นอกจากนี้แล้วยังต้องทำการตรวจสอบข้อมูลและจัดทำข้อมูลในรูปแบบที่เหมาะสมในการนำไปเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับประชาชนว่าในการพิจารณาตัดสินใจซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมจะต้องพิจารณาอย่างไรบ้าง มีกฎหมายใดบ้างที่เกี่ยวข้อง และเมื่อเกิดปัญหาจะสามารถร้องเรียนผ่านหน่วยงานหรือช่องทางใดได้บ้าง

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูล Big Data ซึ่งมีจำนวนข้อมูลปริมาณมาก การนำมาวิเคราะห์และสรุปผลเพื่อนำไปใช้งานอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ควรมีการกำหนดให้มีผู้ที่รับผิดชอบในเรื่องนี้เป็นทีมเฉพาะ และหาผู้เชี่ยวชาญมาช่วยสอนเทคนิคและฝึกทักษะให้เกิดความชำนาญ

3) มาตรการเชิงป้องกัน

สำหรับมาตรการเชิงป้องกันมีหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบดำเนินการตามภารกิจและอำนาจหน้าที่ของหน่วยงาน ได้แก่ สคบ. และกรมที่ดิน โดยดำเนินการ ดังนี้

(1) สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

สคบ. จะต้องพิจารณาดำเนินการด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ใน 2 ประเด็น ดังนี้

(1.1) ประเด็นแรก กรณีสัญญาจองห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นปัญหาเร่งด่วนที่จะต้องรีบดำเนินการแก้ไข เนื่องจากปัจจุบันรูปแบบของสัญญาจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ยังไม่มีหน่วยงานใดออกกฎหมายเพื่อควบคุมรูปแบบของสัญญาจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม สคบ. จะต้องอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ในมาตรา 21 ที่กำหนดไว้ว่า ในกรณีหน่วยงานเฉพาะที่มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ ยังไม่มีการออกมาตรการทางกฎหมายมาใช้บังคับเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค สคบ. สามารถออกมาตรการหรือกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคในเรื่องนั้นได้

ดังนั้น สคบ. ต้องเป็นหน่วยงานหลักในการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบสัญญาจองซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม แล้วนำข้อมูลไปเสนอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีการจองเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

(1.2) ประเด็นที่สอง กรณีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 มีความซ้ำซ้อนกับแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ซึ่งเป็นแบบสัญญาที่กระทรวงมหาดไทยออกประกาศกำหนด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 และเป็นแบบสัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปที่ถูกกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องนำมาใช้กับผู้บริโภคเมื่อทำสัญญา ดังนั้น สคบ. โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา จะต้องออกประกาศเพื่อยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

ทั้งนี้ การนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณายกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ควรเสนอผลการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากผู้ที่เกี่ยวข้อง พร้อมข้อดี ข้อเสีย เพื่อให้คณะกรรมการได้รับทราบและใช้ประกอบการพิจารณายกเลิกประกาศดังกล่าวด้วย

(2) กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรณีสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน แม้ว่าจะมีประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) และแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. 23) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ซึ่งใช้บังคับมาจนถึงปัจจุบันแล้วก็ตาม แต่แบบสัญญา อ.ช. 22 , อ.ช. 23 และประกาศของ สคบ. ดังกล่าว ยังมีช่องว่างที่ผู้ประกอบการสามารถใช้อาศัยความมากกว่าที่กำหนดไว้ในแบบ

สัญญาดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น แนวทางในการแก้ไขปัญหาเรื่องนี้ กรมที่ดิน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่โดยตรง จึงควรพิจารณาดำเนินการปรับปรุงรูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) และแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. 23) ให้มีข้อความที่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน มีความทันสมัยและสามารถสร้างความ เป็นธรรมให้กับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้จริง

4) มาตรการเชิงแก้ไข

สคบ. จะต้องดำเนินการพัฒนาขีดความสามารถของหน่วยงานให้มีความพร้อมด้านเทคโนโลยี ในยุคดิจิทัล เพื่อรองรับสถานการณ์ปัจจุบันและในอนาคตที่จะเกิดปัญหาเรื่องร้องทุกข์ที่มีรูปแบบของปัญหา และปริมาณการร้องทุกข์มากขึ้น โดยจะต้องพัฒนาขีดความสามารถและเตรียมความพร้อมใน 2 ด้าน ดังนี้

