



ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรที่มีผล ต่อผู้บริโภค

Legal Problems Relating to Housing Business Affecting Consumers

กมลลักษณ์ พันธุ์เจริญ*

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค ด้านที่อยู่อาศัย ในกรณีโครงการบ้านจัดสรร เนื่องจากในปัจจุบันการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ปัญหาการก่อสร้างบ้านและละเมิดต่อกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่ซื้อบ้านจัดสรรยังคงมีให้เห็นอย่างต่อเนื่อง เช่น ปัญหาการก่อสร้างบ้านไม่เป็นไปตามแบบที่ได้โฆษณาไว้ การก่อสร้างไม่เป็นไปตามกำหนดระยะเวลา ในเรื่องของสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

ดังนั้นเมื่อผู้บริโภคตัดสินใจที่จะซื้อบ้านจัดสรรสักหลัง อาจจะต้องประสบกับปัญหาต่าง ๆ มากมาย ซึ่งปัญหาเหล่านั้นแม้จะมีกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองผู้บริโภคอยู่หลายฉบับแล้วก็ตาม เช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2558 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541 เป็นต้น ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับก็มีจุดมุ่งหมายเดียวกันคือเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค และแม้จะมีการแก้ไขกฎหมายเพื่อให้ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบันแล้วก็ตาม กฎหมายเหล่านี้ก็ยังมีช่องว่างที่ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความเป็นธรรม จึงเป็นเหตุผลของการศึกษาและจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้

จากการศึกษาดังกล่าวพบว่า ปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับผู้บริโภคในการซื้อบ้านจัดสรร เกิดขึ้นเนื่องจากความไม่สอดคล้องกันของกฎหมายในเรื่องของเนื้อหากฎหมาย สภาพบังคับของกฎหมาย ตลอดจนหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำกับดูแล ประกอบกับยังมีช่องว่างของกฎหมายที่ไม่สามารถที่จะบังคับใช้กฎหมายให้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากบุคลากรในหน่วยงานของรัฐ

*นักศึกษาลัทธิสุตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ผู้ประกอบการกิจการความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค หรือแม้แต่การที่ผู้บริโภคไม่มีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับเรื่องนั้นๆ เองก็ตาม

วิทยานิพนธ์เล่มนี้จึงมีข้อเสนอว่า ควรมีการปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ในเรื่องเกี่ยวกับการโฆษณาโดยเห็นควรมีการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่องเพื่อทำการควบคุมและตรวจสอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 รวมไปถึงเพิ่มมาตรการการลงโทษแก่ผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนโดยการเพิ่มมาตรการการลงโทษทางอาญาเข้าไปด้วย เพื่อให้ผู้ประกอบการมีความเกรงกลัวต่อกฎหมายมากยิ่งขึ้น และในส่วนของการการควบคุมสัญญามาตรฐาน และการบอกเลิกสัญญา เห็นควรมีการเพิ่มมาตรการในการลงโทษหากผู้ประกอบการฝ่าฝืนไม่นำสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไปใช้กับผู้บริโภคจนเป็นเหตุให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายในสัญญานั้น รวมไปถึงเห็นควรมีการแก้ไขความในรูปแบบของสัญญามาตรฐานโดยเพิ่มความในส่วนของหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการได้แล้วเสร็จ รวมไปถึงการกำหนดในเรื่องของการบอกกล่าวกรณีที่ ผู้บริโภคผิคนัดชำระหนี้โดยระบุข้อความว่า “การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว”

คำสำคัญ : ธุรกิจบ้านจัดสรร การคุ้มครองผู้บริโภค การโฆษณาธุรกิจบ้านจัดสรร

Abstract

This thesis aims to research the legal problems for consumer protection in residential sector, in the case of housing projects. Since nowadays the estate development has expanded rapidly, the housing construction problems and the violation of the consumer protection law relating to house purchase have still occurred frequently, for example, the problem of house which is not built as per the advertised plan, the construction which doesnot follow the indicated timeline, and the malfunctions of utility in the housing estate.

