

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาในความเสียหายต่อเนื่อง อันเกิดจากความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด

Legal Measures Regarding the Liability According to the Contract as to the Defects of the Condominium Entrepreneur

ศิริเพ็ญ จันทรนิยม (Siripen Junniyom) *

Received: May 15, 2021

Revised: June 5, 2021

Accepted: June 13, 2021

บทคัดย่อ

ตามสัญญาซื้อขายผู้ขายมีหน้าที่และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 มุ่งคุ้มครองเฉพาะความเสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่อง กรณีทรัพย์สินที่ส่งมอบมีความชำรุดบกพร่องซึ่งกำหนดเพียงให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบแต่ไม่ได้กำหนดว่าต้องรับผิดชอบอย่างไรจึงต้องไปอาศัยการพิจารณาจากกฎหมายลักษณะหนี้ที่มีการกำหนดถึงการส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้องตามสัญญาอันเป็นวัตถุประสงค์หลักของมูลหนี้ ซึ่งหากลูกหนี้เกิดความเสียหายต่อเนื่องจากความชำรุดบกพร่อง เช่น ความเสียหายต่อร่างกายหรือทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อแล้วผู้ขายจะต้องรับผิดชอบอย่างไรเพราะในกฎหมายไทยไม่มีคำนิยามในเรื่องนี้ไว้ ส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดมุ่งหาผลประโยชน์จากช่องว่างนี้ในการกำหนดสัญญาขึ้นมา ดังนั้นงานวิจัยนี้มุ่งศึกษาที่มาของความเสียหายต่อเนื่องที่เกิดจากการซื้อขายอาคารชุดโดยวิเคราะห์หลักกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศที่มีการกล่าวถึงหลักความเสียหายลักษณะนี้ไว้ซึ่งประเทศที่มีการกล่าวถึง คือ ประเทศเยอรมันและประเทศอังกฤษเพื่อนำมาประกอบเป็นแนวทางการเสนอแนะในการใช้และการตีความของกฎหมายไทยในการกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบคู่สัญญาในการซื้อขายอาคารชุดซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ต่อไป

จากการศึกษาพบว่าประเทศไทยมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แต่ก็ยังมีการเอาเปรียบผู้บริโภคและไม่มีกฎหมายกำหนดความรับผิดชอบและการบังคับใช้อย่างชัดเจน เมื่อศึกษากฎหมายของประเทศเยอรมันวางแนวทางว่าผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนกรณีไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามสัญญา หากมีความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องโดยตรงรวมถึงความเสียหายต่อเนื่องที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องในตัวทรัพย์สินซึ่งเป็นความเสียหายในทางอ้อมที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบด้วยในฐานะที่เป็นผู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ให้ถูกต้องตามความประสงค์อันแท้จริงของมูลหนี้ได้ ทางด้านกฎหมายของประเทศอังกฤษได้มีแนวคำพิพากษากฎีกาอธิบายถึงความเสียหายต่อเนื่องว่าเป็นความเสียหายที่มาจากการไม่ชำระหนี้ โดยลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบเมื่อลูกหนี้สามารถคาดการณ์ถึงความเสียหายได้ ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายไทยจะเห็นได้ว่า ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องไม่มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนจึงต้องนำหลักเรื่องการชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งมูลหนี้มาใช้โดยนำมาตรา 215 คือผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย และมาตรา 222 วรรคสองเป็นการเรียกค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษที่ครอบคลุมความเสียหายที่สามารถคาดการณ์พฤติการณ์ได้ซึ่งรวมถึงความเสียหายต่อเนื่องด้วย แต่ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ไม่ได้มีการกำหนดความหมายเรื่องความชำรุด

* อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี
Lecturer at Faculty of Law, Bangkokthonburi University.

บทประจักษ์ว่าผู้ขายมีความรับผิดชอบในความเสียหายอย่างไรผู้เขียนมีข้อเสนอ ดังนี้

1. มีการกำหนดความหมายเรื่องของความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดให้ชัดเจนว่าต้องรับผิดชอบอย่างไรในกฎหมายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค 2522

2. สิทธิเรียกในการเรียกค่าสินไหมทดแทนจากความชำรุดบกพร่องที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ร่างกายและทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อตามสัญญา

3. ความรับผิดชอบในความเสียหายที่ผู้ขายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษที่ผู้ขายอาคารชุดต้องรับผิดชอบและเป็นความเสียหายที่กฎหมายคุ้มครอง

คำสำคัญ: ความรับผิดชอบตามสัญญา, ความเสียหาย
ต่อเนื่องจากการชำรุดบกพร่อง, ผู้ประกอบธุรกิจ
อาคารชุด