1) ด้านความรู้ความสามารถของบุคลากร สคบ. จะต้องเร่งพัฒนาศักยภาพการทำงาน ของบุคลากรที่รับผิดชอบในด้านต่างๆ ให้มีความรู้ ความสามารถ และทักษะด้านการใช้เทคโนโลยีในยุคดิจิทัล โดยการจัดวิทยากรที่มีความเชี่ยวชาญมาให้ความรู้ การจัดฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในแต่ละด้านให้มีทักษะ ในการใช้ระบบเทคโนโลยีในการติดต่อประสานงาน การจัดประชุมผ่านระบบประชุมออนไลน์ การจัดการเรื่อง ร้องเรียนในทุกขั้นตอน การเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางป้องกันหรือคาดการณ์ แนวโน้มที่จะเกิดเหตุละเมิดสิทธิผู้บริโภคในด้านต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ด้านการจัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับใช้งานร่วมกับเทคโนโลยีดิจิทัลให้มีความ เหมาะสมและเพียงพอต่อการปฏิบัติงาน เช่น เครื่องคอมพิวเตอร์ที่มีสเปคเครื่องเหมาะสมกับโปรแกรมการ ตรวจสอบประมวลผล สามารถใช้งานโปรแกรมระบบ AI (Artificial Intelligence) หรือ "ปัญญาประดิษฐ์" เพื่อนำมาช่วยในการตรวจสอบการโฆษณาขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เข้าข่ายการหลอกลวงผู้บริโภค รวมทั้งจัดหาโปรแกรมทำแผนภาพ (Info graphics) หรือภาพเคลื่อนไหว (Animation) พร้อมอุปกรณ์ เป็นต้น

2.2.4 ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อกรดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องสัญญาจอง สัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม และแนวทางการบริหารจัดการ

ในการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ผู้บริโภคไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาจอง สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม อาจจะมีปัจจัยที่มีผลกระทบในการดำเนินงานของ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้ง สคบ. กรมที่ดิน และ สผ. โดยแยกออกเป็นประเด็นต่างๆ ได้ ดังนี้

1) การจัดทำประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ที่มีการจองเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ มีการรวมตัวกัน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของกลุ่มผู้ประกอบการ อาจทำให้การออกประกาศควบคุมสัญญาจองเป็นไปอย่างล่าช้า และมีแรงกดดันต่อเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน จึงควรทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้รอบด้าน แล้วนำไปสร้างการรับรู้ ความเข้าใจ พร้อมกับรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากทุกฝ่ายก่อนจะออกเป็นประกาศควบคุมสัญญาจอง

2) การเสนอให้กรมที่ดินดำเนินการปรับปรุงรูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) และ แบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) อาจไม่ได้รับการตอบสนองในการพิจารณาดำเนินการ เนื่องจากเกรงว่าจะ

ได้รับผลกระทบจากแรงกดดันของผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งเป็นกลุ่มทุนขนาดใหญ่ จึงควรทำการศึกษาข้อมูลเปรียบเทียบให้เห็นถึงข้อดี ข้อเสีย และเหตุผลที่ต้องมีการเสนอให้มีการปรับปรุง แต่หากยังไม่มีความคิดเห็น สคบ. ก็ต้องอาศัยอำนาจของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้มีมติมอบหมายให้กรมที่ดินไปดำเนินการปรับปรุงรูปแบบของสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช.22) และแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ตามความเห็นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อไป

3) การพัฒนาขีดความสามารถของ สคบ. ให้มีความพร้อมด้านเทคโนโลยีในยุคดิจิทัล อาจจะมีผลกระทบในด้านการขอสนับสนุนงบประมาณในการดำเนินการ ทั้งในเรื่องการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่สำหรับปฏิบัติงานและการจัดหาวัสดุอุปกรณ์สนับสนุนการปฏิบัติงาน จึงควรจัดทำโครงการเพื่อขอสนับสนุนงบประมาณโดยยึดโยงภารกิจของ สคบ. ให้เข้ากับยุทธศาสตร์ชาติ และแผนยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภคของ สคบ. รวมทั้งต้องประสานงานเพื่อชี้แจงให้สำนักงานงบประมาณเห็นถึงความสำคัญที่ต้องของงบประมาณสนับสนุนในเรื่องนี้

2.3 ภาวะผู้นำเพื่อขับเคลื่อนข้อเสนอ

การขับเคลื่อนการดำเนินการแก้ไขปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมให้เกิดผลสำเร็จอย่างเป็นรูปธรรม ต้องอาศัยผู้นำที่มีคุณลักษณะ ดังนี้

