

การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ศึกษากรณีธุรกิจขายห้อยชุด

นายธนบดี ธิแก้ว

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2563

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกัตศึกษาที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของเอกัตศึกษาที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)

are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ศึกษากรณีธุรกิจขายห้อยชุด

โดย นายธนบดี ธิแก้ว

รหัสประจำตัว 628 00350 34


หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
 คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมวดวิชา กฎหมายธุรกิจทั่วไป

อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร

ปีการศึกษา 2563

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษา
(ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร)

บทคัดย่อ

ชื่อเอกัตศึกษา การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ศึกษากรณีธุรกิจขายห้องชุด
ชื่อผู้เขียน นายธนบดี ธิแก้ว
ชื่อปริญญา ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา 2563

เอกัตศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ศึกษากรณีธุรกิจขายห้องชุด เนื่องจากปัจจุบันที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้น โดยมีสาเหตุมาจากการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยของประชาชนเพื่อเข้ามาทำงานและประกอบอาชีพในเขตเมือง รวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบค่านิยมการอยู่อาศัยของสังคมไทย เมื่อธุรกิจขายห้องชุดเติบโตมากขึ้น ผู้ประกอบธุรกิจก็รับทำห้องชุดออกขาย และอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญในการทำสัญญาและอำนาจในการต่อรองจัดทำสัญญาสำเร็จรูปในการซื้อขายห้องชุดไว้ล่วงหน้า โดยกำหนดข้อสัญญาที่เอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา อย่างไรก็ตาม แม้รัฐจะได้เข้าแทรกแซงและควบคุมการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด และได้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช. 22 เอาไว้ แต่ก็ยังพบว่า มีประชาชนผู้ซื้อห้องชุด ซึ่งถือว่าอยู่ในฐานะผู้บริโภคเป็นจำนวนมากที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งพบว่ามีปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน ปัญหาหน่วยงานของรัฐในการกำกับดูแลการทำสัญญา และปัญหามาตรการลงโทษ ซึ่งปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดยังไม่เหมาะสม จึงทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความเป็นธรรมด้านการทำสัญญา

จากการศึกษาพบว่า ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง ไม่ได้กำหนดให้ต้องทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน และยังไม่ได้กำหนดแบบของสัญญาจะซื้อจะขายเอาไว้ ทำให้ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกันเอง แม้ไม่ได้ทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาดังกล่าวก็มีผลสมบูรณ์ไม่ตกเป็นโมฆะ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งได้กำหนดไว้ว่า กรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อให้ถือว่าสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ แต่หากข้อสัญญาเป็นคุณต่อผู้จะซื้อแม้ไม่ได้ทำตามแบบสัญญา

ก็ถือว่าสัญญา ส่วนนั้นมีผลใช้บังคับได้ จึงทำให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบของสัญญาได้ ทำให้ไม่สามารถควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญาได้อย่างเด็ดขาดผู้ประกอบการจึงอาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาที่เอาเปรียบและไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ และยังหลีกเลี่ยง ไม่ใช่แบบสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับกรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจโดยตรงในการกำกับดูแลด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด และได้กำหนดให้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช. 22 เอาไว้ แต่กลับไม่มีหน่วยงานโดยเฉพาะในการควบคุมกำกับดูแลและตรวจสอบการทำสัญญาในธุรกิจซื้อขายห้องชุด และไม่มีพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเฉพาะในการตรวจสอบการทำสัญญา อีกทั้ง ยังไม่มีอำนาจในการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อศาลแทนผู้ซื้อ จึงทำให้ไม่สามารถควบคุมและบังคับใช้กฎหมายได้อย่างจริงจัง สำหรับในเรื่องมาตรการลงโทษในกรณีที่ผู้ประกอบการได้ฝ่าฝืนไม่ใช่แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช. 22 ตามที่กฎหมายกำหนดนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 63 ได้กำหนดโทษทางอาญาไว้เพียงโทษปรับสถานเดียว ในอัตราไม่เกินหนึ่งแสนบาท เมื่อผู้ประกอบการได้ชำระค่าปรับแล้ว คดีอาญาก็ย่อมเป็นอันเลิกกัน ทำให้ผู้ประกอบการไม่เกรงกลัวและยังคงฝ่าฝืนไม่ทำตามที่กฎหมายกำหนด

