

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจขายห้องชุด The Legal Problems Concerning Condominium Business

จราวุฒิ อำนัคมณี¹
Jarawut Amnakmanee¹

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 2) เพื่อศึกษาถึงปัญหาการควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี กฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 และหลักการกำกับดูแลการใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Content analysis) โดยนำเสนอข้อมูลด้วยวิธีพรรณนาในแต่ละประเด็นปัญหา ผลการวิจัยพบว่า 1. ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดยกร่างสัญญาเพื่อใช้กับผู้ซื้อ โดยไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามกฎหมายอาคารชุดเนื่องจากกฎหมายอาคารชุดเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาขึ้นได้ หากเห็นว่าเป็นคุณกับผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้ออาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้อง ขัดต่อหลักการพื้นฐานของกฎหมายอาคารชุด 2. การใช้ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือระบบเอสโครว์ต้องเกิดจากความสมัครใจของผู้ซื้อและผู้ขาย ฉะนั้นหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ต้องการใช้ก็ไม่สามารถนำกฎหมายนี้มาบังคับใช้ได้ ผู้ซื้อจึงไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายนี้

คำสำคัญ : ห้องชุด ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด ธุรกิจขายห้องชุด

Abstract

The objectives of this study were 1) to investigate problems concerning the standard contract enforcement for condominium selling according to The Condominium Act BE 2522; and 2) to study problems concerning the condominium business operators regulating according to The Escrow Act BE 2551. The study was qualitative research by investigating ideas, theories, and related laws including The Building Control Act BE 2522, The Escrow Act BE 2551, The Constitution of the Kingdom of Thailand BE 2560, and principles, using content analysis and presenting the information by the description in each issue. The findings showed 1) The condominium business operators were drafted by the contracts for the purchaser without using the standard forms of condominium law; because the condominium law was allowed the operators to draft a contract. With considering in favor of the purchaser and the purchaser, it might be injured by the unfairly contrary contract to the

¹หลักสูตรนิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
Doctor of Laws Program Ramkhamhaeng University
E-mail: jarawut999@gmail.com

fundamental principles of condominium laws; and 2) The parties' interest protection system or Escrow system must be ensured the voluntary willingness both the seller and the purchaser. If any party does not demand, the law won't be enforced the purchaser to protect by this law.

Keywords : Condominium, Condominium Business Operators, Condominium Business

วันที่รับบทความ : 29 มีนาคม 2565

วันที่แก้ไขบทความ : 27 มิถุนายน 2565

วันที่ตอบรับตีพิมพ์บทความ : 30 มิถุนายน 2565

1. บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของงานวิจัย

การประกอบธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทยนั้น ผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดได้ใช้สัญญาสำเร็จรูปที่ยกร่างขึ้นล่วงหน้ากับผู้ซื้อห้องชุด โดยผู้ซื้อไม่สามารถกำหนดข้อตกลงให้เป็นอย่างอื่นได้ ผู้ซื้อที่เข้าทำสัญญาย่อมผูกพันตามข้อตกลงในสัญญาเพราะเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งเป็นหลักพื้นฐานของสัญญา (ศันท์ภรณ์ โสถิพันธุ์, 2558) แต่เสรีภาพในการทำสัญญาควรจะรวมถึงความเสมอภาคกันระหว่างคู่สัญญาด้วย แต่ความเป็นจริงผู้ซื้อไม่อาจต่อรองกับผู้ขายได้ จึงต้องเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจโดยยอมรับเอาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือที่เรียกว่าสัญญาจำยอม (ดารารพร ธีระวัฒน์, 2542) รัฐจึงได้ออกกฎหมายต่างๆ เพื่อให้ความคุ้มครองผู้ซื้อ เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 (นนท์วัชร นวตระกูลพิสุทธิ์, 2560)

สถิติเรื่องร้องทุกข์จากผู้บริโภคในระบบคุ้มครองผู้บริโภคแบบเบ็ดเสร็จ ปีงบประมาณ พ.ศ. 2564 ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค พบว่าเรื่องร้องทุกข์ที่มากที่สุดคือปัญหาประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย จำนวน 2,044 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.12 ของเรื่องร้องทุกข์ทั้งหมดซึ่งแบ่งออกเป็น 8 กลุ่ม เมื่อนำเรื่องร้องทุกข์ประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยมาแบ่งเป็นรายละเอียดปลีกย่อยพบว่า เป็นปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 60.32 ซึ่งสาเหตุในการร้องทุกข์เกิดจากผู้ขายผิดสัญญาซื้อขายและไม่ปฏิบัติตามโฆษณา ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้ (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, 2564)

จากสถิติเรื่องร้องเรียนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า เรื่องร้องทุกข์เกี่ยวกับห้องชุดมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น แม้จะมีกฎหมายควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดหลายฉบับ แต่กฎหมายดังกล่าวยังมีสภาพปัญหาการฉ้อโกงผู้ประกอบการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยได้ยกร่างสัญญาซื้อขายเพื่อใช้กับผู้ซื้อเอง โดยอาศัยหลักเสรีภาพในการทำสัญญาที่เปิดโอกาสให้ผู้ขายมีอิสระที่จะทำสัญญา (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2535) ประกอบกับกฎหมายอาคารชุดเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาขึ้นได้ หากเห็นว่าเป็นคุณกับผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้ออาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้อง และการใช้ระบบดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 หรือระบบเอสโครว์ กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไม่ให้เงินดาวน์ที่ผู้ซื้อผ่อนชำระให้แก่ผู้ขายไปอยู่กับผู้ขายตั้งแต่แรก เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสร้างความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค (ศิริพร เอี่ยมธงชัย และจันทิมา พัฒนากูร, 2550) แต่การใช้ระบบเอสโครว์ต้องเกิดจากการตกลงใจร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย จึงทำให้เกิดปัญหาแก่ผู้ซื้อในทางปฏิบัติคือ แม้ผู้ซื้อห้องชุดต้องการให้ผู้ขายใช้ระบบการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดังกล่าว แต่หากผู้ประกอบธุรกิจไม่ยินยอม ผู้ซื้อก็ไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายนี้ จึงต้องศึกษาสภาพปัญหาทางกฎหมายดังกล่าว เพื่อนำข้อค้นพบไปปรับปรุงกฎหมายควบคุมผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงปัญหาการควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา ผู้วิจัยทำการศึกษาค้นคว้าให้ครอบคลุมตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย ในประเด็นต่างๆ ดังนี้ 1) สภาพปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 2) ปัญหาการควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 3) การควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดภายใต้แนวคิดและทฤษฎีการกำกับดูแล พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ ได้กำหนดพื้นที่ของการวิจัย ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพมหานคร

2. วิธีดำเนินการวิจัย

2.1 วิธีการวิจัย

วิธีการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงกฎหมาย (Legal Research) ในรูปแบบการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร (Documentary Research) ตำรากฎหมายทั้งในและต่างประเทศ รวมทั้งสืบค้นข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากคำพิพากษาศาลฎีกา คำสั่งศาลปกครองสูงสุด แนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมาย ประกาศระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง วิทยานิพนธ์ บทความวิจัย บทความวิชาการ ความเห็นของนักนิติศาสตร์ และศึกษาถึงการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หลักการกำกับดูแลพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2.2 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเนื้อหา (Content analysis) และนำเสนอข้อมูลด้วยการใช้สถิติเชิงพรรณนาตามประเด็นปัญหาของงานวิจัยที่ตั้งไว้ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย บทสรุปและข้อเสนอแนะตามลำดับ

3. สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจขายห้องชุด สรุปผลการวิจัย ได้ดังนี้

3.1 สภาพปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีดังนี้

3.1.1 การไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ข.22) ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดนั้น ในการควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดจากการใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ กฎหมายไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ยกร่างเพื่อนำมาใช้กับผู้ซื้อมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตรวจสอบหรือเห็นชอบเสียก่อน หากแต่เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่จะไปตรวจสอบเมื่อได้รับการร้องเรียนจากผู้ซื้อ ดังนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นคือ สัญญาที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อนั้นในทางปฏิบัติจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่าสัญญานั้นๆ มีข้อความถูกต้องตามแบบมาตรฐานของสัญญาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ และเป็นคุณกับผู้ซื้อหรือไม่ ซึ่งผู้ซื้ออาจไม่ทราบถึงบทบาทนิติบังคับกล่าวและอาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว ผลการศึกษาจากข้อมูลประกอบกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ขายก่อนนำไปใช้ และกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ขายจะต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ขายได้กร่างขึ้นเพื่อใช้กับผู้ซื้อให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบเสียก่อนนำไปใช้ และกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืน

3.1.2 การแบ่งแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาในการซื้อขายห้องชุด ผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาที่ใช้กับผู้ซื้อออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งการแยกสัญญาดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ซื้อในด้านการคุ้มครอง เช่น ในเรื่องความชำรุดบกพร่องหากมีการแยกสัญญาผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองด้านระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขาย ซึ่งการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดกับผู้บริโภคดังกล่าวนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดต้องส่งสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่จะนำมาใช้กับผู้บริโภค ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตรวจสอบว่ามีข้อสัญญาที่เป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามแบบ อ.ช.22 ก่อนนำไปใช้แต่อย่างใด ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีการแบ่งแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาและมีการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นเหตุให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย ผลการศึกษาจากข้อมูลประกอบกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงเห็นควรแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) ตามที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดไว้

3.2 การควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 หรือระบบเอสโครว์ กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไม่ให้เงินดาวน์ที่ผู้ซื้อผ่อนชำระให้แก่ผู้ขายไปอยู่กับผู้ขายตั้งแต่แรก เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสร้างความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค แต่การใช้ระบบเอสโครว์ต้องเกิดจากการตกลงใจร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ฉะนั้นหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ต้องการใช้ก็ไม่สามารถนำกฎหมายนี้มาบังคับใช้ได้ การที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ออกมาในลักษณะที่ไม่บังคับใช้ แต่ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของคู่สัญญา จึงทำให้เกิดปัญหาแก่ผู้ซื้อในทางปฏิบัติคือ แม้ผู้ซื้อห้องชุดต้องการให้ผู้ขายใช้ระบบการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดังกล่าว แต่หากผู้ประกอบการไม่ยินยอมทำ ผู้ซื้อก็ไม่สามารถได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายนี้ ผลการศึกษาจากข้อมูลประกอบกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแสดงให้เห็นว่า การนำมาตรการนี้มาใช้กับผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดในประเทศไทยอาจเกิดข้อขัดข้องและเป็นอุปสรรค จนก่อให้เกิดปัญหาในการนำกฎหมายมาใช้จริงในทางปฏิบัติได้ เนื่องจากส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะใช้เงินที่ผู้ซื้อชำระล่วงหน้ามาลงทุนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการอาคารชุด กอปรกับภาครัฐไม่ได้วางกฎเกณฑ์เพื่อควบคุมผู้ประกอบการอย่างเคร่งครัดมาตั้งแต่แรก ผู้วิจัย จึงเห็นว่า ในระยะเริ่มแรกนั้นควรมีการผ่อนปรนให้แก่ผู้ประกอบการ โดยจัดให้มีการควบคุมเฉพาะเงินดาวน์ห้องชุดในส่วนที่ผู้ซื้อได้วางชำระให้แก่โครงการไว้ล่วงหน้า โดยผู้ประกอบการต้องนำเงินดาวน์และเงินค่าผ่อนห้องชุดที่ได้รับชำระจากผู้ซื้อ รวมถึงเงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ ไปฝากไว้ในบัญชีโครงการทั้งหมด ซึ่งผู้ประกอบการอาคารชุดทุกรายต้องทำการเปิดบัญชีโครงการไว้ในแต่ละโครงการกับสถาบันการเงินที่รัฐกำหนดเพื่อให้ง่ายต่อการควบคุมและตรวจสอบ

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีหน้าที่ต้องกันเงินฝากที่ได้รับมาจากค่าดาวน์ห้องชุดหรือเงินที่ผ่านชำระราคาห้องชุด ซึ่งผู้ซื้อได้ชำระให้แก่เจ้าของโครงการก่อนที่ห้องชุดจะสร้างเสร็จเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 50% ของเงินที่ได้รับชำระ โดยต้องกันสำรองไว้ในบัญชีโครงการจนกว่าผู้ประกอบการจะทำการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองห้องชุดให้แก่ผู้ซื้ออย่างเรียบร้อย ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวถือเป็นเงินส่วนที่จำเป็นต้องมีการควบคุม เพื่อใช้เป็นหลักประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดได้ เพราะหากผู้ประกอบการบริหารงานผิดพลาด ไม่สามารถสร้างอาคารชุดและห้องชุดเสร็จภายในกำหนดหรือไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ ถึงแม้ผู้ซื้อห้องชุดจะจ่ายเงินไปแล้วแต่ไม่ได้ห้องชุดแต่อย่างน้อยผู้ซื้อก็ยังคงมีเงินฝากในบัญชีโครงการเป็นประกันรับรองได้ว่าจะได้รับเงินดาวน์ที่ชำระไปแล้วคืนแน่นอนเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของเงินที่ได้ชำระไปแล้ว และในกรณีที่ผู้ประกอบการประพฤติผิดสัญญาหรือข้อตกลงทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหาย ผู้ซื้อก็มีสิทธิที่จะได้รับเงินชดเชยเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายจากเงินในส่วนนี้ได้ สำหรับเงินฝากในบัญชีโครงการส่วนที่เกินกว่านี้ ผู้ประกอบการมีสิทธิเบิกถอนออกมาใช้จ่ายภายในกิจการของตนได้ ภายใต้แผนการดำเนินธุรกิจของโครงการอาคารชุดนั้นๆ หรืออาจอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสถาบันการเงินที่พิจารณาปล่อยสินเชื่อก็ได้แล้วแต่กรณี โดยรัฐจะไม่เข้าไปก้าวก่ายการบริหารเงินหรือควบคุมการเบิกจ่ายเงินส่วนนี้ในบัญชีโครงการของผู้ประกอบการแต่ละรายแต่อย่างใด

ดังนั้น ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่เปิดบัญชีรับจ่ายของโครงการอาคารชุด สำหรับเก็บรักษาเงินมัดจำหรือเงินที่ผู้ซื้อชำระ การเบิกถอนเงินออกจากบัญชีโครงการอาคารชุดดังกล่าว จะทำได้ภายในวงเงินไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนเงินทั้งหมด เมื่อผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดได้แสดงหลักฐานว่าเป็นการเบิกถอนไปใช้ในการดำเนินโครงการอาคารชุด และได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ การเบิกถอนเงินส่วนที่เหลือออกจากบัญชีโครงการอาคารชุด จะทำได้เมื่อผู้ประกอบธุรกิจโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อ และได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืน

4. อภิปรายผล

4.1 ปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

4.1.1 การไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 การทำสัญญามาตรฐานจะซื้อขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2543 นั้น กฎหมายไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ยกร่างเพื่อนำมาใช้กับผู้ซื้อมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ตรวจสอบหรือเห็นชอบเสียก่อน หากแต่เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่จะไปตรวจสอบเมื่อได้รับการร้องเรียนจากผู้ซื้อ ดังนั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ สัญญาที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อนั้นในทางปฏิบัติจะขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่าสัญญานั้นๆ มีข้อความถูกต้องตามแบบมาตรฐานของสัญญาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้วหรือไม่ และเป็นคุณกับผู้ซื้อหรือไม่ หากไม่ถูกต้องก็เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ต้องไปตรวจสอบหลังจากสัญญาได้มีการใช้ไปแล้ว ซึ่งผู้ซื้ออาจไม่ทราบถึงบทบัญญัติดังกล่าว และได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ขายก่อนนำไปใช้ และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายจะต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ขายได้กร่างขึ้นเพื่อใช้กับผู้ซื้อให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบเสียก่อน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นชอบแล้วให้มีข้อความว่า แบบสัญญาได้ผ่านการตรวจสอบจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พร้อมเลขที่ซึ่งอนุญาต และต้องระบุให้ชัดเจนว่าสัญญาดังกล่าว ให้ใช้ในโครงการใดโครงการหนึ่งเท่านั้น เพราะผู้ขายอาจเป็นผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่ได้ขออนุญาตไว้แล้วหลายโครงการ ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าอาจนำสัญญาซึ่งได้รับอนุญาตในโครงการอาคารชุดหนึ่งมาใช้กับอีกโครงการอาคารชุดหนึ่งได้ ซึ่งสอดคล้องแนวคิดและทฤษฎีการกำกับดูแลของภาครัฐโดยใช้มาตรการบังคับและควบคุมทางกฎหมาย (Command and Control Regulation) เพื่อควบคุมกำกับดูแลผู้ประกอบการที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าผู้บริโภค และป้องกันการผูกขาดของผู้ประกอบการ ไม่ให้ผู้ประกอบการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคโดยใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม จนก่อให้เกิดความเสียหายกับผู้บริโภค

ผลการวิจัยสอดคล้องกับ จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ (2558) ศึกษาถึงการคุ้มครองผู้บริโภคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีศึกษาแบบของสัญญาจะซื้อขายอาคารชุด ผลการวิจัยพบว่า ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้แก่ การที่ผู้ขายห้องชุดไม่ได้ปฏิบัติตามแบบของสัญญาจะซื้อขาย (อ.ช.22) หรือมีการปฏิบัติตามแบบเพียงบางส่วน ทำให้ผู้ซื้อถูกเอาเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรม การตกลงทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในปัจจุบันจะอยู่ในรูปแบบของสัญญามาตรฐาน มีการร่างข้อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนมากที่จะใช้กับผู้ซื้อที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลัง โดยลักษณะของสัญญานี้ผู้ที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาในภายหลังจะอยู่ในลักษณะจำยอมต้องรับเอาข้อสัญญานั้นๆ ไม่สามารถต่อรองแก้ไขได้ นอกจากนี้ในการบังคับใช้ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศ กฎหมายก็ไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ผู้ขายร่างเพื่อนำมาใช้กับผู้ซื้อมาให้หน่วยงานของรัฐตรวจสอบให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ทำสัญญากับผู้ซื้อแต่อย่างใด ควรจะกำหนดเป็นคำสั่งกระทรวงมหาดไทยว่า ให้มีการนำสัญญาจะซื้อขายที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา สำนักงาน

คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มาแสดงหรือถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายในเรื่องแบบ (อ.ช.22) ด้วย

5.1.2 การใช้สัญญาหลายรูปแบบโดยแบ่งแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาในการซื้อขาย ในทางปฏิบัติผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาที่ใช้กับผู้ซื้อออกเป็นหลายฉบับ โดยทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาจ้างต่อเติมอีกฉบับหนึ่ง ส่งผลให้ในส่วนของสัญญาจ้างต่อเติมนั้นพบปัญหาที่ผู้ซื้อจะเป็นเรื่องของจ้างทำของ โดยเฉพาะการคุ้มครองในเรื่องความชำรุดบกพร่องของสัญญาจ้างทำของตามมาตรา 600 ผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองด้านระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขายตามมาตรา 474 กล่าวคือ หากเป็นเรื่องซื้อขายแล้วนั้นจะมีระยะเวลาที่คุ้มครองผู้ซื้อที่ยาวนานกว่าในเรื่องจ้างทำของเพราะคุ้มครองในระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่ที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่อง แต่ถ้าหากเป็นเรื่องของการจ้างทำของซึ่งมีระยะเวลามาจำกัดนั้นคือหากเป็นกรณีเป็นสิ่งปลูกสร้างกับพื้นดินแล้วนั้นระยะเวลาการคุ้มครองก็จะไม่เกินไปกว่า 5 ปี และอายุความในการฟ้องร้องคดีตามมาตรา 601 ซึ่งการแยกสัญญาของผู้ขายอาจกระทำไปเพื่อหลบเลี่ยงไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ซึ่งทางแก้ของปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นควรพบปัญหาคำพิพากษณ์เพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคว่า “มาตรา...ในกรณีที่ผู้ประกอบการซื้อขายห้องชุดแบ่งแยกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดออกเป็นสองฉบับให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดไว้”

โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวพิจารณาจากการแยกสัญญาเป็นหลักโดยเฉพาะในกรณีที่แยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุด แต่ไม่รวมถึงกรณีที่แยกสัญญาไปเป็นสัญญาตกแต่งภายในหรือสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อเป็นการบังคับให้ผู้ขายไม่สามารถที่จะใช้สัญญาที่ไม่ได้มาตรฐานเอาเปรียบผู้ซื้อได้

5.2 ปัญหาการควบคุมผู้ประกอบการซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 หรือระบบเอสโคว์ พบว่า การใช้ระบบเอสโคว์ ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ต้องเกิดจากการตกลงใจร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ฉะนั้นหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ต้องการใช้ ก็ไม่สามารถนำกฎหมายนี้มาบังคับใช้ได้ การที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ออกมาในลักษณะที่ไม่บังคับใช้ แต่ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของคู่สัญญาที่จะนำมาตราการทางกฎหมายในเรื่องนี้ไปใช้ จึงทำให้มักเกิดปัญหาแก่ผู้ซื้อในทางปฏิบัติ คือ แม้ผู้ซื้อห้องชุดต้องการทำ Escrow Account แต่หากผู้ประกอบการไม่ยินยอม ผู้ซื้อก็ไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามระบบกฎหมายนี้ ซึ่งต่างจากมาตรการควบคุมและเก็บรักษาเงินในบัญชีรับ-จ่าย (Project Account) อันเป็นมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและเก็บรักษาเงินในบัญชีรับ-จ่ายในโครงการอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ที่กำหนดให้ผู้ประกอบการซื้อขายห้องชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับกิจการธุรกิจขายห้องชุดไว้กับธนาคารที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐ หรือสถาบันการเงินที่รัฐให้การรับรอง โดยการฝากและถอนเงินจากบัญชีนั้น หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐจะเป็นผู้กำกับดูแล ควบคุมและตรวจสอบด้วยตนเองโดยตรง สอดคล้องกับ ภาคภูมิ ปิยะตระกูล (2558) ศึกษาถึงปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ผลการวิจัยพบว่าการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ยังมีปัญหาที่เกิดขึ้นหลายประการ ได้แก่ ปัญหาที่ทำให้คู่สัญญาไม่เข้าสู่ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา คือ ปัญหาค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าสู่ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เนื่องจากการเข้าสู่ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องเกิดจากความสมัครใจของคู่สัญญาเท่านั้น และการให้บริการของคนกลางในระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานี้ ย่อมทำให้คู่สัญญามีภาระเพิ่มขึ้นจากการจ่ายค่าตอบแทนหรือค่าบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์นั้น ประกอบกับในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรหรืออาคารชุด การเข้าสู่ระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะทำให้ต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้นเพราะผู้ประกอบการจะไม่สามารถนำเงินดาวน์หรือเงินที่ผู้ซื้อผ่อนชำระไปแล้วมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนขณะก่อสร้างโครงการได้ ทำให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ในทางปฏิบัติแม้ผู้ประกอบการสามารถผลัดภาระในส่วนนี้ไปให้ผู้ซื้อในที่สุด แต่การที่ผู้ประกอบการไม่สามารถนำเงินดาวน์มาเป็นทุนหมุนเวียนอาจทำให้เกิดปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินแก่ผู้ประกอบการได้ ในขณะที่ผู้ซื้อจะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในสองส่วน ได้แก่

ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นเพราะผู้ประกอบการมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น และภาระค่าบริการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผลการวิจัยยังสอดคล้องกับ อมเรศ กระบวนสิน วิกรณ์ รักษ์วงชน และวิมาน กฤตพลวิมาน (2561) ศึกษาถึงกฎหมายอาคารชุด เปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีการบังคับให้ต้องมีการจัดตั้ง คนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ดังเช่นในรัฐคอนเนตทิคัตที่บังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางเพื่อดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา กฎหมายอาคารชุดของไทยจึงยังไม่สามารถป้องกันปัญหา และคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุดจากการซื้อขายห้องชุดล่วงหน้าก่อนมีการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จสิ้น ซึ่งมักเกิด ข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องสัญญา การทำงาน การส่งมอบห้องชุดชำรุดบกพร่องหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ ตามที่ได้โฆษณาหรือตกลงไว้ ควรกำหนดให้มีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์

ผู้วิจัยเห็นว่า การนำมาตรการบังคับในการเปิดและเก็บรักษาเงินในบัญชีโครงการอาคารชุดดังกล่าวมาปรับใช้อาจช่วยป้องกันและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นเหล่านี้ได้ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับกิจการธุรกิจขายห้องชุดไว้กับธนาคารที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐ หรือสถาบันการเงินที่รัฐให้การรับรอง โดยการฝากและถอนเงินจากบัญชีทุกครั้งต้องทำโดยผู้ประกอบการและรัฐต้องสามารถตรวจสอบได้

5. ข้อเสนอแนะ

5.1 ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

5.1.1 การบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดก่อนนำไปใช้ และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายจะต้องนำเสนอแบบสัญญาที่ผู้ขายได้กร่างขึ้นเพื่อใช้กับผู้ที่ซื้อให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบเสียก่อนนำไปใช้ และกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืน

5.1.2 กรณีมีการฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรกำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดส่วนใดก็ได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาตามแบบ และหากมีการเพิ่มเติมข้อสัญญาที่ไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดให้ถือว่าสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

5.1.3 ควรกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่ยื่นสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำขึ้นกับผู้จะซื้อให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อตรวจสอบ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

5.1.4 กรณีผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดใช้สัญญาหลายรูปแบบในการซื้อขาย โดยแบ่งแยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่ง และสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอีกฉบับหนึ่ง ควรมีบทบัญญัติกำหนดให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด และกำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืน

5.1.5 ควรกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่เปิดบัญชีรับจ่ายของโครงการอาคารชุด สำหรับเก็บรักษาเงินมัดจำหรือเงินที่ผู้ซื้อชำระ การเบิกถอนเงินออกจากบัญชีโครงการอาคารชุดดังกล่าว จะทำได้ภายในวงเงินไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนเงินทั้งหมด เมื่อผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดได้แสดงหลักฐานว่าเป็นการเบิกถอนไปใช้ในการดำเนินโครงการอาคารชุด และได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ การเบิกถอนเงินส่วนที่เหลือออกจากบัญชีโครงการอาคารชุด จะทำได้เมื่อ ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองห้องชุดแก่ผู้ซื้อ และได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืน

5.1.6 ควรกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดมีหน้าที่วางเงินสำหรับประกันความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด แต่ละโครงการไว้ในบัญชีรับจ่ายของโครงการอาคารชุด ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดเบิกถอนออกจาก

บัญชีจนกว่าอาคารชุดและห้องชุดของผู้ซื้อพร้อมระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน จะดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยผ่านการรับรองหรือตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

5.2 ข้อเสนอแนะครั้งต่อไป

ควรศึกษาถึงสภาพปัญหาในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวกับการโฆษณาขายอาคารชุด และปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนศึกษาถึงหน่วยงานเฉพาะสำหรับกำกับดูแลการโฆษณาขายอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด

6. เอกสารอ้างอิง

- กมลชัย รัตนสกววงศ์. (2551). *กฎหมายปกครอง* (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- จราวุฒิ อำนิกมณี. (2550). *สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ. (2558). *การคุ้มครองผู้บริโภคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กรณีศึกษาแบบของสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด*. กรุงเทพฯ : มูลนิธิเพื่อผู้บริโภคและสำนักงานกองทุนสนับสนุนการส่งเสริมสุขภาพ (สสส.).
- ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2535). *กฎหมายว่าด้วยสัญญา*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ดารารพร ธีระวัฒน์. (2542). *กฎหมายสัญญา : สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ต่อลาภ ไชยเชาวน์. (2549). *ปัญหาสัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธิ์. (2560). *กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค*. ปทุมธานี : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- บรรเจิด สิงคะเนติ. (2552). *หลักพื้นฐานเกี่ยวกับสิทธิเสรีภาพ และศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์เดือนตุลา.
- บุญศรี มีวงษ์โฆษะ. (2538). *กฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจเยอรมัน*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติธรรม.
- ภาคภูมิ ปิยะตระกูล. (2558). *ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551*. กรุงเทพฯ : สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม.
- ภาณุศา ยุทธศักดิ์. (2553). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- มานิตย์ วงศ์เสรี. (2550). *หลักการคุ้มครองความเชื่อถือหรือความไว้วางใจโดยสุจริตของประชาชน*. วารสารวิชาการศาลปกครอง.
- วรเจตน์ ภาคีรัตน์. (2553). *หลักนิติรัฐและหลักนิติธรรม*. นิติรัฐ นิติธรรม (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ : โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วินัย ศิริมาษา. (2542). *ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวกับข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญาสำเร็จรูปของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ศนันท์กรณ โสถิพันธ์. (2558). *คำอธิบายนิติกรรมสัญญา* (พิมพ์ครั้งที่ 19). กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศิริพร เอี่ยมธงชัย และจันทิมา พัฒนากุ. (2550). *กฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Law) ของสหรัฐอเมริกา*. กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.
- ศุภศักดิ์ พรหมโมเมศ. (2561). *แนวทางในการปรับปรุงเพิ่มเติมแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เพื่อการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). กรุงเทพฯ. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

- สฤษฎ์ ศิริเดช. (2556). ปัญหาการใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับการออกคำสั่งลงโทษทางวินัยของข้าราชการพลเรือน : กรณีศึกษาที่คณะกรรมการ ป.ป.ช. ชี้มูลความผิดทางวินัย (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2564). สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ชวนพิมพ์.
- อมเรศ กระบวนสิน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน และวิมาน กฤตพลวิมาน. (2561). กฎหมายอาญาชุด เปรียบเทียบของประเทศ ไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา. นนทบุรี : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- อภิชน จันทระเสน. (2549). มาตรการต่างๆ ของรัฐในการควบคุมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ. วารสารกฎหมาย. 25 (ฉบับพิเศษ). 465-478