1) เป็นผู้ที่มีกรอบความคิด (Mindsets) ในด้านทัศนคติที่มีมุมมองการทำงานเชิงรุก คิดนอกกรอบ และมองปัญหาและความท้าทายเป็นโอกาสในการเรียนรู้และพัฒนาตนเองและองค์กร

2) เป็นผู้ที่มีความกระตือรือร้น สนใจศึกษาเรียนรู้เท่าทันต่อการเปลี่ยนแปลง โดยต้องมีทักษะด้านดิจิทัล มีความรู้เท่าทันเทคโนโลยีสารสนเทศ และสามารถพัฒนาต่อยอดเทคโนโลยีที่มีอยู่มาพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าให้เป็นประโยชน์ต่อองค์กรเพิ่มขึ้น

3) มีความกล้าหาญ กล้าคิด กล้าทำในสิ่งที่ถูกต้องชอบธรรม โดยมีความกล้าตัดสินใจที่จะเปิดโอกาสในการทดลองนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาสร้างนวัตกรรมระบบการทำงาน เพื่อให้บริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4) สิ่งที่สำคัญ ผู้นำนอกจากจะเป็นคนเก่งแล้วยังต้องเป็นคนดี มีคุณธรรม จริยธรรม และเป็นแบบอย่างที่ดี นำเคารพนับถือ มีความประพฤติที่ถูกต้องเหมาะสมและอยู่ภายใต้ระเบียบ วินัย กฎระเบียบ วัฒนธรรม และศีลธรรมอันดี

3. แผนพัฒนาตนเอง

(ข้อมูลส่วนบุคคลไม่เผยแพร่)

บรรณานุกรม

- กรมที่ดิน. 2551.ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.สืบค้นจาก <https://www.dol.go.th/estate/Pages/q201.pdf>
- ดารารพร ธีระวัฒน์, กฎหมายสัญญาลักษณะใหม่ของสัญญาและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ม.ป.ป., หน้า 9-10.
- ผู้ช่วยศาสตราจารย์เจียมจิต สุวรรณน้อย, “รายงานผลจากการศึกษาปัญหาการริบมัดจำและเงินดาวน์กรณีจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน”
- ราชกิจจานุเบกษา. 2561. ยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ.2561-2580). เล่ม 135 ตอนที่ 82 ก ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2561. สืบค้นจาก http://www.ratchakittha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/046/T_0001.PDF
- ราชกิจจานุเบกษา. 2564. แผนการปฏิรูปประเทศ (ฉบับปรับปรุง) พ.ศ. 2564 เล่ม 138 ตอนพิเศษ 44ง ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564. สืบค้นจาก <https://www.nscr.nesdc.go.th/wp-content/uploads/2021/02/.pdf>
- ว่าที่ร้อยตรี จรารุณี อำนัณณิ, “การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา : ศึกษากรณีปัญหาการบังคับใช้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543”, หน้า 9 -12. ศักดิ์ สนองชาติ,ศ, คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา, ครั้งที่ 10, นิติบรรณาการ : 2551, น.456.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.2535. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. สืบค้นจาก <https://www.krisdika.go.th/data/law/law2/%CA08/%CA08-20-9999-update.pdf>
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.2562. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. สืบค้นจาก <https://www.krisdika.go.th/librarian/getfile?sysid=573031&ext=htm>
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2564. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย. สืบค้นจาก <https://www.krisdika.go.th/librarian/get?sysid=774606&ext=pdf>
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. 2565. แผนยุทธศาสตร์การคุ้มครองผู้บริโภค ระยะที่ 2 (พ.ศ.2566 - 2570) ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค.
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค.2566. สคบ. กับการคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 20. โรงพิมพ์ รุ่งแสงทองพรินติ้ง จำกัด.
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค .2566. ระบบร้องทุกข์ผู้บริโภค (ocpb.go.th).สืบค้นจาก <https://complaint.ocpb.go.th.Home/Detail>
- สำนักงานสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี. 2565. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสาม พ.ศ. 2566 - 2570

ภาคผนวก

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

หน้า ๖๕

เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๗๔ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา
เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๔๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจขายห้องชุด” หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุด ในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้ว และจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

ข้อ ๓ สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทย ที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนมีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความในสัญญาอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

หน้า ๗๐

เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๗๔ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓

(๑) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบการธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด หรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยแนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี และการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาด้วย

(๒) ข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดิน อาคารและห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน หรือนุคคลใด

(๓) ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

(๔) ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย

(๕) วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด รายละเอียดที่เกี่ยวข้องของห้องชุดในอาคารชุด รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

(๖) ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้จ่าย เฉพาะค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภคจะตกลงจ่ายเท่ากันก็ได้