จากประเด็นปัญหาที่ทำการศึกษา ผู้เขียนเห็นว่าควรมีแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ในมาตรา 6/2 วรรคสอง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการตีความ และใช้เป็นช่องว่างทางกฎหมายในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน และบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น และกรมที่ดิน ควรจัดตั้งหน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดขึ้นโดยเฉพาะ และให้มีอำนาจหน้าที่โดยตรงในการบังคับใช้กฎหมายในการพิจารณาโทษอย่างจริงจัง รวมถึงให้มีอำนาจในการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายแทนผู้ซื้อได้เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค นอกจากนี้ ควรเพิ่มมาตรการลงโทษทั้งทางแพ่งและอาญา โดยกำหนดให้มีบทกำหนดโทษทั้งปรับและจำคุกกับผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งจะให้ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองด้านการทำสัญญาได้อย่างแท้จริง

กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษานับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาและเอื้อเฟื้อจากผู้เกี่ยวข้องหลายท่าน โดยผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร ที่ให้ความกรุณารับเป็นอาจารย์ที่เอกัตศึกษานับนี้ ได้สละเวลาอันมีค่าให้ความช่วยเหลือ แนะนำ ตรวจสอบงานของผู้เขียน อย่างละเอียด ปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่อย่างดี ตลอดจนแสดงความคิดเห็นที่มีประโยชน์อย่างยิ่งอันทำให้ผู้เขียนสามารถพัฒนาเอกัตศึกษานับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ ผู้เขียนตระหนักถึงความตั้งใจจริงและความทุ่มเทจึงขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้เขียนยังได้รับความกรุณาจากประธานกรรมการ และกรรมการสอบเอกัตศึกษาซึ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณทุกท่านที่ได้สละเวลาและได้ให้ความกรุณารับเป็นกรรมการสอบเอกัตศึกษา อีกทั้ง ได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น รวมถึงชี้แนะแนวทางที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งแก่ผู้เขียน ทำให้เอกัตศึกษาเล่มนี้มีเนื้อหาที่สมบูรณ์มากขึ้น

สุดท้ายนี้ หากเอกัตศึกษานับนี้พอจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจอยู่บ้าง ผู้เขียนขอมอบส่วนดีทั้งหมดนี้ให้แก่บุคคลทั้งหลายที่ได้กล่าวข้างต้น และขอน้อมรำลึกถึงอำนาจบารมีของคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย อันเป็นที่พึ่งให้ผู้เขียนมีสติปัญญาในการทำเอกัตศึกษานับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ผู้เขียนขอให้เป็นความกตัญญูกตเวทิตาคุณ แต่บิดา มารดา ครอบครัวยังของผู้เขียน และผู้มีพระคุณทุกท่าน ตลอดจนผู้เขียนหนังสือ และบทความต่างๆ ที่ให้ความรู้แก่ผู้เขียนจนสามารถทำให้เอกัตศึกษานับนี้สำเร็จไปได้ด้วยดี แต่หากเอกัตศึกษานับนี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ค
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา	11
3. สมมติฐาน	11
4. ขอบเขตการศึกษา	11
5. วิธีดำเนินการศึกษา	12
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	12
บทที่ 2 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในธุรกิจขายห้องชุด	13
2.1 ความเป็นมาและความหมายของธุรกิจขายห้องชุด	13
2.1.1 ความเป็นมาของธุรกิจขายห้องชุด	13
2.1.2 วิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	15
2.1.3 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522	16
2.1.4 คำจำกัดความ และความหมายลักษณะของอาคารชุด	17
2.2 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักของการทำสัญญา	20
2.2.1 ความเป็นมาของสัญญา	20
2.2.2 องค์ประกอบของสัญญา	22
2.2.3 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา	25