Therefore, when a consumer decides to purchase a house, one might face a lot of difficulties, despite the existence of several related consumer-protection laws such as the Land Development Act, B.E. 2543 (2000) and its amendment B.E. 2558 (2015), the Consumer



Protection Act, B.E. 2522 (1979) and its amendment B.E. 2541 (1998). Each Act has the same objective, which is to protect consumers, and although there are amendments to catch up with the current situation, these acts still have gaps that cause injustice to consumers, in which event it is the reason of the study and consequently making this thesis.

According to the study, it reveals that the crucial factors causing problems to the housing consumers arise from non conformity of each law in contents, means of the enforcement, and also the agency responsible for the regulations. Moreover, there exists a gap in the law which is incapable of effective enforcement, caused by incompetent officials from state agency, irresponsible entrepreneurs, or even the consumers themselves who do not possess knowledge nor truly understand the related laws.

This thesis suggests that there should be an improvement of the Land Development B.E. 2543 (2000) and the Land Development Act (No. 2), B.E. 2558 in the advertising area by establishing ad hoc committee to regulate and monitor the housing advertisement, in order to be in line with the Consumer Protection Act, B.E. 2522 (1979) and the Consumer Protection Act (No. 2), B.E. 2541 (1998). In addition, the punishment level should be raised by adding the punishing measures of the criminal case, in order to make the entrepreneurs be more cautious. In the case of contract-enforcing standard and contract termination, the penalty should be increased if the developers violate the rules, not using the standard contracts set by the Land Development Committee which leads to the consumer disadvantages. Furthermore, the standard contract should be adjusted by adding contents indicating the responsibility and accountability of the entrepreneur in case of inability to finish the project, and also notify the consumer of the debt non-payment by including the following statement: “Any notification relating to this contracts must be made in writing and sent to the counterparty in the address indicated above, or the address that each party in the contract has informed the other. If the letter is delivered by post, it is required to be registered and deems that the counterparty acknowledges the contents on the date of receiving the letter.”

Keyword : Housing business, Consumer protection, Advertising Housing business

บทนำ

บ้านและที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งในปัจจุบันนอกจากบ้านจะเป็นที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคแล้วนั้น ผู้บริโภคยังมีความต้องการบ้านเพื่อใช้ในการเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจของตนอีกด้วย ซึ่งปัจจุบันในเมืองใหญ่ ๆ เป็นแหล่งรวบรวมของคนหลายอาชีพ และมีความแออัดของประชากรจึงทำให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามมา จึงเกิดการลงทุนของผู้ประกอบการที่เรียกกันว่า “บ้านจัดสรร” ซึ่งอยู่ในรูปแบบของการก่อสร้าง โดยวิธีการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลงบนพื้นดิน ซึ่งมีลักษณะหลากหลายต่างกันไป ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ หรือคอนโดมิเนียม และเมื่อประชากรเพิ่มมากขึ้นจึงเกิดเป็นธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และต่อมาได้พัฒนาเป็นการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือที่เราเรียกกันบ่อยในชื่อของ “ธุรกิจบ้านจัดสรร”

ธุรกิจบ้านจัดสรร (Housing Business) คือรูปแบบของธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ที่นอกจากผู้ประกอบการธุรกิจจะจัดหาที่ดินเปล่ามาแบ่งเป็นแปลงย่อยแล้วยังสร้างบ้านลงบนที่ดินแต่ละแปลงเพื่อจำหน่ายด้วย จึงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินและสิ่งก่อสร้างเพื่อจำหน่ายในรูปแบบต่าง ๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น และถือเป็นการพัฒนาที่ดินในรูปแบบหนึ่งเพื่อที่จะทำให้ราคาของที่ดินมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น

ขึ้น อันจะส่งผลให้ผู้ประกอบการมีผลกำไรในเวลาอันรวดเร็ว ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้ในคราวเดียวกัน¹

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มีการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องของสัญญาจะซื้อขายบ้านจัดสรรไว้ว่าในกรณีโครงการบ้านจัดสรรที่จะอยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ก็ต้องเป็นโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายเกิน 10 แปลงจึงจะถือว่าเป็นโครงการบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรต้องใช้สัญญาที่มีเนื้อหาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งมีเนื้อหาที่ค่อนข้างเป็นกลางสำหรับผู้บริโภคและผู้ประกอบการธุรกิจระดับหนึ่ง หรือที่รู้จักกันในชื่อว่า “สัญญามาตรฐาน” (Standard contract) และเมื่อพิจารณาเนื้อหาของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วจะพบว่าแม้จะมีการให้แสดงรายละเอียดของแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไว้ก็ตาม แต่แผนผังและสภาพของที่ตั้งโครงการที่แสดงนั้นคงเป็นสภาพในปัจจุบัน ซึ่งผู้บริโภคไม่สามารถรู้เลยว่าก่อนที่จะมีการถมที่บริเวณนั้นเคยเป็นอะไรมาก่อน และแม้จะมีการกล่าวถึงในเรื่องของความรับผิดชอบการก่อสร้างเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้บริโภค

¹ ญุณิสสา ยุทธศักดิ์, มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553) 17.

แล้ว ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอาคารอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้บริโภคจะควรได้รับ ภายในระยะเวลา 5 ปี ก็ตาม หากความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจาก 5 ปี ผู้บริโภคจะได้รับการเยียวยาจากผู้ประกอบธุรกิจอย่างไร

และเมื่อกล่าวถึงแบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจใช้รูปแบบของสัญญานั้นต่อผู้บริโภค ก็ยังพบปัญหาที่ว่าผู้ประกอบการธุรกิจหลีกเลี่ยงที่จะใช้สัญญานั้นในการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรกับผู้บริโภค กล่าวคือ แม้ผู้ประกอบการธุรกิจจะได้ยื่นแบบของสัญญาตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดในขั้นตอนของการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่เมื่อถึงเวลาที่ต้องทำสัญญากับผู้บริโภค ผู้ประกอบการธุรกิจกลับไม่ใช้แบบของสัญญามาตรฐานดังกล่าว หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาดังกล่าวทำให้ผู้บริโภคต้องเสียเปรียบ ซึ่งกฎหมายก็ยังไม่มีการควบคุมในการควบคุมปัญหาดังกล่าวอย่างชัดเจนเพียงพอ

จะเห็นได้ว่าแม้จะมีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมธุรกิจบ้านจัดสรร เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ซึ่งควบคุมในเรื่องของการจัดสรรที่ดิน การโฆษณาระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค

แล้วก็ตาม แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายดังกล่าวยังมีเนื้อหากฎหมายที่ยังไม่ครอบคลุมและไม่สามารถนำมาใช้แก้ปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายออกมากำกับดูแลเรื่องดังกล่าวเป็นกรณีเฉพาะ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการควบคุมการโฆษณาเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร การควบคุมในเรื่องของสัญญา เป็นต้น

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้บริโภค หน่วยงานที่ควบคุมกำกับดูแล ธุรกิจบ้านจัดสรร รวมถึงมาตรการการลงโทษ
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายในประเทศไทยเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ในเรื่องของการโฆษณา การควบคุมสัญญา และการบอกเลิกสัญญา รวมไปถึงหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลธุรกิจบ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

สมมติฐานการศึกษา

ปัจจุบันผู้บริโภคจำนวนมากไม่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรเมื่อดูจาก

สถิติเรื่องร้องทุกข์ร้องเรียนของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โดยปัญหาที่ผู้บริโภคมีการร้องทุกข์เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรจะเป็นเรื่องของการที่ผู้ประกอบการธุรกิจไม่ดำเนินการตามที่ได้โฆษณาไว้ ก่อสร้างไม่ถูกแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตามราชการ ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ไม่มีการดำเนินการปลูกสร้างจริง เป็นต้น และจากปัญหาดังกล่าวผู้บริโภคยังไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าที่ควร ดังนั้นจึงเห็นวามมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรต้องมีการปรับปรุงแก้ไข โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้บริโภค หน่วยงานที่รับผิดชอบ รวมถึงมาตรการในการลงโทษให้ชัดเจนยิ่งขึ้นซึ่งอาจก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะผู้บริโภคอาจถูกเอารัดเอาเปรียบน้อยลง

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้จะใช้วิธีวิจัยจากเอกสาร (Documentary Research) ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร รวมถึงตำราวิชาการ บทความ งานวิจัย หรือวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง บทบัญญัติของกฎหมาย และแนวความคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร

ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง คือ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่

286 พ.ศ. 2515 เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 กฎ ระเบียบ และบทความทางกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
3. ทำให้ทราบผลการวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้บริโภค หน่วยงานที่ควบคุมกำกับดูแล ธุรกิจบ้านจัดสรร รวมถึงมาตรการการลงโทษ
4. ทำให้ทราบถึงมาตรการและแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ในเรื่องของการโฆษณา การควบคุมสัญญา และการบอกเลิกสัญญา รวมไปถึงหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลธุรกิจบ้านจัดสรร

ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรที่มีผลต่อผู้บริโภค ผลการวิจัยพบว่า

1. ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานในการควบคุมกำกับดูแล

การอภิปรายผล

ในเรื่องของหน่วยงานในการควบคุมกำกับดูแลนั้น ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการโฆษณาหรือการทำสัญญา เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติของกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคเรื่องดังกล่าวแล้ว จะเห็นว่ามีความหน่วยงานในการกำกับดูแลอยู่ด้วยกัน 2 หน่วยงาน คือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคด้วยการโฆษณาและสัญญา ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 จะเห็นว่าหากเป็นการคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ก็จะมีคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเฉพาะด้านในการตรวจสอบ และควบคุมดูแล ซึ่งจะมีประสิทธิภาพกว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ควบคุมดูแลทุกเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

2. ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณา

การโฆษณาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 บัญญัติไว้แต่เพียงว่า ถ้าเป็นการโฆษณาเกี่ยวกับจำนวนเนื้อที่โครงการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กำหนดเวลาที่จัดทำให้แล้วเสร็จ วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคาหรือค่าตอบแทน ภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น ข้อความในการโฆษณานั้นจะต้องตรงกับเอกสารที่ยื่นในขั้นตอนของการอนุญาต

จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง แต่หากเป็นการโฆษณานอกเหนือจากตามที่บัญญัติไว้ก็ไม่อยู่ภายใต้บังคับของบทบัญญัติดังกล่าว โดยถ้าหากกรณีเป็นการร้องเรียนเกี่ยวกับการโฆษณาที่นอกเหนือไปจากที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินบัญญัติไว้ คงต้องไปใช้บทบัญญัติของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งบัญญัติให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องของการโฆษณาได้ครอบคลุมมากกว่า จึงเป็นที่สับสนต่อผู้บริโภคว่ากรณีใดต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายฉบับใด

3. ปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมสัญญาและการบอกเลิกสัญญา

ในการซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านจัดสรรโดยหลักแล้วผู้ประกอบการจะต้องใช้แบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดขึ้น แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวแล้วก็พบว่าบทบัญญัตินี้ก็ยังเปิดกว้างในเรื่องของข้อสัญญาในรูปแบบของสัญญาที่ผู้ประกอบการใช้กับผู้บริโภค กล่าวคือ หากสัญญาที่ผู้ประกอบการใช้กับผู้บริโภคไม่ได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้บริโภค สัญญาในส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ จะเห็นได้ว่าบทบัญญัตินี้ยังไม่มีการที่ชัดเจนในการควบคุมผู้ประกอบการในการใช้รูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อผู้บริโภค กล่าวคือ แม้ผู้ประกอบการจะได้ยื่นแบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดในขั้นตอน

ของการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แต่ก็ไม่มีหลักประกันและมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ใช้รูปแบบของสัญญาดังกล่าวในขั้นตอนของการซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้บริโภคร เมื่อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ใช้รูปแบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ก็ไม่มีมาตรการทางกฎหมายมาบังคับกับแก้สัญญาฉบับดังกล่าวอย่างจริงจัง เพียงแต่ซื้อสัญญาในส่วนนั้นเป็นอันใช้ไม่ได้เท่านั้น

จากมาตรการทางกฎหมายดังกล่าว เห็นได้ว่าหลักเกณฑ์การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร กล่าวคือ แม้ผู้ประกอบการจะได้เสนอแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมบ้านจัดสรรไปพร้อมกับคำขออนุญาตตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด แต่เมื่อถึงเวลาที่ทำสัญญากับผู้บริโภคผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้นำแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวไปใช้กับผู้บริโภคจริงตามที่ให้คำมั่นสัญญาไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงยังคงเป็นสาเหตุให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อน