(๗) ในกรณีผู้บริโภคมีมติชำระราคาที่ตั้งราคาให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังต่อไปนี้

๑) ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

หน้า ๗๑

เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๗๔ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๓

๒) ฝัคนัดชำระราคาคงกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกัน ตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๓) ฝัคนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาคงกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบการต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้บริโภค ให้ใช้เงินคงกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภค ได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

(๘) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่จะ ดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง จะต้องมีข้อความที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

๘.๑) ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่างๆ ประตูหน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบ ประตูหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุ ตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่า หรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน

๘.๒) ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบ และรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่า มาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๘.๓) ผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณ การใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด กรณีมาตรวัด ในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระ

หน้า ๓๒

เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๓๔ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๓

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้ประกอบการได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้บริโภครวมโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้บริโภคแล้ว ผู้ประกอบการจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริโภคได้แต่ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้จ่ายไปก่อนนั้น

๘.๔) กำหนดเวลาที่ผู้ประกอบการจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้บริโภค

๘.๕) ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบการ สัญญาอาจมีข้อกำหนดให้ผู้ประกอบการขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปก็ได้ แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้ประกอบการต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้ประกอบการไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ประกอบการได้ละสิทธิในการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ขยายในวรรคหนึ่ง จะขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้เงินเวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

๘.๖) ในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด

ก. ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ประกอบการพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบการกำหนดสำหรับกรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

หน้า ๗๓

เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๗๔ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๓

ข. หากผู้บริโภคไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่จะซื้อขาย แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุด แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๘.๗) ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ประกอบธุรกิจได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

(๘) เมื่อผู้ประกอบธุรกิจจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ในกรณีที่ผู้บริโภคแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้ประกอบธุรกิจต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริโภคภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้บริโภค

(๑๐) ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้

หน้า ๓๔

เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๗๔ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๓

ก. กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็น
อสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

ข. กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี ก. ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปี
นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่
วันที่ผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึง
ความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไข
โดยเร่งด่วน ผู้ประกอบการธุรกิจต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่แก้ไข
ผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้
บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่าย
ในการดำเนินการดังกล่าว

(๑๑) ผู้ประกอบการธุรกิจจะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญา
กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้บริโภคร
ตามที่อยู่ที่ระบุในสัญญา หรือที่อยู่ของผู้บริโภคแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งหลังสุด

ข้อ ๔ สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม
ต่อผู้บริโภค ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากความผิด
ของผู้ประกอบการธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจ
เพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เว้นแต่ผู้บริโภครจะได้ออมรับเป็น

หน้า ๗๕

เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๗๔ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๓

ลายลักษณ์อักษรถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิในขณะทำสัญญา
แต่กรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดนั้นมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรม
และพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นต้นไป

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

ประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เล่ม ๑๒๕ ตอนพิเศษ ๑๔๐ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ ท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒ สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๓ ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่แต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สิทธิชัย โควสุรัตน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(อ.ช. ๒๒)

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณวันที่เดือน พ.ศ.
 ระหว่างผู้มึกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร อายุ ปี สัญชาติ ที่อยู่ /ที่ตั้ง
 สำนักงาน เลขที่ตรอก/ซอย..... ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขตจังหวัด..... โทรศัพท์ โดย.....
ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปราบฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.
 ชื่ออาคารชุด ที่ตั้งเลขที่ ตรอก / ซอย ถนน.....
 หมู่ที่ ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัด.....โทรศัพท์.....
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับอายุ ปี สัญชาติ
 ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขตจังหวัด โทรศัพท์
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง
 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำรับรองของผู้จะขาย

๑.๑ ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายเป็นผู้มึกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดตาม
 โฉนดที่ดินเลขที่หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ตำบล/แขวงอำเภอ / เขต
 จังหวัด เนื้อที่ไร่งาน ตารางวา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว

ได้จำนองไว้กับ / ได้จดทะเบียน
 บุริมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง /
 หนี้บุริมสิทธิ์ จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคาร
 ดังกล่าว

มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ..... / ได้จดทะเบียน
 บุริมสิทธิ์ในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่..... โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง/หนี้
 บุริมสิทธิ์เท่ากับจำนวนเงินตามข้อ ๑.๑

ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า
 ด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ / ลงวันที่ ขณะนี้
 อาคารชุด

อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

-๒-

ข้อ ๒ ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด
.....จำนวน ห้องชุด ดังนี้

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่ง
ผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน ไร่ งาน ตารางวา

๒.๒.๓ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้จะซื้อจะได้รับ โดยผู้จะขายมีความผูกพัน
ที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) ทั้งนี้ หาก
ผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณา
เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วย

ข้อ ๓ ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวน ห้องชุด
ในราคาตารางเมตรละ..... บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้นบาท
(.....)