2.2.4	หลักสุจริตในการทำสัญญา	26
2.2.5	หลักสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญา	29
2.2.6	หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา	30
2.3	ลักษณะของสัญญามาตรฐาน (Standard Contract)	32
2.3.1	ความหมายของสัญญามาตรฐาน	34
2.3.2	องค์ประกอบของสัญญามาตรฐาน	35
2.3.3	สถานะทางกฎหมายของสัญญามาตรฐาน	36
2.4	แนวคิด และทฤษฎีของการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค	37
2.4.1	แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค	37
2.4.2	ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค	39
2.4.3	วิวัฒนาการการคุ้มครองผู้บริโภคประเทศไทย	42
2.4.4	แนวคิดการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคในด้านการทำสัญญา	46
บทที่ 3	มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา	50
	ในธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทยและเปรียบเทียบกับต่างประเทศ	
1.	มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา	50
	ในธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย	
1.1	หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค	50
	ด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทย	
1.1.1	พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค	51
1.1.2	พระราชบัญญัติอาคารชุด	57
1.2	หน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลในการทำธุรกิจขายห้องชุด	65
1.2.1	กรมที่ดิน	65
1.2.2	สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค	65

1.3	มาตรการลงโทษ	67
1.3.1	มาตรการลงโทษทางแพ่ง	67
1.3.2	มาตรการลงโทษทางปกครอง	68
1.3.3	มาตรการลงโทษทางอาญา	69
2.	มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในธุรกิจขายห้องชุดของต่างประเทศ	69
2.1	ประเทศสหรัฐอเมริกา	69
2.1.1	Uniform Condominium Act 1980: UCA	69
2.1.2	Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement	81
บทที่ 4	วิเคราะห์ปัญหาการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในกรณีธุรกิจขายห้องชุด	91
4.1	ปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน	91
4.2	ปัญหาหน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแล ด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด	97
4.3	ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการในการลงโทษ	98
บทที่ 5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	100
5.1	บทสรุป	100
5.2	ข้อเสนอแนะ	104
บรรณานุกรม		107
ภาคผนวก		110
	ผนวก ก. แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22)	111
	ผนวก ข. แบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. 23)	118
	ผนวก ค. ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และ บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	121

ผนวก จ. Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement	143
ประวัติผู้เขียน	148

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยประเภท “อาคารชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม” (Condominium) ของประชาชนมีปริมาณเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยเพื่อเข้ามาทำงานและประกอบอาชีพในเขตเมือง แต่ที่ดินในเขตเมืองกลับมีปริมาณเท่าเดิม รวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบค่านิยมการอยู่อาศัยของสังคมไทย ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงจากครอบครัวขนาดใหญ่ไปสู่ครอบครัวที่มีขนาดเล็กกะทัดรัด โดยเน้นความสะดวกสบายในการดูแลรักษา และความสะดวกในการเดินทางเป็นหลัก รวมถึงนักลงทุนชาวต่างชาติ ซึ่งได้เข้ามาลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมากเพื่อเก็งกำไรขายต่อ ปล่อยให้เช่า และใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ประกอบการหันมาประกอบธุรกิจขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมกันมากขึ้น โดยจะเห็นได้ชัดในเขตเมือง แหล่งการค้า โดยเฉพาะตามบริเวณแนวสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งแต่ละสถานีจะมีการก่อสร้างโครงการอาคารชุดขึ้นเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นในทุก ๆ วัน ไม่จำกัดเฉพาะในเขตของกรุงเทพมหานคร หรือปริมณฑลเท่านั้น แต่ยังรวมถึงหัวเมืองจังหวัดต่าง ๆ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยว และศูนย์กลางในแต่ละภูมิภาคของประเทศไทย เช่น พัทยา ระยอง เชียงใหม่ ขอนแก่น เป็นต้น จึงทำให้ธุรกิจขายห้องชุดเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว

เมื่อคอนโดมิเนียมได้รับความนิยม ประชาชนก็ได้เข้าซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายซึ่งได้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด¹ รีบเสนอขายห้องชุด โดยยังไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ หรืออยู่ระหว่างขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งมีเพียงเอกสารแผ่นพับโบรชัวร์ หรือแบบจำลองโครงการ และเอกสารประกอบการขายเท่านั้น ก็สามารถเรียกเก็บเงินจองและเงินดาวน์จากผู้ซื้อในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดได้ ในขณะเดียวกัน

¹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒ ในประกาศนี้ “ธุรกิจขายห้องชุด” หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

ผู้ประกอบการธุรกิจบางรายได้เสนอขายห้องชุดด้วยการออกสัญญาในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อเอาเปรียบประชาชนผู้ซื้อ เช่น ใบจองซื้อ สัญญาจองสิทธิ และจัดทำสัญญาสำเร็จรูปในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งได้กำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า รวมถึงการจัดทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในรูปแบบต่าง ๆ โดยใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและเอาเปรียบประชาชนผู้ซื้อ รวมทั้งมีข้อสัญญาหรือเงื่อนไขที่ทำให้ผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้มีอำนาจต่อรองสูงได้เปรียบหลายประการ² นอกจากนี้ ยังได้มีการกำหนดเงื่อนไขโดยการสร้างอุปสรรคในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อ และกำหนดข้อยกเว้นในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ประกอบการ ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนถูกเอาเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

จากกรณีปัญหาดังกล่าว รัฐได้ตระหนักถึงความเดือดร้อนของประชาชนในฐานะผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดจากผู้ประกอบการหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบการ เพื่อให้ซื้อห้องชุด³ ภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา และเพื่อเป็นการแก้ปัญหาและป้องกันมิให้ผู้บริโภคถูกเอาเปรียบในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ประกอบการ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงได้ประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา⁴ โดยได้กำหนดให้สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความหรือข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งต้องมีในสัญญา และต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค และหากผู้ประกอบการผู้ใดไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลา ก็จะมีบทกำหนดโทษต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁵

² อนุชาติ คงมาลัย, ข้อกฎหมายสัญญาที่ไม่เป็นธรรม:กฎหมายและคำวินิจฉัยของศาล, คลังสมองอัยการ, 1 ตุลาคม /2557, หน้า 2

³ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 3 “ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับการจากผู้ประกอบการหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบการเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการและหมายความรวมถึงผู้ซื้อสินค้าหรือผู้ได้รับการจากผู้ประกอบการโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม

⁴ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

⁵ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 57

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศ เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. 22 ท้ายประกาศนี้

ข้อ 2 สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. 23 ท้ายประกาศนี้⁶

โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับนี้ ได้กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และหากสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดส่วนใดไม่ได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไว้ และไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ก็มีผลให้สัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ⁷ เป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดจากการถูกเอาเปรียบจากการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และหากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท⁸ ซึ่งแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช. 22 ดังกล่าวนั้น ได้มีข้อสัญญาคล้ายกับข้อสัญญาของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

จะเห็นได้ว่า ปัจจุบันการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดนั้น ได้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งตามมาตรา 6/2 ได้กำหนดให้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช.22 ในการซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อ

⁶ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 6/2

⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 63

ห้องชุด ซึ่งเป็นกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติเรื่องอาคารชุด และได้กำหนดแบบสัญญามาตรฐานเอาไว้ โดยเฉพาะแล้ว จึงนำบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติดังกล่าวเท่านั้น ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522⁹

อย่างไรก็ตาม แม้รัฐจะได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยได้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ซึ่งเป็นแบบสัญญามาตรฐานเอาไว้แล้วก็ตาม แต่ผู้ประกอบการยังคงฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้บริโภคยังถูกเอาเปรียบและได้รับความเดือนร้อนจากการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม โดยจากการศึกษาค้นคว้าสถิติข้อมูลการร้องทุกข์จากผู้บริโภคประจำงบประมาณ พ.ศ. 2561 ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค พบว่า ยังมีเรื่องร้องเรียนถึงสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและคอนโดมิเนียม รวมกันมากถึง 1,141 เรื่อง¹⁰ และ การร้องทุกข์ประจำเดือนมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยเรื่องที่ผู้บริโภคร้องทุกข์นั้น ส่วนมากเป็นเรื่องเกี่ยวกับแบบของสัญญาไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด การใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเอาเปรียบผู้ซื้อ และการผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ยกตัวอย่างเช่น การบอกเลิกสัญญาและขอเงินคืน เนื่องจากการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญา หรือขอเงินคืนกรณีกู้ไม่ผ่านผู้ประกอบการไม่ชำระค่าปรับล่าช้าตามสัญญา แบบสัญญาไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด การชำรุดหลังก่อสร้าง และการเรียกเก็บค่าเปลี่ยนสัญญาหรือค่าโอนสิทธิ เป็นต้น ซึ่งเหตุดังกล่าว ส่วนหนึ่งเกิดจากการไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช. 22 ตามที่กฎหมายกำหนด

⁹ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2562, มาตรา 21

¹⁰ สถิติข้อมูลการร้องทุกข์จากผู้บริโภค ประจำงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ (เดือนตุลาคม 2560 – กันยายน ๒๕๖๑), สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, สืบค้นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562, https://www.ocpb.go.th/download/article/article_20181224151003.pdf

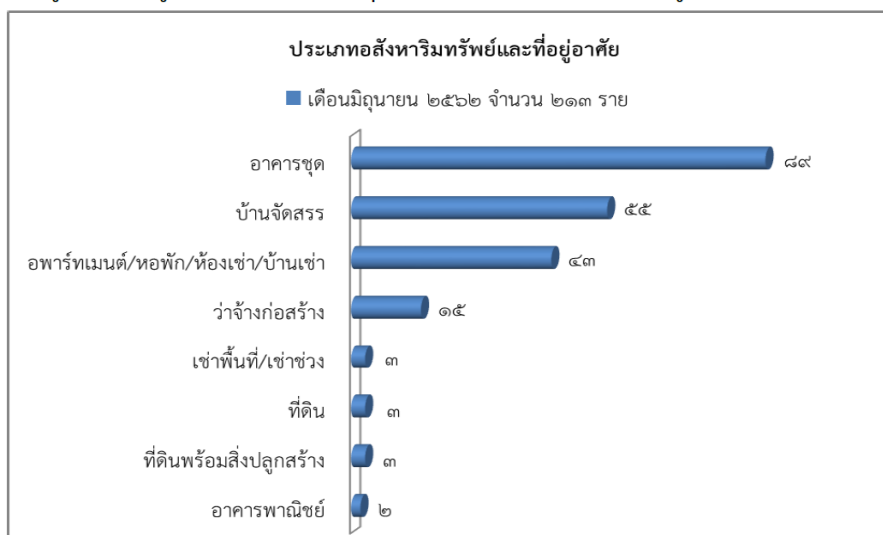


แผนภูมิที่ ๒ แผนภูมิแสดงสถิติรับเรื่องร้องทุกข์ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย



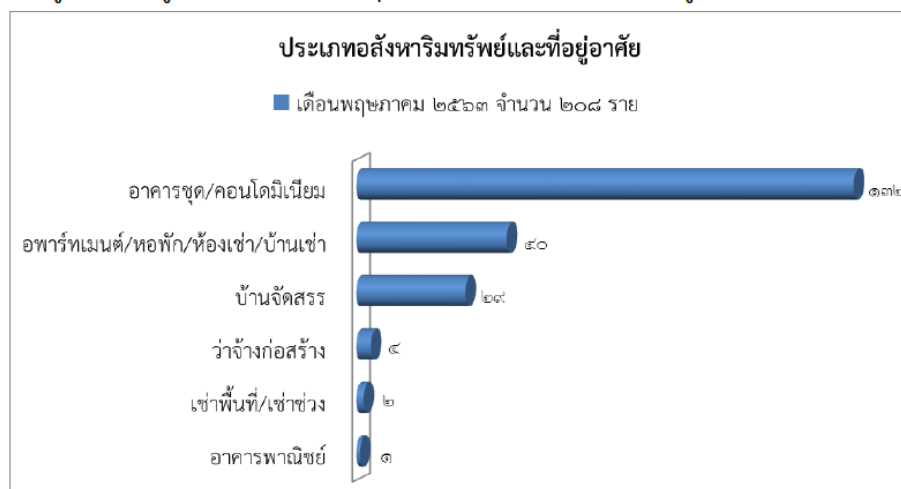
ที่มา : ระบบร้องทุกข์ผู้บริโภค สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ข้อมูล ณ วันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๑

แผนภูมิที่ ๔ แผนภูมิแสดงสถิติรับเรื่องร้องทุกข์ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย



ที่มา : ระบบร้องทุกข์ผู้บริโภค สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ข้อมูล ณ วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๒

แผนภูมิที่ ๕ แผนภูมิแสดงสถิติรับเรื่องร้องทุกข์ ประเภทสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย



ที่มา : ระบบร้องทุกข์ผู้บริโภค สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ข้อมูล ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๓

นอกจากนั้น ร.ต.ไพโรจน์ คณิตทรัพย์ ผู้อำนวยการกองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้กล่าวว่า “การร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุด มักเป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการมักจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) รวมถึงการมีข้อความที่ใช้ในสัญญาไม่ตรงกับแบบ อ.ช. 22 และปัญหาด้านการก่อสร้างไม่เสร็จตามเวลา ไม่ตรงตามแบบ และปัญหาการไม่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งในส่วนของอาคารชุดเริ่มมีการร้องเรียนเข้ามาเพิ่มมากขึ้นกว่าอดีต โดยปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญามีน้อยมาก ส่วนใหญ่จะเป็นเกี่ยวกับข้อความไม่ตรงตามแบบ อ.ช. 22”¹¹

เห็นได้ว่า แม้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะได้ออก ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ซึ่งได้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2543 และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศ เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งได้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ใช้บังคับ ตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับมีวัตถุประสงค์เหมือนกัน คือ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคด้านสัญญา ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้ซื้อกับผู้ประกอบธุรกิจ แต่กฎหมายดังกล่าวก็ยังไม่สามารถบังคับได้ในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และครอบคลุมในสถานการณ์ปัจจุบันได้ รวมถึง การบังคับใช้แบบสัญญา

¹¹ แก่สัญญาซื้อขายคอนโดฯ สมาคมอาคารชุดลือปี่กรมที่ดิน, 11 สิงหาคม 2554 , <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/403102>, สืบค้นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562,

จะซื้อจะขายมาตรฐาน หรือ แบบ อ.ช. 22 เห็นได้ชัดจากสถิติข้อมูลการร้องทุกข์จากผู้บริโภคของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคดังกล่าว จึงเป็นปัญหาซึ่งจะได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ใน เอกซ์ติศึกษาฉบับนี้ ได้แก่

1. ปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังต่อไปนี้

- กรณีผู้ประกอบการไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช.22 ตามที่ กฎหมายกำหนด โดยการแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาอื่น
- กรณีผู้ประกอบการใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช.22 ตามที่ กฎหมายกำหนดแต่เพิ่มเติมข้อสำคัญเข้าไปด้วย หรือทำบันทึกข้อตกลง เพิ่มเติมต่อท้ายสัญญา

เดิมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้กำหนดความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคด้านสัญญาไว้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผู้บริโภคได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ประกอบธุรกิจ โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศ เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา¹² ซึ่งประกาศฉบับดังกล่าว ได้กำหนดให้สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความหรือข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งต้องมีในสัญญาและต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคเท่านั้น แต่ยังไม่ได้กำหนดเป็นแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแต่อย่างใด ทำให้ผู้ประกอบการยังสามารถเพิ่มเติมข้อตกลงอื่น นอกจากที่ประกาศกำหนดไว้ได้ทำให้ผู้บริโภคยังต้องถูกเอาเปรียบจากการทำสัญญา ซึ่งกฎหมายฉบับดังกล่าวได้มีบทกำหนดโทษทางอาญา ทั้งจำคุกและปรับ ในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลา โดยมีบทกำหนดโทษให้ผู้ประกอบการต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ต่อมา กระทรวงมหาดไทยจึงได้ออกประกาศ เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยได้กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตาม แบบ อ.ช. 22 โดยมี

¹² ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

ผลนับตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 เป็นต้นไป ทำให้การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาต้องบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะและได้กำหนดให้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) เอาไว้โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้น ในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดจึงต้องอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด และนำกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคมาใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติดังกล่าวเท่านั้น

โดยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6/2 ได้บัญญัติไว้ว่า “สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดส่วนใดไม่ได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”¹³

ดังนั้น เมื่อกฎหมายได้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช.22 ไว้แล้ว ผู้ประกอบธุรกิจจะแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาให้แตกต่างจากแบบสัญญามาตรฐาน อ.ช. 22 ซึ่งเป็นการเอาเปรียบและไม่เป็นคุณต่อ ผู้จะซื้อไม่ได้ รวมถึง กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช.22 แล้ว แต่ได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาต่าง ๆ เพิ่มเติม ซึ่งมีข้อสัญญาเป็นการเอาเปรียบและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อก็ไม่สามารถกระทำได้เช่นกัน โดยให้ถือว่าสัญญาในส่วนที่ไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อนั้นไม่มีผลใช้บังคับ แต่ไม่ทำให้สัญญาตกเป็นโมฆะทั้งฉบับ และหากผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังกล่าว กฎหมายก็ได้มีบทกำหนดโทษเอาไว้ คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท¹⁴