Abstract

The study was designed to investigate the damages caused by the purchase of condominiums in the context of Thai laws and foreign laws. The German and British laws clearly explain the damages arising from the purchase of condominiums. Based on the laws of these countries, the researcher attempted to interpret Thai law and to compare Thai law with the laws of Germany and United Kingdom with regard to the damages springing from the purchase of condominium. Based on the investigation of the researcher, it was found that in Thailand there exist the Condominium Act B.E.2522 and the Consumer Protection Act B.E.2522. Even so, the exploitation of the condominium purchasers is still prevalent and no legal action can be taken against the exploiter. In the case of the German law, the law provides guidelines for the purchaser to call for compensation due to some damages caused by the purchase of the condominium. In other words, if any damages in the condominium per se occurs, the condominium entrepreneur is

obligated to pay the compensation to the condominium purchaser. In the United Kingdom, the ruling of the court states that the damage has something to do with debt default. The debtor is liable for the damage on the condition that he or she could foresee the likely damage. Unlike the British law, the Thai law fails to clearly stipulate the nature of liability in the case of damages caused by the purchase of the condominium. In the case of Thailand, Article 215 is put to use: the purchaser has the right to claim compensation for the damage, and according to Article 222, clause 2, the purchaser has the right to claim compensation for the damage under a special circumstance. That is, the damage that actually crops up. According to the Condominium Act B.E.2522 and the Consumer Protections Act B.E.2522, the nature of damage is not clearly specified and the liability of the seller is not clearly stipulated either. In view of the fact that these laws have some defects, the investigator wants to offer the following recommendations:

1. The nature of the damage caused by the entrepreneur must be clearly defined also, the liability of the entrepreneur must be clarified in the Consumer Protection Act B.E.2522.

2. The right to claim compensation due to the defects of body and property must be clearly stipulated in the laws concerned.

3. The liability of condominium entrepreneur for the damage caused by a special circumstance as well as the damage stipulated in the Consumer Protection Law must be clearly articulated.

Keywords: liability according to the contract, damage regarding defects, condominium entrepreneur

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ความเจริญเติบโตของชุมชนและการเพิ่มจำนวนของประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดได้รับความนิยมจากผู้บริโภคทำให้กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโตและมีการแข่งขันทางการตลาดอย่างมากเนื่องจากราคาไม่สูงเมื่อเทียบกับราคาร้านเมื่อประชาชนมีความต้องการในที่อยู่อาศัยสูงจึงส่งผลให้ธุรกิจอาคารชุดที่แบ่งกรรมสิทธิ์เป็นห้องเพื่อขายจึงเกิดขึ้นมาเป็นจำนวนมากเพราะมีความสะดวกสบายในด้านการคมนาคมและอยู่ในที่ชุมชนใจกลางเมือง จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ภาคเอกชนที่เป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจอาคารชุดจำนวนมากทำให้การลงทุนประเภทอาคารชุดจึงมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จึงส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อหรือผู้บริโภคที่ถูกเอารัดเอาเปรียบไม่ว่าจะเป็นเรื่องการออกแบบสัญญาซื้อขายอาคารชุด การไม่รับประกันในความชำรุดบกพร่อง จึงทำให้ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคซึ่งมีฐานะด้อยกว่าเพราะไม่มีความชำนาญในการตรวจสอบทรัพย์สินที่ซื้อเป็นเหตุให้ได้ทรัพย์สินที่ไม่มีคุณภาพ แต่ด้วยความต้องการของผู้ซื้อบางครั้งต้องไปขอสินเชื่อจากธนาคารเพื่อมาซื้อและเมื่อซื้อทรัพย์สินแล้วก็มีความต้องการที่จะได้ทรัพย์สินโดยปราศจากความชำรุดบกพร่องหากได้รับทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องมาเท่ากับเป็นการซ้ำเติมผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นให้ได้รับความเดือดร้อนที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งที่ได้ชำระเงินเป็นจำนวนมากในการอาคารชุดแล้วก็ตาม บางครั้งมีการผ่อนชำระกับธนาคารแต่ไม่สามารถได้ใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สินได้อย่างปกติ

แต่ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารชุดผู้ประกอบการธุรกิจบางรายต้องการลดต้นทุนในการก่อสร้างเพื่อประโยชน์ธุรกิจของตนเอง และกระบวนการผลิตมีความสลับซับซ้อนจนยากที่คนทั่วไปจะมองเห็นและสามารถตรวจสอบถึงความชำรุดบกพร่องนั้นได้ ซึ่งในทางปฏิบัติในการทำสัญญาซื้อขายผู้ซื้อย่อมมีความไว้วางใจในตัวผู้ขายว่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่สามารถใช้สอยได้เป็นปกติและมีความปลอดภัยแก่ผู้ซื้อ เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายชำรุดบกพร่องผู้ขายควรจะต้องมีความรับผิดชอบเนื่องจากตามหลักสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความคาดหวังในเรื่อง

ของหลักสุจริต แต่ในบางกรณีผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของไม่ได้ลงมาดูขั้นตอนในการผลิตทุกขั้นตอนจึงทำให้ผู้ขายไม่ทราบถึงความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินจึงส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ แต่ไม่อาจรู้ได้ว่าความชำรุดบกพร่องนั้นจะส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อหรือบุคคลอื่นที่ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวนอกจากความเสียหายที่เกิดขึ้นจากตัวทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องแล้ว บางครั้งอาจส่งผลกระทบต่อชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สินของผู้ซื้อได้

เมื่อมีการตกลงทำสัญญาซื้อขายจึงทำให้เกิดหน้าที่ของผู้ขายประการหนึ่ง คือ การส่งมอบทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นการชำระหนี้ลักษณะหนึ่งตามกฎหมาย เมื่อลูกหนี้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องอันเป็นเหตุให้เจ้าหนี้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สินได้ตามความประสงค์ของสัญญา ถือว่าลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ ดังนั้นผู้ซื้อหรือผู้บริโภคมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายอันเกิดจากที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามความประสงค์ของมูลหนี้ ตามมาตรา 215 และในการเรียกค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายก็ตามหลักมาตรา 222 สอดคล้องกับโสภณ รัตนกร (2553) ดังนั้น ผู้ซื้อที่มีสิทธิประการหนึ่งในการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่เกิดจากความเสียหายนั้น ซึ่งความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ขายนั้นอาจไม่ใช่เกิดจากตัวทรัพย์สินนั้นโดยตรงแต่ยังอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินอื่นซึ่งเป็นความต่อเนื่อง เช่น ความเสียหายต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อหรือบุคคลอื่น

จากกรณีดังกล่าวรัฐได้มองเห็นถึงปัญหาดังกล่าว จึงมีมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคจากการซื้อห้องชุดจากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด โดยออกประกาศควบคุมแบบสัญญา เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคผู้ประกอบการชุดมิให้อาศัยความชำนาญและเชี่ยวชาญเอาเปรียบผู้ซื้อหรือผู้บริโภคในการร่างสัญญา ดังนั้นสัญญาซื้อขายอาคารชุดต้องอยู่ภายใต้รูปแบบสัญญาที่รัฐกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แม้ว่ารัฐจะกำหนดรูปแบบเพื่อควบคุมสัญญาของผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดแต่ก็ยังมิได้คุ้มครองผู้บริโภค

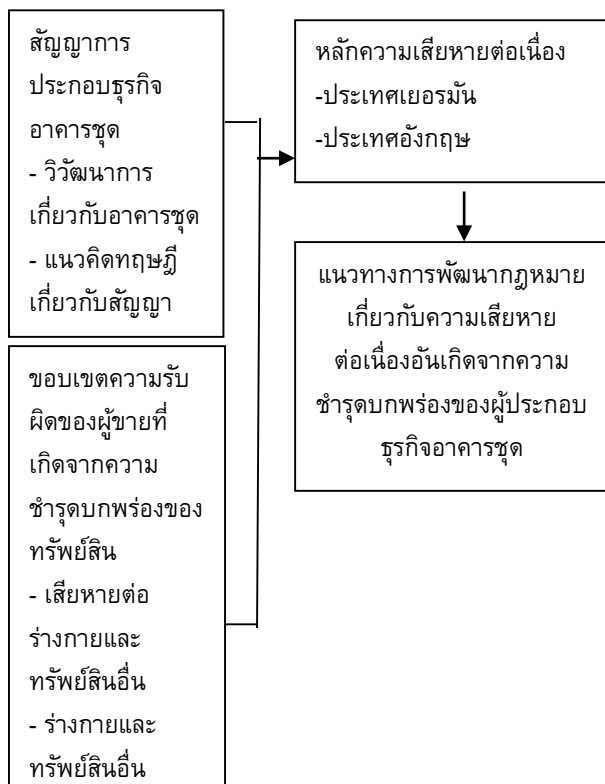
ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาจึงเกิดการเรียกร้องเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องทั้งส่วนควบและโครงสร้างจำนวนมาก สอดคล้องกับระบบร้องทุกข์ผู้บริโภค. สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, (http://coms.ocpb.go.th/Dashboard/D_Period.asp) และเมื่อมีความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อจะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้หรือไม่

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีในการทำสัญญาการประกอบธุรกิจอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ขายในความเสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อ
3. เพื่อศึกษาหลักความเสียหายต่อเนื่องของไทยกับต่างประเทศ

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษานี้ผู้วิจัยการสังเคราะห์ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมตามวัตถุประสงค์การวิจัย และนำมากำหนดเป็นกรอบแนวคิดการวิจัยได้ดังภาพประกอบ 1



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้ครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) ด้วยวิธีวิจัยเอกสาร (Documentary research) เป็นข้อมูลทุติยภูมิโดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นการทบทวนวรรณกรรมทั้งในประเทศและในต่างประเทศ ผู้วิจัยสรุปสาระสำคัญตามวัตถุประสงค์การวิจัยได้ดังนี้

จากการเพิ่มจำนวนของประชากรทำให้ขาดแคลนที่ดินในการสร้างที่อยู่อาศัยและการจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านก็มีราคาแพงและถ้าต้องการซื้อในราคาถูกก็ต้องออกไปนอกเมืองทำให้ไม่สะดวกในการเดินทาง ดังนั้นอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงเป็นทางเลือกหนึ่งของที่พักอาศัยที่มีราคาถูกกว่าบ้านและการเดินทางที่สะดวกและอยู่ในเมือง แต่อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่มีอาณาบริเวณและอาคารเดียวกันเพียงแต่แยกกรรมสิทธิ์การถือครองโดยมีการแบ่งกรรมสิทธิ์เป็นส่วนบุคคลคือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือที่ดินที่อาจจัดไว้เป็นห้องๆ และการถือครองร่วมกันระหว่างเจ้าของชุดที่เรียกว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมกันและมีบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกันจึงจำเป็นต้องมีการออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องที่อาศัยอยู่อาคารเดียวกันและกฎหมายที่ใช้ในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติอาคารชุดหรือที่เรียกกันว่ากฎหมายอาคารชุดหรือกฎหมายคอนโดมิเนียมได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของประเทศไทยมาก เนื่องจากประเพณีและวัฒนธรรมของไทยมีความเคยชินและความเป็นอยู่ที่ยึดติดกับสังคัมบ้านและการอยู่กับหมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าจะเป็นทาวน์เฮ้าส์หรือว่าแฟลต แต่เมื่อสังคัมมีวิวัฒนาการที่ก้าวหน้าไปอย่างมากทำให้คนในสังคัมต้องมีการตื่นตัวและกระตือรือร้นในการเข้ามาทำงานในเมืองส่งผลให้อาคารชุดมีความสำคัญต่อการดำรงอยู่ของคนสังคัมเมืองทำให้โครงการก่อสร้างอาคารเกิดขึ้นมาร้อยโครงการ และมีบุคคลเข้ามาพักอาศัยจำนวนมาก ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 สอดคล้องกับกรณาทาแก้ว(2522) จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อตัวผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัย ดังนั้นทุกคนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจึงต้องทำความเข้าใจใน

สิทธิและหน้าที่ของตนเพื่อให้เกิดความสงบสุขในการอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน

แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับสัญญาย่อมยึดถือเรื่องความเท่าเทียมกันของทุกคนเนื่องจากทุกคนมีเสรีภาพและความอิสระในการทำสัญญาอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมาย สอดคล้องกับ บันโน สุขทรศนีย์ (2517) การที่คู่สัญญาได้ตกลงกันในอย่างใดอย่างหนึ่งและอีกฝ่ายไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ย่อมตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา และนอกจากความเท่าเทียมกันของคู่สัญญาแล้วต้องอาศัยความแน่นอนของกฎหมายเพื่อใช้ในการรองรับการแสดงเจตนาของกฎหมายและเพื่อความศักดิ์สิทธิ์ของกฎหมายต้องไม่มีการแทรกแซงเสรีภาพของคู่สัญญาเพื่อความเป็นธรรมหากกฎหมายมีความแน่นอน แต่หากไม่มีความเท่าเทียมกันและความแน่นอนทางกฎหมายย่อมส่งผลกระทบถึงความไม่เป็นธรรมของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ต้องแบกรับภาระอันเกินสมควรและหากฝ่ายที่ผิดสัญญาเป็นฝ่ายผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขาย

ความชำรุดบกพร่องตามกฎหมายนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 472 หมายถึงผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่อง แต่กฎหมายไม่ได้กำหนดความหมายของความชำรุดบกพร่องไว้อย่างชัดเจนจึงต้องศึกษาจากตำราต่าง ๆ ที่นักกฎหมายได้อธิบายความหมายของคำว่าชำรุดบกพร่องไว้สอดคล้องกับปัญหา ด้านพัฒนามงคล (2537)

ความชำรุดบกพร่องในความหมายทางตำราหมายถึงความเสื่อมเสียหรือความเสียหายที่มีสภาพของทรัพย์สินที่แตกต่างไปจากสภาพที่ตกลงกันตามความมุ่งหมายของสัญญาสอดคล้องกับวิชฌุ เครืองาม (2551) เนื่องจากทรัพย์สินไม่ได้ “มาตรฐาน” ตามคุณสมบัติที่กำหนดในสัญญา

ความชำรุดบกพร่องตามแนวคำพิพากษากฎีกาหมายถึง ความเสียหายที่เกิดจากทรัพย์สินที่ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญา

จากการศึกษาความหมายของการชำรุดบกพร่องทั้งในทางตำราและแนวคำพิพากษากฎีกานั้นผู้เขียนเห็นว่า ความชำรุดบกพร่องนั้นหมายถึง

ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์

ดังนั้น ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เสียหายย่อมก่อให้เกิดความเสียหายต่อเนื่องกับทรัพย์สินของผู้ซื้อทั้งด้านร่างกายหรือทรัพย์สินอันเป็นผลต่อเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ขาย (Consequential) ซึ่งผู้ซื้ออาจเรียกร้องได้ ดังเช่น การส่งมอบห้องชุดหรืออาคารชุดที่มีคุณภาพไม่สมประโยชน์อันส่งผลให้เกิดอันตรายแก่ร่างกายหรือทรัพย์สินของผู้ซื้ออันเป็นผลต่อเนื่องมาจากความเสียหายโดยตรงถือว่าเกิดจากเหตุพิเศษซึ่งมีความใกล้เคียงกับความเสียหายตามพฤติการณ์พิเศษตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สอดคล้องกับ โสภณ รัตนกร (2553) เช่น หลัการรั่ว น้ำไหลทำให้น้ำขังในห้องนอน พื้นไม้หรือตู้เสื้อผ้า วอลเปเปอร์ได้รับความเสียหาย ซึ่งนับว่าเป็นความเสียหายต่อเนื่องที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบตามมาตรา 222 วรรคแรก สอดคล้องกับรำไพ วงศ์สุชาติ (2550) และเมื่อผู้ขายชำระหนี้บกพร่องเป็นเหตุให้ผู้ซื้อขาดประโยชน์ ผู้ซื้อก็ย่อมได้รับความเสียหายตลอดถึงอาจส่งผลค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบต่อเนื่องตามมาอีกเป็นต้น

ความเสียหายต่อเนื่องตามระบบกฎหมายไทยนั้นไม่มีกำหนดไว้แต่กฎหมายเยอรมัน สอดคล้องกับสุรสิทธิ์ แสงวิโรจน์พัฒน์ (2552) ถือว่าความเสียหายต่อเนื่องนั้นเป็นผลสืบเนื่องมาจากการชำระหนี้ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ของสัญญาหรือผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์สินได้ซึ่งความเสียหายในลักษณะนี้สามารถบังคับได้ตามมาตรา 280 วรรคแรก (BGB 2002) ของกฎหมายเยอรมันซึ่งความเสียหายดังกล่าวเป็นความเสียหายที่นอกเหนือ จากความคาดหมายที่กำหนดในสัญญา ซึ่งจะได้รับการคุ้มครองเพราะถือว่าเป็นกรณีของผลประโยชน์ตามนิติสัมพันธ์โดยกฎหมายเยอรมันเรียกความเสียหายประเภทนี้ว่า “Integritätsinteresse” ซึ่งเป็นความเสียหายที่ต่อเนื่องจากสัญญาระหว่างคู่สัญญา โดยความเสียหายลักษณะนี้จะได้รับการเยียวยาเช่นเดียวกับความเสียหายตามธรรมดา

ความเสียหายต่อเนื่องจากตามระบบกฎหมายของประเทศอังกฤษสอดคล้องกับโกศล โสภาควิจิตร (2517) ที่ได้ใช้หลักนี้ว่า “หลักผู้ซื้อพึงระมัดระวัง”

(Caveat Emptor) เนื่องจากการผลิตสินค้านั้น มีลักษณะที่ซับซ้อนทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถตรวจสอบทรัพย์สินได้อย่างละเอียดก่อนจะมีการตัดสินใจซื้อ หากทรัพย์สินมีความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อก็ไม่สามารถรับรู้ได้เลยแม้ผู้ซื้อจะมีความชำนาญในเรื่องนั้นแต่บางกรณีก็เป็นสิ่งที่เหนือความคาดหมายที่ผู้ซื้อจะระมัดระวังได้ เว้นเสียแต่ว่าผู้ขายจะให้หลักประกันไว้อย่างแน่ชัดในสัญญาเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าว่า หากสินค้าที่ส่งมอบไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

จากการพิจารณาตามกฎหมายไทยไม่มีการกำหนดเรื่องการชำรุดบกพร่องไว้อย่างชัดเจน มีเพียงแต่แนวคำพิพากษาฎีกาที่วางหลักเรื่องความชำรุดบกพร่อง คือ ความเสียหายหรือความเสื่อมเสียในทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายโดยพิจารณาจากทางหายภาพว่ามีความเสียหายต่อทรัพย์สินมากน้อยแค่ไหนโดยไม่คำนึงถึงวัตถุประสงค์ของสัญญาและอีกประการคือการที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นขาดคุณสมบัติอันเป็นสาระสำคัญของสัญญา ดังนั้นเมื่อผู้ซื้อทราบทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นมีความชำรุดบกพร่องเมื่อพิจารณาตามกฎหมายของประเทศไทยวางหลักเกณฑ์ว่า เมื่อทรัพย์สินเกิดความชำรุดบกพร่องอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์อันมุ่งจะใช้ได้ตามปกติของตัวทรัพย์สินไม่ว่าผู้ขายจะทราบถึงเหตุแห่งการชำรุดบกพร่องนั้นหรือไม่ซึ่งตามกฎหมายไทยมีเพียงมาตรา 472 สอดคล้องกับไฟทซิด เอกจริยกร (2556) และกิตติงามศิลปเสถียร (2548) ที่กำหนดว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องแต่ไม่ได้กำหนดว่าจะต้องรับผิดชอบแค่ไหน อย่างไร ซึ่งต่างจากกฎหมายของประเทศเยอรมันและประเทศอังกฤษที่มีการกำหนดสิทธิของผู้ซื้อไว้อย่างชัดเจน

ผู้วิจัยนำข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าจากเอกสารและสารสนเทศ นำมาวิเคราะห์ ประมวลผล จัดลำดับความสำคัญและคุณลักษณะของข้อมูลเปรียบเทียบความเหมือนและความต่างของข้อมูลโดยเชื่อมโยงความสัมพันธ์ในมุมมองตามข้อเท็จจริงเชิงเหตุและผลร่วมกันอย่างเป็นระบบแสดงความสำคัญของข้อมูลที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัยด้วยวิธีวิเคราะห์เนื้อหา (Document analysis) ทำการตรวจสอบผลการ

วิจัยและแสดงผลข้อมูลในด้วยวิธีวิจัยเชิงพรรณนาแบบความเรียง

ความเสียหายต่อเนื่องจากการชำรุดบกพร่องจากการซื้ออาคารชุดที่กฎหมายไทยยังไม่มีกำหนดไว้

ผลการวิจัย

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาในความเสียหายต่อเนื่องอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดสามารถสรุปได้ดังนี้

1. สัญญาการประกอบธุรกิจอาคารชุด

1.1 วิวัฒนาการเกี่ยวกับอาคารชุด

การเพิ่มจำนวนของประชากรส่งผลให้ราคาที่ดินและบ้าน จัดสรรมีราคาสูงจึงมีความจำเป็นที่ต้องสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในขณะเดียวกันการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างไม่มากและราคาก็สามารถเข้าถึงได้ ส่งผลให้อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วเพราะเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่มีอาณาบริเวณและอาคารเดียวกันเพียงแต่แยกกรรมสิทธิ์การถือครองเป็นส่วนบุคคลแต่ถือครองร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งสาธารณูปโภคที่เท่าเทียมกันจึงทำให้เป็นที่นิยมกันมากในกลุ่มคนสังคมเมืองผู้ประกอบธุรกิจจึงมีช่องทางหากำไรโดยออกแบบสัญญาซื้อขายที่เอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค

1.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับสัญญา

ความเป็นธรรมหากกฎหมายไม่มีความเท่าเทียมกันจะส่งผลให้อีกฝ่ายมีการแบกรับภาระอันเกินสมควรหากฝ่ายที่ผิดสัญญาเป็นผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบในสัญญานั้น

2. ขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ขาย

2.1 ความชำรุดบกพร่อง

ตามกฎหมายไทยมีการกำหนดเรื่องความชำรุดบกพร่องไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 ซึ่งกำหนดเพียงผู้ขายให้มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในทรัพย์สินที่เสียหายแต่ไม่ได้กำหนดความรับผิดชอบของคำว่าความชำรุดบกพร่องแต่เมื่อศึกษาจากตำราและแนวคำพิพากษาฎีกาสามารถสรุปได้ว่าความชำรุดบกพร่องนั้นคือทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่สามารถใช้

ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาหรือการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินอันเป็นคุณสมบัติของทรัพย์สิน

2.2 ความเสียหายต่อร่างกายและทรัพย์สินอื่น การที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องไม่สมประโยชน์แก่ตัวทรัพย์สินส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ร่างกายหรือทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อ

3. ความเสียหายต่อเนื่อง

เกิดจากการที่ผู้ขายส่งมอบตัวทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องโดยที่ผู้ซื้อไม่มีโอกาสได้ตรวจดูทรัพย์สิน เพราะผู้ซื้ออาจไม่มีความชำนาญจึงต้องรับทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่องแต่

3.1 ประเทศเยอรมัน

1. ความเสียหายต่อเนื่องมาจากการที่คู่สัญญาไม่ชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาหรือลูกหนี้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้

2. เป็นความเสียหายที่นอกเหนือจากความคาดหมายได้ตามปกติของสัญญา

3. ลูกหนี้จะได้รับความคุ้มครองเนื่องจากเป็นผลต่อเนื่องจากนิติสัมพันธ์ของคู่สัญญา

3.2 ประเทศอังกฤษ

1. ความเสียหายที่ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ความระมัดระวังและตรวจสอบทรัพย์สินได้เนื่องจากเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความคาดหมายของผู้ซื้อแม้บางครั้งผู้ซื้อจะมีความชำนาญก็ตาม

2. มีหลักประกันให้กับผู้ซื้ออย่างแน่ชัดในสัญญาเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ในสัญญา

3. ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

3.3 ประเทศไทย

มีการกำหนดแนวทางความรับผิดชอบในความเสียหายต่อเนื่องจากการชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินมีแต่แนวคำพิพากษาฎีกาที่กำหนดว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่อทรัพย์สินไว้เท่านั้น

อภิปรายผล

จากจำนวนประชากรที่มากขึ้นส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้นแต่ถ้าต้องการได้บ้านและที่ดินที่มีราคาถูกก็จะอยู่ห่างไกลจากตัวเมืองซึ่งจะทำให้การเดินทางลำบากและในสังคมยุคดิจิทัลบุคคลส่วนใหญ่ต้องการความรวดเร็วและลดเวลาในการเดินทางจึงทำ

ให้เกิดธุรกิจอาคารชุดเกิดขึ้นจำนวนมากในย่านตัวเมืองและราคาไม่สูงจึงส่งผลให้ธุรกิจอาคารชุดเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วและในการเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุดอาจมาจากรูปแบบการอยู่ร่วมกันและสิ่งสาธารณูปโภคที่มีความเท่าเทียมกันของผู้อยู่อาศัยจึงเป็นที่นิยมในกลุ่มสังคมเมืองยุคดิจิทัลและจากค่านิยมจึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดมุ่งแสวงหาผลกำไรมากกว่าคุณภาพของทรัพย์สินและความรับผิดชอบเมื่อเกิดความชำรุดของผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดที่จะเอาผิดเอาเปรียบผู้บริโภคโดยการออกสัญญาเพื่อประโยชน์ของตนเองดังนั้นสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดขึ้นขาดความเท่าเทียมกันในกลุ่มสัญญาส่งผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายต้องแบกรับภาระที่มากขึ้น ซึ่งเมื่อพิจารณาตามกฎหมายของประเทศไทยมีเพียงการกำหนดความชำรุดบกพร่องไว้ในมาตรา 472 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดเพียงหน้าที่ของผู้ขายในการรับผิดชอบกรณีที่ทรัพย์สินที่เสียหายก่อนการส่งมอบทรัพย์สินและขณะส่งมอบทรัพย์สินที่ไม่ได้มีการกำหนดถึงความรับผิดชอบต่อเนื่องหลังจากที่ทรัพย์สินนั้นเกิดความชำรุดบกพร่องที่ต่อเนื่องมาเนื่องจากขณะส่งมอบทรัพย์สินผู้ซื้อไม่มีการมีการตรวจดูทรัพย์สินที่เป็นองค์ประกอบภายในสำรวจแต่ภาพที่เห็นภายนอกเพราะผู้ซื้อไม่มีความชำนาญและอีกประการคือความเชื่อใจที่ผู้ซื้อที่มีต่อผู้ขายว่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่มีคุณภาพขณะทำการซื้อขายแต่ในทางกลับกับผู้ซื้อไม่ได้คำนึงถึงคุณภาพของทรัพย์สินจึงทำให้ผู้ซื้อต้องรับทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่องซึ่งถือว่าไม่เป็นธรรมแก่คู่สัญญาที่เป็นผู้ซื้อเมื่อเทียบกับกฎหมายของประเทศอังกฤษและเยอรมันที่มีบทคุ้มครองต่อเนื่องให้กับผู้ซื้อโดยกฎหมายของประเทศเยอรมันกำหนดว่าถ้าผู้ซื้อไม่สามารถใช้ทรัพย์สินได้ตามวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินและความเสียหายนั้นอยู่เหนือความคาดหมายได้ตามปกติลูกหนี้จะได้รับความคุ้มครองจากนิติกรรมสัญญาที่ทำนั้นและกฎหมายของประเทศอังกฤษก็ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อเช่นกันโดยกำหนดหากผู้ซื้อซื้อทรัพย์สินไปแล้วเกิดความเสียหายต่อเนื่องจากการซื้อเพราะผู้ซื้อไม่สามารถสามารถใช้ความระมัดระวังและตรวจสอบทรัพย์สินได้เนื่องจากอยู่เหนือความคาดหมายที่ผู้ซื้อจะใช้ความระมัดระวังและกฎหมายกำหนดให้ผู้ขายต้องมีหลักประกันความเสียหายหากผู้ซื้อได้รับสินค้าไปแล้วไม่ตรงกับวัตถุประสงค์หรือใช้

ทรัพย์สินไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดนั้น ผู้วิจัยมีข้อสังเกตว่า วิธีการให้ความคุ้มครองกับผู้ซื้อในความเสียหายต่อเนื่องที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดนั้นประเทศอังกฤษและประเทศเยอรมันมีหลักเกณฑ์และวิธีการไปในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่าประเทศเยอรมันและประเทศอังกฤษมุ่งคุ้มครองผู้ซื้อที่จะถูกเอารัดเอาเปรียบจากคู่กรณีอีกฝ่าย อย่างไรก็ตามผู้วิจัยยังตั้งข้อสังเกตเพิ่มเติมว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยไม่มีการกำหนดความรับผิดชอบต่อเนื่องอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดไว้อย่างชัดเจนซึ่งมีเพียงอาศัยคำวินิจฉัยของศาลพิพากษาฎีกาเท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

1. มีการกำหนดความหมายเรื่องของความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดให้ชัดเจนว่าต้องรับผิดชอบอย่างไรในกฎหมายแพ่งและในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค 2522 ซึ่งความชำรุดบกพร่องนั้นอาจเกิดภายหลังการรับโอนกรรมสิทธิ์และเป็นการยากที่ผู้บริโภค(ผู้ซื้อ)จะพิสูจน์ถึงความชำรุดบกพร่องนั้นได้ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากกฎหมายประเทศเยอรมันนั้นนับว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค
2. สิทธิเรียกในการเรียกค่าสินไหมทดแทนจากความชำรุดบกพร่องที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ร่างกายและทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อตามสัญญาซึ่งผู้เขียนเห็นว่าควรมีการกำหนดขอบเขตความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผลที่เกิดขึ้นแม้จะเป็นความเสียหายที่ยังมาไม่ถึงและห่างไกลแต่เป็นความเสียหายที่อาจพึงคาดหมายได้ว่าจะเกิดจากผู้ขาย
3. ความรับผิดชอบในความเสียหายที่ผู้ขายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษที่ผู้ขายอาคารชุดต้องรับผิดชอบและเป็นความเสียหายที่กฎหมายคุ้มครอง

เอกสารอ้างอิง

กรุณา ทาแก้ว. (2552) ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากฎหมายพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

กิตติ งามศิลปเสถียร. (2548). *เกณฑ์ในการกำหนดค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขายสินค้า*. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

กุศล บุญเย็น. (2539). *คำอธิบายสรุปประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย ขายฝาก เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ประกันภัย*. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ.

โกศล โสภาคย์วิจิตร. (2517). การเปรียบเทียบกฎหมายโรมันและอังกฤษว่าด้วยลักษณะซื้อขาย. *วารสารกฎหมาย*. 1(1), 170-192.

ปัญญา ตำนพัฒนามงคล. (2537). *กฎความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย*. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

บันโน สุขทรศนีย์. (2517). *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 15.

ผไทชิต เอกจริยกร. (2556). *คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

ไพจิตร ปุณณพันธ์และประพนธ์ ศาตะมาน. (2551). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย* (พิมพ์ครั้งที่ 15). แก๊ซเพิ่มเติม, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์บรรณการ.

ระบบร้องทุกข์ผู้บริโภคสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (มปป.) จาก http://ccms.ocpb.go.th/Dashboard/D_Period.aspx.

ราไพ วงศ์สุชาติ. (2550). *ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย*. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วิษณุ เครืองาม. (2549). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซื้อขาย ให้ แลกเปลี่ยน*, พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์บรรณการ, 221.

สุรสิทธิ์ แสงวิโรจน์พัฒน์. (2552). พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าไม่ปลอดภัยตามกฎหมายเยอรมัน"ดุลพาหะ. 56(1), 181-213.

โสภณ รัตนกร. (2553). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป.
(พิมพ์ครั้งที่ 10), กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์บรรณการ,
167-169 และ 181.