๓.๒ ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ
ปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่
เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไป
เพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔ การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่
เดือน.....พ.ศ. จำนวนบาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระใน
วันที่สัญญาจำนวน บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้
จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวนบาท(.....)เป็นการชำระราคาค่าห้องชุดตาม
ข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

-๓-

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาค่าห้องชุดที่เหลือจำนวนบาท
(.....) โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท(.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒ จำนวน.....บาท(.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวนบาท(.....) ชำระภายในวันที่

๔.๒... งวดสุดท้ายจำนวน บาท (.....)

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญาฯ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๔.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ เดือน พ.ศ.โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๔.๕ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕ การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผนัง ฝ้าเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดได้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุอันได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิ์การขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

-๔-

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอยายนั้น จะขอยายเกินหนึ่งปีไม่ได้
 ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง
 โดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค
 ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง
 โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้อนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ
 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนนั้น

ข้อ ๖ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออก
 ค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย
 เรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกัน
 แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมี
 สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่
 ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว
 ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระ
 ภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือ
 บอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔
 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระ
 ไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละต่อปี(อัตรเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณี
 ที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

-๕-

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๗.๓.๓ ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ ๘ ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่จะต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้นผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙ คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

-๖-

ข้อ ๑๐ เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายจำนวน แผ่น

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน

๑๐.๓ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) หรือสำเนาใบอนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อผู้จะขาย

()

ลงชื่อผู้จะซื้อ

()

ลงชื่อพยาน

()

ลงชื่อพยาน

()



(อ.ช.๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุด

ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด
 โฉนดที่ดินเลขที่ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่
 ตำบล ชื่ออาคารชุด
 อำเภอ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
 จังหวัด เนื้อที่ประมาณ ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ระหว่าง { } ผู้มีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและ อาคารชุด { } ผู้ชาย อายุ { } ปี

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { } { } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้.....ตกลงห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่
 เป็นเงิน บาท (.....)

ข้อ ๒ ผู้.....ตกลงห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑ จาก

ข้อ ๓ ผู้ชายจะรับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และจะแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ชายจะดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ชายไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นผู้ซื้อจะมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้ชายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

-๒-

ข้อ ๔ ไม่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมีหนังสือ
รับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัดหนึ่งฉบับ
ผู้ขาย ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ซื้อ ถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้ สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้า
พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

()

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงชื่อ)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

ประวัติผู้เขียนเอกสารรายงานการศึกษาส่วนบุคคล
นายศุภกิตต์ มะลิ

ประวัติการศึกษา

ปริญญาตรี	ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์)	มหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ. 2534
ปริญญาตรี	นิติศาสตรบัณฑิต	มหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ. 2547
ปริญญาโท	รัฐศาสตรมหาบัณฑิต (บริหารรัฐกิจและกฎหมาย)	มหาวิทยาลัยศรีปทุม พ.ศ. 2557
เนติบัณฑิต	สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา	พ.ศ. 2558

ประสบการณ์การรับราชการ

2533 - 2535	เจ้าหน้าที่เวชสถิติ สำนักงานสาธารณสุขจังหวัดนครนายก กรมการแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข
2535 - 2539	ผู้ช่วยนายทะเบียนอำเภอ, ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) อำเภอท่าสองยาง อำเภอแม่ระมาด จังหวัดตาก กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
2539 - 2541	ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) อำเภอเมืองสระแก้ว จังหวัดสระแก้ว กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
2541 - 2543	ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) อำเภอลำสนธิ อำเภอโคกเจริญ จังหวัดลพบุรี กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
2543 - 2554	บุคลากร, เจ้าหน้าที่บริหารงานปกครอง, เจ้าพนักงานปกครอง สำนักบริหารราชการส่วนท้องถิ่น, สำนักบริหารการปกครองท้องที่, สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
2554 - 2564	นักสืบสวนสอบสวน กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านฉลาก, กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านธุรกิจขายตรงและตลาดแบบตรง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักนายกรัฐมนตรี

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบันและสถานที่ทำงาน

ผู้อำนวยการกองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักนายกรัฐมนตรี

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 อาคารบี ชั้น 5 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร