



ปัญหาในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีการซื้อขายและการเช่า อสังหาริมทรัพย์

The Legal Problem on the Enforcement of Escrow
Agent Act, B.E. 2551 in Case of Sell and rent of Property.

ธนิตา จันทร์เขตต์*

Thanita Chandhaket

* นักศึกษาปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ.

e-mail : Thanita.c@hotmail.com

บทคัดย่อ

บทความนี้มุ่งศึกษา ปัญหาจากการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา พ.ศ. 2551 ใน กรณีซื้อขายและเช่า ที่อาจมีการโกงหรือการหลอกลวง หรือการเอาเปรียบคู่สัญญา ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถได้รับกรรมสิทธิ์ และสูญเสียเงินเป็นจำนวนมาก จากการวางเงินมัดจำ เงินที่ชำระไปแล้วทั้งหมดหรือบางส่วนตามสัญญา หรือผู้เช่าไม่ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า หรือสูญเสียเงินประกันที่ได้จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าหรือได้ให้ผลประโยชน์ตอบแทนอื่นไปแล้ว ทั้งหมดหรือบางส่วน จึงควรมีการนำเอาระบบการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาโดยมีคนกลาง เรียกว่าผู้ดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา ทำหน้าที่ดูแลเงินมัดจำ เงินกินเปล่า หรือเงินประกันระหว่างผู้ซื้อหรือผู้เช่า และผู้ประกอบการ โดยผู้ซื้อจะชำระเงินผ่อนส่งตามงวดไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ดูแลผลประโยชน์จะส่งมอบเงินผ่อนส่งตามงวดของผู้ซื้อหรือผู้เช่าให้แก่ผู้ประกอบการต่อเมื่อได้ออกรกรรมสิทธิ์หรือมอบการครอบครองได้ตามกำหนด

จึงได้ศึกษาหลักเกณฑ์ในเรื่องผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ที่มีการใช้ในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา จากการศึกษาเรื่อง บัญชีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในลักษณะกว้างๆ ของสหรัฐอเมริกา และประเทศออสเตรเลีย ได้พบว่าหลักเกณฑ์ในเรื่อง บัญชีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานี้ สามารถนำมาใช้อย่างได้ผลในสหรัฐอเมริกา เพราะมีระบบกฎหมายที่รองรับประกอบกับสภาพทางสังคม และเศรษฐกิจที่ทำให้ผู้ขาย ผู้ซื้อ และ ผู้เช่า ผู้ให้เช่า ได้รับความคุ้มครองและได้รับประโยชน์อย่างเหมาะสม จึงป้องกันไม่ให้ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำการฉ้อฉล หรือเอาเปรียบผู้บริโภค

โดยสรุปแล้วควรจะมีการ ออกในกฎกระทรวงเพิ่มเติม ต้องจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ทั้งในกรณีการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551

คำสำคัญ : การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา, การซื้อขาย, การเช่าอสังหาริมทรัพย์, ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

Abstract

This article aims to study the problems relating to real estate business which is caused by the use of Escrow Account Act B.E.2551 (2008). The sale or rent of real estate may bring a fraud or unfair practice into the scene. This may cause buyer or hirer losing a great sum of money through down payment. Especially the hirer of property may also lose the benefit and paid rent together with the liquidated damage paid to the landlord with the service of the trustee and the escrow account. The actual receiving of down payment and often pay must occur only when the transfer of ownership or occupation has been approved. I, therefore, carry out the study of the trustee or escrow agent under American law and Australian law. I find that the principal rule of the escrow account can be faithfully applied to the matter under American law which has a legal infrastructure to support the escrow account system. This goes hand in hand with the social economic surrounding. The contracting practice of sale and hire of property thereby protected and benefited accordingly. The entrepreneur cannot take advantage of the consumer in sum fraudulent activities are rare.

In conclusion, I propose that there should be the Ministerial Regulation to support sale and hire of property under the Escrow Account Act of B.E. 2551.

Key Words : Escrow Account, Escrow Agent, Sale, Hire of property, Real estate.

บทนำ

ในปัจจุบันปัญหา การซื้อขาย และเช่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มีปัญหาเรื่องเงินผ่อนส่งตามงวดที่ผู้ซื้อจะต้องชำระให้แก่ผู้ขาย ซึ่งโดยปกติผู้ขายจะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากไม่มีการจำกัดอำนาจการใช้เงินจำนวนดังกล่าว เมื่อผู้ขายนำเงินไปใช้ผิดประเภท เป็นเหตุให้โครงการของผู้ขาย ประสบความล้มเหลว ส่งผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียเงินผ่อนส่งตามงวดไป

นอกจากในกรณีการซื้อขาย และจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวไว้ ในปัจจุบันการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายรูปแบบด้วยกันทั้งการเช่าระยะสั้นและระยะยาว ในการเช่าระยะยาวบางประเภทนั้นมีการเช่าถึง 30 หรือ 50 ปี ซึ่งในเรื่องของการประกันเงินผ่อนส่งตามงวดหรือเงินที่มีการวางมัดจำในการทำสัญญาเพื่อการเช่าระยะยาวที่ผู้บริโภคต้องใช้เงินจำนวนมากในการวางมัดจำ เช่นเดียวกับเงินผ่อนส่งตามงวดในการทำสัญญาเพื่อซื้อขายและเนื่องจากสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าฉะนั้น เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเดิม ดังนั้นเพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ให้เช่า ในระหว่างที่ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความครอบครองของผู้เช่า ผู้ให้เช่าส่วนใหญ่จึงมักจะเรียกเงินประกันความเสียหายอันจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยหากผู้เช่าไม่ยินยอมที่จะส่งมอบเงินประกันความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าก็จะไม่ยอมทำสัญญาเช่าด้วย โดยหากมีการทำสัญญาเช่าเกิดขึ้นคู่สัญญาอาจต้องมีการส่งมอบเงินประกันซึ่งเงินประกันนั้นมีความมากน้อยแล้วแต่กรณี ตัวอย่างเช่น การเช่าอาคารชุดระยะยาว เช่น โครงการจามจุรีสแควร์ และ กรณีการเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในบริเวณศูนย์การค้าต่างๆ ที่มีระยะเวลากำหนด เงินประกันมักมีจำนวนที่สูงมาก ทั้งนี้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยที่ไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าก็ชอบที่จะได้รับเงินประกันความเสียหายคืน แก่ผู้เช่า แต่สิ่งใดจะการันตีถึงผลประโยชน์ และ ความปลอดภัยของเงินประกันที่จะได้รับคืน เพราะเงินประกันส่วนนี้มีการครอบครองเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน ผลประโยชน์หรือดอกเบียจากเงินประกันนี้ ควรเป็นของใคร และจะได้รับเงินประกันคืนครบถ้วนตามกำหนดระยะเวลาหรือไม่

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นว่าพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาพ.ศ. 2551 มาตรการทางกฎหมายที่ใช้ในปัจจุบันเป็นลักษณะการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ โดยเป็นการช่วยเยียวยาหลังจากเกิดความเสียหายเกิดขึ้นโดยมิใช่ใน

ลักษณะเชิงป้องกันโดยที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาซึ่งได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ที่จะทำให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในการได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญา หรือหากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ซื้อก็จะได้รับเงินที่จ่ายชำระไปแล้วคืน นอกจากนี้ ยังสามารถป้องกันผู้ประกอบการหรือผู้ขายนำเงินผ่อนส่งตามงวดหรือเงินมัดจำ ไปใช้ผิดประเภทอีกทั้งเป็นการสนับสนุนผู้ประกอบการที่ดำเนินกิจการโดยสุจริตทั้งรายใหญ่และรายย่อยอีกด้วยเนื่องจากการที่ผู้ขายนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาพ.ศ. 2551 มาใช้ในการดำเนินกิจการ จะเป็นการแสดงถึงความตั้งใจของผู้ขายที่จะปฏิบัติตามสัญญา ทำให้ผู้ซื้อเกิดความเชื่อมั่นในการเข้าทำสัญญากับผู้ขาย ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนามากยิ่งขึ้น แต่ทั้งนี้ ในมาตรา 5 ได้กล่าวถึงการจัดให้มี “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” ผู้ซื้อ และผู้ขาย จะต้องเห็นชอบร่วมกันโดยยึดหลักสมมติใจ ทำให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อนั้นไม่ได้เคร่งครัดในการทำข้อตกลงว่าต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์แต่อย่างใด เพราะการมีผู้ดูแลผลประโยชน์นั้น จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม คือ ค่าตอบแทนให้แก่ผู้ทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา คู่สัญญาจะต้องออกค่าตอบแทนฝ่ายละเท่ากัน ตาม มาตรา 8 ที่กำหนดไว้ จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่ได้สนใจเนื่องจากขาดการบังคับใช้อย่างชัดเจน

อย่างไรก็ตามได้มีการนำหลักการของระบบกิจการดูแลผลประโยชน์ (Escrow) จากต่างประเทศมาใช้ในการร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ การที่จะได้รับประโยชน์และสามารถนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาใช้ได้ต้องมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติฉบับนี้เพื่อที่จะสามารถนำมาใช้ได้จริง เนื่องจากระบบกฎหมายสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย มีความแตกต่างจากต่างประเทศ เพื่อให้สามารถคุ้มครองทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นแม้ว่าในปัจจุบันมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา และกำหนดให้คู่สัญญาสามารถเรียกเงินคืนได้ในกรณีที่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาก็ตาม แต่ทางปฏิบัติแล้วก็ยังไม่สามารถป้องกันความเสียหายหรือประกันว่าผู้เสียหายจะได้รับเงินคืนครบถ้วนได้จึงควรมีการบังคับใช้กฎหมายในการคุ้มครองผลประโยชน์คู่สัญญา ทั้งกรณีการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาแนวคิดทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตาม พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาการคุ้มครองผลประโยชน์ของคู่สัญญาตาม พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขาย และเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว
3. เพื่อศึกษากฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลีย
4. เพื่อศึกษาแนวทางในการนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาใช้ในกรณีการในกรณีซื้อขาย และเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงทฤษฎีแนวคิดวิวัฒนาการและมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาโดยทำการศึกษาหลักกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้แก่พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 รวมทั้งยังได้ศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลียโดยพิจารณาความคล้ายคลึงและความแตกต่างของกฎหมายเพื่อนำมาวิเคราะห์และเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียและเพื่อนำมาปรับใช้ให้เกิดความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ในการที่จะพัฒนากฎหมายของไทยให้มีแนวคิดที่เป็นสากลมากยิ่งขึ้น

วิธีดำเนินการศึกษา

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาค้นคว้าหลักการและหลักเกณฑ์จากบทบัญญัติของกฎหมายไทยแนวคำพิพากษาศาลฎีกาของไทยหนังสือวิทยานิพนธ์บทความรายงานการวิจัยจากห้องสมุดหรือสถาบันต่างๆ ที่เป็นภาษาไทยและกฎหมายต่างประเทศข้อมูลในระบบเครือข่าย Internet รวมทั้งข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาศึกษาวิเคราะห์ในเชิงเปรียบเทียบ

ผลของการศึกษา

จากการศึกษาพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 โดยทำการศึกษาเปรียบเทียบการศึกษาถึงบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลียไว้ในแต่ละประเทศมีหลักเกณฑ์การใช้กฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีความแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งพบว่า มาตรการที่ใช้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการซื้อขายที่มีอยู่ในกฎหมายของประเทศไทยกับกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกามีส่วนที่คล้ายคลึงและแตกต่างกันดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงความแตกต่างของกฎหมายแต่ละประเทศในการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา

ประเด็นในการพิจารณา	ประเทศสหรัฐอเมริกา	ประเทศออสเตรเลีย	ประเทศไทย
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	ทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านตัวแทนนายหน้า(Real Estate Agent)	ทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านตัวแทนนายหน้า(Real Estate Agent)	ทำการซื้อขายผ่านผู้ขายโดยตรง

การเป็นตัวแทน นายหน้าใน การซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	การเป็นตัวแทน นายหน้าต้อง ได้รับใบอนุญาต จากรัฐ	การเป็นตัวแทน นายหน้าต้อง ได้รับใบอนุญาต จากรัฐ	การเป็นตัวแทน นายหน้าพิจารณาโดย รัฐ
ประเด็นในการ พิจารณา	ประเทศ สหรัฐอเมริกา	ประเทศ ออสเตรเลีย	ประเทศไทย
การบังคับใช้	มีการบังคับใช้	มีการบังคับใช้	ไม่มีการบังคับใช้ขึ้นอยู่กับ กับผู้ขายเป็นใหญ่
ข้อยกเว้น	ผลประโยชน์ของ คู่สัญญา 4) บุคคลใดๆ ที่ ประกอบธุรกิจ หลักในการ รับประกัน กรรมสิทธิ์ภายใต้ กฎหมายว่าด้วย บริษัทประกัน 5) ตัวแทน นายหน้าซึ่งได้รับ ใบอนุญาตจาก หน่วยงานด้าน อสังหาริมทรัพย์	-ห้ามมิให้ นายหน้ากระทำการ แทนคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายใน เวลาเดียวกัน -ห้ามนายหน้า และตัวแทนขาย อสังหาริมทรัพย์ หาประโยชน์จาก ทรัพย์สินในฐานะ นายหน้าเว้นแต่ กรณีที่ได้รับการ ยินยอมเป็น หนังสือใน แบบฟอร์มที่ กำหนด	ห้ามผู้ดูแล ผลประโยชน์ของ คู่สัญญามีส่วนได้เสีย กับคู่สัญญาไม่ว่า โดยตรงหรือทางอ้อม ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแล ผลประโยชน์ของ คู่สัญญาในกรณีที่ตนมี ส่วนได้เสีย
มาตรการตาม กฎหมาย	มาตรการเชิง ป้องกัน กำหนดการตั้ง กองทุนประกัน	มาตรการเชิง ป้องกันซึ่งก็คือ การกำหนดให้เงิน ที่ตัวแทน	เน้นการเยียวยาแก้ไข ที่ปลายเหตุไม่มี มาตรการใดๆ หาก เกิดความเสียหายขึ้น

	<p>ความเสียหาย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นจากการไม่เป็นไปตามข้อตกลง</p>	<p>นายหน้าที่ได้รับใบอนุญาตได้รับในฐานะกระทำการแทนบุคคลอื่นอันเนื่องมาจากการทำงานที่ได้รับอนุญาตนั้นจะต้องฝากไว้ในบัญชีทรัสต์ (trust account) หรือบัญชีเอสโครว์ (escrow account) และกำหนดการตั้งกองทุนประกันความเสียหาย</p>	<p>จึงค่อยแก้ไขเป็นกรณีไป</p>
--	--	---	-------------------------------

จากการวิเคราะห์แนวทางการใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กรณีปัญหาเกี่ยวกับการใช้บังคับ พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ต้องมีการจัดทำแนวทางเหล่านี้ นับว่าเป็นเรื่องที่ดีต่อผู้ประกอบการและผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก แต่ทั้งนี้ยังคงขึ้นอยู่กับการประชาสัมพันธ์ให้ทราบถึงประโยชน์อย่างกว้างขวางมากขึ้น ทั้งนี้อาจจะต้องมีการกำหนด เพื่อบัญญัติไว้ในกฎกระทรวง เพื่อความชัดเจนในการควบคุมดูแล และมีการกำหนดค่านิยามของคำว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” และ “การเช่า” ขึ้น เพราะการเช่าระยะยาวนั้นผู้ประกอบการก็ต้องมีเงินมัดจำที่ต้องดูแล ดังนั้นจึงควรที่จะมีการบัญญัติกฎหมายขึ้นมาเพื่อรองรับสภาพการประกอบการในรูปแบบของการเช่าระยะยาว กฎหมายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่มีการดำเนินกิจกรรมดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มากขึ้น กฎหมายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อรองรับธุรกรรมการค้าดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ทำ ขึ้นไม่เพียงแต่การซื้อขายเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อความชัดเจนในการนำกฎหมายดังกล่าวมาใช้กับการซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกรูปแบบ

ดังนั้น เพื่อป้องกันปัญหาการโกง การฉ้อฉล ในขั้นตอนการซื้อขาย โดยจำเป็นต้องมีระบบกิจการดูแลผลประโยชน์เป็นระบบที่ถูกคิดขึ้นเพื่อใช้เป็นกลไกในการที่จะให้บุคคลที่สามเข้ามาเป็นตัวกลางในระหว่างผู้จะขายและผู้จะซื้อในการเก็บรักษาทรัพย์สินของทั้งสองฝ่ายไว้เพื่อให้เกิดความมั่นใจในการซื้อขายระหว่างคู่สัญญาในเรื่องของการชำระเงินผ่อนส่งตามงวดของผู้จะซื้อและการส่งมอบทรัพย์สินที่ผู้จะขายต้องส่งมอบตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ทำให้เกิดระบบกิจการดูแลผลประโยชน์ขึ้นเมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว ผู้ประกอบการจะส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ส่วนผู้จะซื้อจะชำระเงินตามสัญญาแก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหากผู้ประกอบการดำเนินการเสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามสัญญา และผู้จะซื้อชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา ดูแลผลประโยชน์ก็จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ และส่งมอบเงินให้แก่ผู้ประกอบการต่อไป โดยเป็นขั้นตอนโดยมี คนกลางเป็นผู้ควบคุม ทั้งนี้คนกลางก็ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา อาจจะเป็นสถาบันการเงินมีความมั่นคง น่าเชื่อถือ และมีความพร้อม โดยกระทรวงการคลังได้ออกใบอนุญาตประกอบการดูแลผลประโยชน์ให้แก่สถาบันการเงิน ทั้งของผู้บริโภคและผู้ประกอบการเองและหากมีการใช้คนกลางในการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ก็จะมีปัญหาเรื่องค่าธรรมเนียมในกิจการการค้าดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัญหาที่มีผลทำให้การใช้คนกลางในการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้น คือในเรื่องของค่าธรรมเนียมในการดำเนินการเรื่องค่าธรรมเนียมการใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้นเป็นจำนวนค่อนข้างสูง ถ้าเทียบกับการดำเนินการซื้อขายทั่วไปผ่านตัวแทนนายหน้าในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ประกอบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือเอสโคว์จึงควรมีการบัญญัติเรื่องหลักประกันของผู้ที่ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ไว้ในพระราชบัญญัติดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 โดยควรที่จะกำหนดมาตรการให้ผู้ประกอบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบที่ออกตามกฎหมายดูแล

ผลประโยชน์ของคู่สัญญา รวมถึงการกำหนดให้มีกองทุนประกันความเสียหายอันเกิดจากการกระทำ ของตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือลูกจ้างหรือผู้กระทำการทำ การแทนตัวแทนผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยนำ แนวคิดในเรื่อง Surety Bond และ Fidelity Bond ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา มาปรับใช้กับประเทศไทย

ผู้วิจัยมีความเห็น ในทางสนับสนุนให้มีการนำระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาใช้ในประเทศไทย โดยการออกกฎหมายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มารองรับเนื่องจากการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้นมีการใช้กันอย่างแพร่หลายในประเทศสหรัฐอเมริกา แสดงว่าเป็นที่ยอมรับว่าใช้ได้ผลและเป็นมาตรการในเชิงป้องกันสภาพปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในกรณีการซื้อขายและเช่าระยะยาวที่ไม่เป็นไปตามข้อตกลงของคู่สัญญา ซึ่งยังไม่มีปรากฏในกฎหมายของประเทศไทย ทั้งนี้การนำระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในรูปแบบดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาใช้ใน ประเทศไทย โดยปกติการซื้อขายในประเทศไทยผู้ซื้อและผู้ขายมักดำเนินการกันเอง โดยขาดความรู้ความชำนาญ จึงมักโดนเอาเปรียบจากฝ่ายที่กำลังหรืออำนาจ ต่อรองมากกว่าซึ่งส่วนใหญ่คือฝ่ายผู้ขาย จึงควรมีกฎหมายรองรับให้มีการใช้คนกลาง เข้ามาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยมีข้อเสนอแนะบางประการดังนี้

- 1) ควรมีการประชาสัมพันธ์ให้เห็นถึงข้อดีของการใช้คนกลางมาดูแลผลประโยชน์มิเช่นนั้น กฎหมายจะไม่มีประโยชน์ถ้าไม่มีคนใช้
 - 2) ควรพิจารณานำระบบการเปิดบัญชีทรัสต์หรือบัญชีผู้ดูแลผลประโยชน์มาใช้โดยอาจบังคับให้ธุรกรรมการซื้อขายและการเช่าระยะยาว ต้องมีการเปิดบัญชีทรัสต์หรือบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเพื่อป้องกันปัญหาการเสียเงินไปก่อนที่จะได้รับทรัพย์สินมาอันเป็นมาตรการป้องกันล่วงหน้า
 - 3) ควรพิจารณาระบบกองทุนชดเชยหรือประกันความเสียหายมาปรับใช้เพื่อเพิ่มช่องทางในการเยียวยาความเสียหายของคู่สัญญาโดยเฉพาะฝ่ายผู้ซื้อและผู้เช่าให้ได้รับการเยียวยาทันที
 - 4) ควรใช้มาตรการอื่นเสริม เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในสิทธิของ ผู้บริโภคและแนวทางในการป้องกันสิทธิของผู้บริโภค เพื่อให้ผู้บริโภคป้องกันตนเองจากการเอาเปรียบ อันจะเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดผลอย่างแท้จริง
- ซึ่งโดยรวมกฎหมายฉบับนี้จะเกิด ประโยชน์และผลกระทบต่อผู้บริโภคและผู้ประกอบการหลายๆ ได้แก่

1.ส่งเสริมการค้าเงินธุรกิจให้มีความโปร่งใสปกป้องผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งผู้ซื้อผู้ขายให้ได้รับความเป็นธรรมจากการดำเนินธุรกรรมซื้อขายทรัพย์สินที่ต้องมีระยะเวลาในการส่งมอบ

2.ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีมาตรฐานและมีจรรยาบรรณ จัดกลุ่มผู้ที่จัดสรรโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือกลุ่ม ผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยที่ไม่มีคุณภาพออกไปจากระบบ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีโครงสร้างการเงินที่แข็งแกร่ง การใช้กลยุทธ์ทางการตลาดโฆษณาเพื่อให้ผู้บริโภคตัดสินใจทำสัญญาวางเงินจองและเงินผ่อนส่งตามงวดก่อนเพื่อนำเงินไปใช้หมุนเวียนในการก่อสร้างจะไม่สามารถทำได้อีก

3.ลดความเสี่ยงในการตัดสินใจระหว่างคู่สัญญาและลดข้อขัดแย้งที่เกิดจากการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างคู่สัญญา

4.กฎหมายมีเจตนาคุ้มครองที่ชัดเจน ต้องการให้ความคุ้มครองครอบคลุมถึงการซื้อขายสินค้า ประเภทอื่นๆ จึงเป็นประโยชน์และสร้างความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาที่จะซื้อขายทรัพย์สินต่างๆ เป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ มาตรการตามกฎหมายของประเทศไทยที่มีอยู่นั้น อาจจะต้องมีการเพิ่ม การควบคุมผู้ที่กระทำ การเป็นตัวแทนนายหน้าในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เข้มงวดในมาตรการแก้ไขเยียวยา และเพิ่มให้มีมาตรการในเชิงป้องกันอยู่ด้วย ในแง่ของการจัดการกองทุนประกันความเสียหายที่สามารถเยียวยาหรือแก้ไขความเสียหายให้แก่บุคคลที่ ได้รับความเสียหายได้ทันที นั่นก็จัดว่าเป็นเรื่องที่สำคัญไม่น้อย

บทสรุป

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 นั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาและคุ้มครองคู่สัญญาโดยเฉพาะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในเรื่องเงินมัดจำและเงินผ่อนส่งตามงวดที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเป็นค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายในช่วงระยะเวลาการก่อสร้างโครงการจนถึงช่วงการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งโดยปกติผู้ขายจะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากไม่มีการจำกัดอำนาจการใช้เงินจำนวนนี้ ผู้ขายส่วนหนึ่งจึงนำเงินดังกล่าวไปใช้ผิดประเภทโดยไม่นำไปพัฒนาโครงการ เป็นเหตุให้โครงการของผู้ขายประสบความล้มเหลว นอกจากนี้ ปัญหาก่เกิดขึ้นอาจเกิดจากการที่ผู้ขายขาดเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากประสบปัญหาทาง

การเงิน หรืออาจเกิดจากการที่ผู้ขายตั้งใจที่จะหลอกหลวงหรือฉ้อโกงผู้ซื้อ โดยผู้ขายไม่ดำเนินการก่อสร้างโครงการ หรือไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ ปัญหาดังกล่าวส่งผลให้ผู้ซื้อจะต้องสูญเสียเงินจำนวนดังกล่าวไปเนื่องจากผู้ขายผิดสัญญาซึ่งการเรียกร้องเงินในส่วนนี้ที่ผู้ซื้อได้ชำระไปคืนค่อนข้างทำได้ยาก หรืออาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเรียกร้องเงินคืนซึ่งก็ไม่แน่เสมอไปว่าผู้ซื้อจะได้รับเงินคืนหรือไม่ ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จึงได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ถึงหลักกฎหมายที่สามารถให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อ เนื่องจากกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภคที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่มีบทบัญญัติที่ให้ความคุ้มครองเงินของผู้ซื้อที่ได้ผ่อนชำระให้แก่ผู้ขายในกรณีดังกล่าวแต่อย่างใด

นอกจากนั้น ทางสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง สำนักนโยบายระบบการคุ้มครองผลประโยชน์ทางการเงินได้จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 เพื่อขจัดอุปสรรคในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและเพื่อให้มีการนำมาใช้ในทางปฏิบัติเพิ่มมากขึ้น โดยมีแนวทางการปรับปรุงแก้ไขอยู่ หลายประเด็นได้แก่ ประเด็นแรกว่าด้วยเรื่องหน้าที่ของ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ของกรณีอาคารชุดที่ก่อสร้างไม่เสร็จ ประเด็นการซื้อขาย การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ประเด็นข้อบัญญัติดูแลผลประโยชน์ เพื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ประเด็นดอกเบี้ยจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ ประเด็นการออกหลักฐานและหนังสือแจ้งจำนวนเงินคงเหลือ ประเด็นค่าตอบแทนค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ด้านอสังหาริมทรัพย์ และในประเด็นสุดท้าย ประเด็นความเหมาะสมในการกำหนดให้เป็นกฎหมายภาคบังคับสำหรับธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามการศึกษาของวิทยานิพนธ์โดยสอดคล้องกับการแก้ไขพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551(สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 30 กรกฎาคม 2557)

ดังนั้น ผู้เขียนจึงได้ทำการศึกษาลักษณะกฎหมายในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ซื้อขายในต่างประเทศ ซึ่งก็คือหลักการในเรื่อง การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของ มลรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา จากการศึกษาาระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ซื้อขายในมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่าระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานี้สามารถนำมาใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เนื่องจากมีระบบกฎหมายรองรับ ประกอบกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจอันทำให้ผู้ขาย ผู้ซื้อ และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต่างได้รับความคุ้มครองและได้รับประโยชน์อย่างเหมาะสม ระบบดังกล่าวจึงสามารถป้องกันไม่ให้ขายทำการฉ้อฉลหรือเอาเปรียบผู้บริโภคได้ อย่างไรก็ตาม หากมีการนำหลักการในเรื่อง การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาใช้ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็อาจก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมายได้ เนื่องจากแนวคิดในการคุ้มครองคู่สัญญาในระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้นพัฒนามาจากหลักกฎหมายในเรื่องทรัสต์ ซึ่งเป็นหลักกฎหมายในระบบ Common law ซึ่งต่างจากระบบกฎหมายไทยซึ่งเป็นระบบประมวลกฎหมายหรือ Civil law นอกจากนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1686 ได้บัญญัติห้ามมิให้มีการก่อตั้งทรัสต์ในประเทศไทย ดังนั้น จากผลของการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า ในเรื่องความสัมพันธ์ตามกฎหมายระหว่างคู่สัญญาในระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้น กฎหมายไทยอาจนำมาปรับใช้ในเรื่องดังกล่าวคือหลักกฎหมายในเรื่องตัวแทนร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 805 ส่วนในเรื่องการดำเนินการในระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาควรที่จะนำแนวทางการดำเนินกิจการ การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ใช้อยู่ในมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกาในส่วนที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยมาปรับใช้ โดยออกเป็นกฎหมายเฉพาะกำหนดรายละเอียดและสาระสำคัญของการดำเนินกิจการ การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเพื่อให้การดำเนินการในระบบ การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาสามารถให้ความคุ้มครองแก่คู่สัญญาโดยเฉพาะผู้ซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้การมีกฎหมายเฉพาะที่กำหนดในเรื่องบัญชีดูแลผลประโยชน์ไว้บังคับ ทั้งในกรณีการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีของการเช่าระยะยาวมีความคล้ายคลึงกับการซื้อขาย เพราะผู้ที่อยู่อาศัย นั้น อยู่ภายใต้สัญญาเช่าซึ่งส่วนใหญ่ การถือครองกรรมสิทธิ์มีระยะเวลาที่ยาวนาน จำนวนเงินในการวางประกันก็มีจำนวนที่สูง ดังนั้นจึงเป็นเหตุผลสำคัญที่จะต้องมีการดูแลเรื่องการใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่เป็นคนกลาง ที่มีความน่าเชื่อถือในการจัดการดูแล หากมีกฎหมายที่ไม่รัดกุม อาจจะทำให้เกิดผลเสียต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีผลกระทบต่อบริษัทเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เพราะการลงทุนมีผลต่อการเพิ่มรายได้ ประเทศและการลงทุนก่อให้เกิดการจ้างแรงงานการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาศัยความน่าเชื่อถือระหว่าง

คู่สัญญาเป็นหลักการที่คู่สัญญา หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ทำตามข้อตกลงกันไว้ในสัญญา หรือมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการทำสัญญา จะทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกิดความเสียหาย หรือหยุดชะงักและส่งผลกระทบต่อคู่สัญญาและระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ คู่สัญญานั้นอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้ การที่มีคนกลางเข้ามาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะทำให้วัตถุประสงค์ของการตราพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 เพื่อมาแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นหากรัฐหรือผู้ที่เกี่ยวข้องในการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวนั้น ต้องดำเนินการให้คำแนะนำหรือประชาสัมพันธ์ความรู้เกี่ยวกับพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปด้วยเพราะข้อเท็จจริงในปัจจุบัน ผู้ซื้อหรือผู้เช่าในประเทศไทยส่วนใหญ่ยังไม่รู้จัก หากได้มีการแนะนำหรือประชาสัมพันธ์จะทำให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่ารู้จักการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและเลือกที่จะใช้บริการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามากขึ้น และพัฒนาไปสู่การใช้กันอย่างแพร่หลายเพราะหากทำได้เช่นนี้

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาพบว่ามาตรการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 จะเอื้อประโยชน์ต่อการแก้ปัญหาได้อย่างดี ดังนี้

1. ควรบังคับให้การทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ยังสร้างไม่เสร็จ ดังเช่น กรณีของรัฐบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ของประเทศสหรัฐอเมริกามาใช้แก่บุคคลทั่วไปโดยอาจยกเว้นบุคคลดังต่อไปนี้

1) ธนาคารสถาบันเพื่อการรับฝากเงินและให้กู้ยืมเงินเพื่อการซื้อหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

2) บริษัทประกันภัย ที่ประกอบธุรกิจภายใต้กฎหมาย

3) หนายความที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบอาชีพซึ่งมีความสัมพันธ์โดยสุจริตกับตัวการในธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์และไม่ได้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

4) บุคคลใดๆ ที่ประกอบธุรกิจหลักในการรับประกันกรรมสิทธิ์ภายใต้กฎหมายว่าด้วยบริษัทประกัน

5) ตัวแทนนายหน้าซึ่งได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานด้านอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ทำหน้าที่อื่นเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้นั้นเป็นตัวแทนหรือเป็นคู่สัญญาของธุรกรรมนั้นและเป็นธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องอาศัยใบอนุญาตการเป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์

2. ควรให้การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ยังสร้างไม่เสร็จ มีผลบังคับใช้ในพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 และควรนำการเช่าระยะยาวมาเป็นส่วนหนึ่งในการบังคับใช้เช่นเดียวกับการซื้อขาย เพราะการเช่าระยะยาวนั้นผู้ประกอบการต้องมีการรับเงินวางมัดจำจำนวนมาก เช่นเดียวกันโดยควรมีการบังคับใช้ เพื่อป้องกันปัญหาว่าจะได้เงินวางมัดจำคืน เมื่อครบกำหนดสัญญาซึ่งการกระทำนี้สามารถทำได้โดยสอดคล้องกับการทำสัญญาต่างตอบแทนใดๆ ที่วางหลักไว้ตามพระราชบัญญัติดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 มาตรา 5 รวมถึงหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบังคับใช้ยิ่งขึ้น

3. ควรมีการแก้ไข พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 5 สมควรกำหนดให้การทำการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 เป็นภาคบังคับสำหรับธุรกรรมการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยออกเป็นกฎกระทรวง

4. ควรพิจารณากำหนดบทบัญญัติรองรับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีไว้ล่วงหน้าเพื่อให้ทันการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาการใช้อินเทอร์เน็ตในเอสโครว์ (Internet Escrow) กระตุ้นให้มีการใช้ Escrow Account ในทุกการซื้อขายหรือเช่า ผ่านทางช่องทางต่างๆ มากขึ้น

5. ควรแนะนำหรือประชาสัมพันธ์การใช้ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริโภคของไทยได้รู้จัก เพื่อให้มีการใช้ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในสภาพความเป็นจริง ควรพิจารณากำหนดบังคับให้ธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) มากกว่าที่จะให้เป็นทางเลือกของคู่สัญญากันเองที่จะเลือกใช้ บริการของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ (Escrow Agent) ในการกำหนดบังคับให้เปิดบัญชีการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดังกล่าวอาจกระทำได้ในสองลักษณะ คือ กำหนดบังคับไว้ในกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับธุรกรรมนั้นๆ โดย

วารสารรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกาฬสินธุ์

ปีที่ 4 ฉบับที่ 2 (กรกฎาคม – ธันวาคม 2558)

กำหนดให้ใช้สถาบันการเงินหรือองค์กรที่มีกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพอยู่แล้ว เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเพื่อที่จะได้ไม่ต้องออกกฎหมายใหม่มาควบคุมการประกอบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือกำหนดบังคับไว้ในกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับธุรกรรมนั้นๆ และออกกฎหมายใหม่มาควบคุมการประกอบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาด้วย เพื่อเปิดให้มีบุคคลหรือนิติบุคคลในวงกว้างเข้ามาประกอบการเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ได้การมีกฎหมายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไม่ได้เป็นวิธีแก้ปัญหาที่เด็ดขาด การให้ผู้บริโภคตระหนักถึงสิทธิของตน และพยายามศึกษาตรวจสอบข้อมูลเพื่อรักษาสิทธิของตนย่อมเป็นหนทางแก้ปัญหาที่ชัดเจนและทำให้การใช้กฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเหล่านี้บรรลุผล สำหรับการศึกษารั้งต่อไป ควรจะพิจารณาศึกษาถึงบทบัญญัติรองรับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาการใช้อินเทอร์เน็ตในเอสโครว์ (Internet Escrow) ไว้ล่วงหน้าเพื่อให้ทันการเปลี่ยนแปลง

เอกสารอ้างอิง

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค .ม.ป.ป.. กฎหมายเอสโครว์แอดเคานท์ (Escrow Account) คุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเชิงระบบ ใน http://www.ocpb.go.th/ewt_dl_link.php?nid=4473. (last visit at 22 Aug 2014)

ชมรมธุรกิจตัวแทนการค้าอสังหาริมทรัพย์ แห่งประเทศไทย. ม.ป.ป.. การซื้อการขายอสังหาริมทรัพย์โดยใช้เอสโครว์ในสหรัฐอเมริกา.

พัลลภ กฤตยานวัช. ม.ป.ป.. “เอสโครว์กับการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์.”

บุญศรี เลิศหิรัณย์ไพบูลย์.2539. แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พิเศษ เสตเสถียร. 2548. “ระบบกรรมสิทธิ์ ในอาคารชุด.” วารสารกฎหมาย.

ไพรัช วิเศษศิริลักษณ์. 2540. การคุ้มครองผู้บริโภคในธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัย :

กรณีศึกษาเอสโครว์, วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเคหะการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- มัลลิกา คมนอนันต์. 2544. **เอสโครว์ : รูปแบบกฎหมายที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย**, วิทยานิพนธ์ ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ยุทธนา สุทธิพงษ์ศ์. 2539. **การพัฒนาระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (Escrow Account) เพื่อความเป็นธรรม**. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศิริพร เอี่ยมธงชัย และ จันทิมา พัฒนางกูร. 2550. **กฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของ คู่สัญญา (Escrow Law) ของประเทศสหรัฐอเมริกา**, รายงานการศึกษาวิจัยตามโครงการศึกษาวิจัย). กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.
- ศิริพร เอี่ยมธงชัย และ อภิวัฒน์ จิระศิริโสภณ. 2550. **กฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญาของประเทศออสเตรเลีย**, รายงานการศึกษาวิจัยตามโครงการศึกษาวิจัย. กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.
- เอนก จงเสถียร. 2544. **มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรร**, งานวิจัยหลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง. กรุงเทพฯ : วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม.
- Burke D.B. 2011. **Real Estate Transactions: Examples and Explanations**. New York : Aspen Publishers.
- Cribbet J.E. 1962. **Principle of The Law of Property**. Brooklyn : Foundation Press.
- Gibson F, Karp J, and Klayman E. 1992. **Real Estate Law**. Chicago: Real Estate Education.
- Lefcoe G. 1993. **Real Estate Transactions**. Virginia: The Michie Company Law.