และเมื่อผู้บริโภคร้องเรียนที่จะเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจแล้ว แต่ต่อมาพบว่าผู้ประกอบธุรกิจไม่ได้ดำเนินการตามข้อสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้บริโภคจะสามารถบอกเลิกสัญญาได้หรือไม่ ซึ่งเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ไม่ได้มีการบัญญัติถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้บริโภคไว้แต่อย่างใด โดยแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) (แบบ ข) ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดนั้น ได้กล่าวถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาไว้ 2 กรณี กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้และสามารถใช้สิทธิเรียกเงินคืนได้ด้วย² ซึ่งสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ในข้อที่ 7 การก่อสร้างอาคาร กำหนดแต่เพียงว่า ในการก่อสร้างอาคารผู้ประกอบธุรกิจจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตทำการก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และเมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จต้องทำการขนย้ายเครื่องมือต่าง ๆ ออกจากพื้นที่เป็นต้น เห็นได้ว่าสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้บริโภคเกิดจากการที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา แต่เมื่อพิจารณาจากสัญญาแล้วกลับไม่มีการพูดถึงในเรื่องของการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กรณีนี้หากผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ ผู้บริโภคจะมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาหรือไม่ และกรณีผู้บริโภคผิคนัดไม่ชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างงวดหนึ่งงวดใด หรือผิคนัดไม่ชำระตั้งแต่ 3 งวดติดต่อกัน ผู้ประกอบธุรกิจต้อง

²กรมที่ดิน, ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (18 สิงหาคม 2560) สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Department of Lands <<http://nam.dol.go.th/estate/DocLib18/scan0003.pdf>>

มีการบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้บริโศกและต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้บริโศกยังไม่ชำระราคา ผู้ประกอบธุรกิจจึงจะสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งในการบอกกล่าวเป็นหนังสือของผู้ประกอบธุรกิจที่ให้ผู้บริโศกชำระเงินภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วันนั้น การส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าวหมายถึงการส่งโดยวิธีการใดและเริ่มนับจากระยะเวลาใด และเมื่อพิจารณาจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 แล้ว พระราชบัญญัติดังกล่าวไม่ได้บัญญัติเรื่องของสิทธิในการบอกเลิกสัญญาไว้แต่อย่างใด จึงมีปัญหาว่าเมื่อเกิดกรณีที่ต้องดำเนินการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการผิดสัญญาและมีการบอกเลิกสัญญาผู้บริโศกจะต้องใช้บทบัญญัติของกฎหมายใด เพราะเมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโศก พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโศก (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 แล้ว การที่พระราชบัญญัติดังกล่าวมีการแต่งตั้งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาขึ้นมาดูแลผู้บริโศกในเรื่องนี้โดยตรง และเมื่อมีกรณีที่ผู้บริโศกถูกละเมิดสิทธิคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโศกก็จะเข้ามาดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโศกด้วย³

4. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการการลงโทษ

เมื่อศึกษากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินแล้วจะเห็นว่ามาตรการในการลงโทษผู้ประกอบการธุรกิจที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็น

ในเรื่องของการทำการจัดสรรที่ดิน การโฆษณา เป็นต้น จะเห็นได้ว่าใน การลงโทษแก่ผู้ประกอบการธุรกิจจะมีเพียงโทษปรับเท่านั้น เมื่อเทียบกับความเสียหายที่ผู้บริโศกได้รับแล้วคงไม่น่าจะเพียงพอ และไม่อาจทำให้ผู้บริโศกเจ็บผลาญในการกระทำความผิดของตนได้ อีกทั้งไม่มีการบัญญัติถึงมาตรการในการชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้บริโศกที่ได้รับผลกระทบจากการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายด้วย และเมื่อนำมาตรการทางกฎหมายมาเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโศกแล้ว พระราชบัญญัติดังกล่าวมีมาตรการลงโทษต่อผู้ที่ทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายที่รุนแรงกว่า ซึ่งก็น่าจะเป็นการปรามไม่ให้มีการกระทำความผิดซ้ำได้อีก

และอีกปัญหาที่สำคัญ คือ ในเรื่องของการใช้รูปแบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด กล่าวคือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 จะได้กำหนดว่าในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ประกอบธุรกิจใช้แบบของสัญญาตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งหากผู้ประกอบการธุรกิจไม่ใช้ก็มีผลเพียงว่าข้อสัญญาในส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ โดยมีมีมาตรการทางกฎหมายและการลงโทษอย่างอื่นที่จะนำมาบังคับใช้ต่อผู้ประกอบการธุรกิจที่ดำเนินการฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวเลย

³ มาตรา 39, พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโศก พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโศก (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

ข้อเสนอแนะ

จากสาเหตุหลัก ๆ ที่กล่าวมาในเบื้องต้น ทำให้เห็นได้ว่าผู้บริโภคในส่วนของการซื้อบ้านในปัจจุบันยังอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบหรือเป็นรองต่อผู้ประกอบการ การที่ผู้บริโภคต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากในการซื้อบ้าน การใช้เวลานานในการรอคอยเพื่อจะได้เข้าอยู่อาศัย ตลอดจนเมื่อเข้าอยู่อาศัยแล้วไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตรงตามความต้องการ ล้วนเป็นสิ่งที่ก่อให้เกิดความเสียหายในด้านต่าง ๆ ต่อผู้บริโภคโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของทรัพย์สิน อนามัย สิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด และโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของจิตใจ เพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้ลดน้อยลงไป (แม้ว่าข้อเสนอแนะบางประการอาจจะไม่สามารถนำมาใช้ได้ในความเป็นจริงก็ตาม) จึงขอเสนอแนะแนวทางในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ดังนี้คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานในการกำกับดูแลธุรกิจบ้านจัดสรร

หน่วยงานในการกำกับดูแลเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ถือว่ามีความจำเป็นเนื่องจากเป็นหน่วยงานในการออกกฎหมาย กฎ ระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค จึงควรมีความเป็นเอกภาพ และสามารถบูรณาการการทำงานร่วมกันได้

ดังนั้น ในเรื่องของหน่วยงานในการควบคุมกำกับดูแลผู้บริโภคอันเกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรรนั้น เห็นควรสร้างหน่วยงานให้มีความเป็นเอกภาพ กล่าวคือ ควรมีหน่วยงานโดยเฉพาะในการเข้ามาควบคุมดูแลผู้บริโภคที่เกี่ยวกับ

โครงการบ้านจัดสรรโดยเฉพาะ โดยให้มีอำนาจในการตรวจสอบไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการโฆษณา การทำสัญญา โดยควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ในเรื่องของการโฆษณาและสัญญา โดยควรจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอย่างเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการให้มีอำนาจในการตรวจสอบข้อเท็จจริงในการโฆษณาหรือข้อความในสัญญาก่อนที่จะนำไปใช้กับผู้บริโภค

2. ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาโครงการบ้านจัดสรร

การโฆษณาถือเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคของผู้บริโภค โดยเฉพาะในการโฆษณาอันเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจมักจะใช้ช่องทางในการโฆษณาเพื่อเผยแพร่โครงการของตนเอง โดยหากผู้ประกอบการได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการตามที่โฆษณาไว้ก็คงจะไม่มีปัญหาเกิดขึ้น แต่ผู้ประกอบการบางรายมักจะใช้ช่องว่างของกฎหมายในเรื่องการโฆษณาเพื่อหลอกลวงความรับผิดชอบของตนเอง

ดังนั้น ในเรื่องของโฆษณาที่มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ว่าหากเป็นการโฆษณาที่เกี่ยวกับข้อความในเอกสารที่ใช้ในการยื่นในขั้นตอนของการขออนุญาต ข้อความนั้นจะต้องตรงกับเอกสารที่ยื่นต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เห็นควรแก้ไขมาตรานี้โดยบัญญัติให้ไม่ว่าเป็นการโฆษณาอย่างไรก็ตาม จะต้องโฆษณาให้ตรงกับความเป็นจริง ไม่มีการ

บิดเบือนข้อเท็จจริง ผู้บริโภคต้องรับทราบข้อมูลที่ถูกต้อง อีกทั้งในการโฆษณาควรมีการบอกถึงที่มาของพื้นที่ที่ทำโครงการบ้านจัดสรรด้วยว่าเป็นพื้นที่ใดมาก่อน มีการดำเนินการอย่างไรก่อนนำพื้นที่มาดำเนินโครงการบ้านจัดสรร เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้บริโภคได้ใช้ในการตัดสินใจ

3. ปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมสัญญามาตรฐานและการบอกเลิกสัญญา

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับผู้บริโภคนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 กำหนดว่าให้ใช้แบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด แต่ในความเป็นจริงนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจจะยื่นแบบของสัญญามาตรฐานดังกล่าวในขั้นตอนของการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น โดยเมื่อถึงเวลาที่ต้องทำสัญญาระหว่างผู้บริโภคจริงๆ กลับมีการร่างสัญญาฉบับใหม่ขึ้นมา เนื่องจากบทกฎหมายดังกล่าวไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการที่ดำเนินการฝ่าฝืนไม่ใช้แบบของสัญญามาตรฐานอย่างจริงจัง

ดังนั้น ในเรื่องของการควบคุมการใช้รูปแบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เห็นควรให้มีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายที่ชัดเจนยิ่งขึ้น กล่าวคือควรมีการแก้บทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องของการบังคับให้ใช้รูปแบบของสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร โดยต้องกำหนดมาตรการที่

ชัดเจนว่าหากผู้ประกอบการฝ่าฝืนไม่ใช้รูปแบบของสัญญาดังกล่าว ผู้บริโภคสามารถดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอย่างไรได้บ้าง

เมื่อผู้บริโภคได้ตัดสินใจเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการแล้ว สืบเนื่องจากปัญหาข้างต้นที่ว่าผู้ประกอบการไม่ได้ใช้รูปแบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด หรือใช้แต่มีการดัดแปลงข้อความในเอกสารสัญญาดังกล่าว หากมีกรณีที่ผู้ประกอบการไม่ดำเนินการตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือไม่ เมื่อพิจารณารูปแบบของสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดแล้วนั้น การบอกเลิกสัญญาจะมีขึ้นได้เมื่อผู้ประกอบการผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และเมื่อดูจากหน้าที่ที่ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบแล้วนั้น ยังขาดในประเด็นเรื่องของการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ซึ่งไม่ได้มีการกล่าวไว้ทั้งในแบบของสัญญาและบทบัญญัติของกฎหมาย รวมไปถึงสิทธิการบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการด้วย ในประเด็นที่ว่า ต้องมีการบอกกล่าวเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 30 วันนั้น การบอกกล่าวดังกล่าวที่ต้องทำเป็นหนังสือนั้น ต้องมีการจัดส่งแบบใดและระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วันนั้น นับแต่ระยะเวลาใด ซึ่งยังคงไม่มีความชัดเจนในเรื่องของการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น ในเรื่องของการบอกเลิกสัญญา เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินแล้ว ไม่ปรากฏในเรื่องของการบอกเลิกสัญญาแต่อย่างใด ซึ่งหากมีกรณีที่ผู้บริโภคต้องบอกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ

ธุรกิจ หากมีการฟ้องบอกเลิกสัญญาผู้บริโภค จะต้องดำเนินการตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยสัญญา ซึ่งมาตรการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นการบัญญัติถึงการจัดทำสัญญาทั่วไป ซึ่งต่างจากสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งต้องเป็นสัญญาที่ให้ความเป็นธรรมต่อผู้บริโภคอย่างยิ่ง เพราะผู้บริโภคอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบผู้ประกอบการธุรกิจ ในเรื่องนี้ จึงเห็นว่าควรมีการบัญญัติบทกฎหมายในเรื่องของการบอกเลิกสัญญากรณีและผู้ประกอบการธุรกิจผิดสัญญาต่อผู้บริโภค อันเป็นเหตุให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนและเสียหายจากสัญญานั้น

4 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการการลงโทษ

จากปัญหาดังกล่าวมาข้างต้น ก็ส่งผลมาถึงปัญหาในเรื่องของมาตรการการลงโทษทางกฎหมาย ซึ่งจากการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มีมาตรการทางกฎหมายที่ค่อนข้างอ่อนและยังคงมีช่องว่างทางกฎหมายมากมาย ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวเป็นเครื่องมือในการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค

ดังนั้น ในเรื่องของมาตรการการลงโทษเนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินได้บัญญัติโทษที่จะลงแก่ผู้ประกอบการธุรกิจในอัตราที่เบาไป กล่าวคือ มีการลงโทษแค่เพียงโทษปรับเท่านั้น ซึ่งไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภค ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค มีการลงโทษต่อผู้ประกอบการที่ทำให้

ผู้บริโภคได้รับความเสียหายทั้งในเรื่องของโทษจำคุกและโทษปรับ ซึ่งเป็นมาตรการที่รุนแรงกว่า แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคได้บัญญัติว่าหากมีกฎหมายเฉพาะเรื่องใดแล้ว ให้บังคับตามบทกฎหมายนั้นก่อน จึงเป็นเหตุให้ผู้บริโภคในโครงการบ้านจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการโฆษณาหรือการทำสัญญาก็ตาม จะต้องบังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินก่อน จึงมีความเห็นว่า ควรแก้ไขมาตรการการลงโทษในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินให้มีบทลงโทษที่ชัดเจนและหนักขึ้นเพื่อเป็นการปรามไม่ให้ผู้ประกอบการธุรกิจฝ่าฝืนมาตรการทางกฎหมาย และควรบัญญัติในเรื่องของการชดเชยความเสียหายอันเกิดจากการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคด้วย

จากแนวทางการแก้ไขข้างต้นอาจสรุปได้ว่า ควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้มีหน่วยงานในการกำกับดูแลเฉพาะเรื่องทั้งในด้านของการโฆษณา การทำสัญญา เป็นต้น เพื่อสร้างความเป็นเอกภาพในการดำเนินงานและบังคับใช้กฎหมายในแต่ละเรื่อง โดยในส่วนของการโฆษณานั้น เห็นควรแก้บทบัญญัติในมาตรา 29 โดยกำหนดให้การโฆษณาอันเกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรรจะต้องแสดงข้อมูลที่ไม่เกินความจริง อีกทั้งต้องบอกแหล่งที่มาของสถานที่ที่จะดำเนินโครงการบ้านจัดสรรเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้บริโภคด้วย ส่วนในเรื่องการทำสัญญาและการบอกเลิกสัญญาควรมีบทบัญญัติและมาตรการทางกฎหมายเพื่อ

ควบคุมการนำรูปแบบสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาบังคับใช้กับสัญญาที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบ้านจัดสรรโดยเฉพาะ โดยหากผู้ประกอบการรายใดฝ่าฝืนไม่นำรูปแบบของสัญญาดังกล่าวมาใช้ก็ควรจะมียกโทษที่จริงจัง ทั้งนี้ ก็ควรมีการแก้ไขข้อความในแบบสัญญามาตรฐานให้มีความละเอียดและรัดกุมมากยิ่งขึ้น รวมไปถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาไม่ว่าจะเป็นฝ่ายผู้บริโภค

หรือแม้แต่ฝ่ายผู้ประกอบการก็ตาม ควรมียกข้อบัญญัติที่ชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถอาศัยช่องว่างของกฎหมายเพื่อเอาเปรียบผู้บริโภคได้และสุดท้ายในเรื่องของมาตรการลงโทษ ควรกำหนดมาตรการที่เคร่งครัดและมีบทลงโทษที่หนักกว่าโทษปรับ รวมถึงบทบัญญัติในเรื่องของการชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากมูลละเมิดที่ผู้ประกอบการได้ละเมิดสิทธิผู้บริโภคด้วย



บรรณานุกรม

กรมที่ดิน, ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร (18 สิงหาคม 2560) สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Department of Lands <<http://nam.dol.go.th/estate/DocLib18/scan0003.pdf>>

ภุชณิสรา ยุทธศักดิ์, มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553)