¹³ อ้างแล้ว

¹⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 63

2. ปัญหาหน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลด้านการทำสัญญาในธุรกิจขาย ห้องชุด

ปัจจุบันการกำกับดูแลด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดและบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช. 22 อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากผู้จะซื้อพบการใช้แบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดไม่เป็นไปตามแบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ต้องแจ้งหรือร้องเรียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายโดยตรงจากกรมที่ดิน แต่ในทางปฏิบัติกรมที่ดินยังไม่มีหน่วยงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะกรรมการของกรมที่ดินโดยเฉพาะ ในการกำกับดูแล และตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดต่าง ๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจโดยตรง และพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินมีอำนาจในการเรียกตรวจสอบสัญญา และพิจารณาโทษกำหนดค่าปรับเท่านั้น แต่ไม่สามารถดำเนินคดีหรือฟ้องคดีแทนผู้บริโภคได้

นอกจากนั้น ผู้จะซื้อยังเกิดความสับสนและเข้าใจผิด โดยมักไปยื่นเรื่องร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในกรณีผู้ประกอบการธุรกิจฝ่าฝืนไม่ใช้แบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 ตามที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดไว้ ซึ่งไม่มีอำนาจโดยตรงในการพิจารณาแบบของสัญญามาตรฐานและบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช. 22 ดังกล่าว ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับการร้องเรียนในเรื่องผู้ประกอบการธุรกิจไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช.22 ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จึงต้องส่งเรื่องกลับไปยังกรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานผู้มีอำนาจในการพิจารณาโดยตรงเท่านั้น ซึ่งทำให้ผู้บริโภคต้องติดต่อหลายหน่วยงาน เกิดความล่าช้าในกระบวนการพิจารณาตรวจสอบ และเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี เกิดเป็นภาระของผู้บริโภค จึงเป็นอีกหนึ่งสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช. 22 อย่างไม่จริงจัง

3. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการในการลงโทษ

เดิมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้กำหนดความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคด้านสัญญาไว้ ซึ่งตามมาตรา 35 ทวิ ได้กำหนดให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้น เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ สำหรับธุรกิจขายห้องชุดนั้น คณะกรรมการ

ว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศ เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 และกำหนดให้ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็นซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้น จะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการเกินสมควร
- (2) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

หากผู้ประกอบการผู้ใดไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ แล้ว ก็ได้มีบทกำหนดโทษทางอาญาทั้งจำคุกและปรับเอาไว้ โดยมีบทกำหนดโทษให้ผู้ประกอบการต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ¹⁵

ต่อมาเมื่อ ตามมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติให้ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และหากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง แล้วก็มีบทกำหนดโทษต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

เมื่อพิจารณาจากกฎหมายทั้งสองฉบับแล้ว จะเห็นได้ชัดว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้น ไม่มีบทกำหนดโทษจำคุกไว้ โดยมีการกำหนดโทษปรับไว้เพียงสถานเดียว และได้กำหนดไว้เพียงเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 100,000 บาท เท่านั้น ซึ่งเมื่อเทียบกับมูลค่าของธุรกิจขายห้องชุดแล้ว ก็เป็นจำนวนเงินที่น้อยมาก จึงเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการไม่เกรงกลัวต่อกฎหมาย และฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อ.ช. 22 ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงทำให้ไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายได้แท้จริงตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

¹⁵ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2562, มาตรา 57

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักการในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด
2. เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบหลักกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในประเทศไทยกับต่างประเทศในธุรกิจขายห้องชุด
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดในประเทศไทย
4. เพื่อศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดในประเทศไทย

1.3 สมมติฐาน

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดยังมีปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน ปัญหาหน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลในการทำธุรกิจขายห้องชุด และปัญหาเกี่ยวกับมาตรการในการลงโทษ ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความเป็นธรรมด้านการทำสัญญา จึงจำเป็นต้องแก้ไขปรับปรุงกฎหมายดังกล่าว

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1. ศึกษาหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคในการเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจ
2. ศึกษาแบบของสัญญาซื้อขายห้องชุด หรือ อ.ช. 22 ในธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทยโดยเปรียบเทียบกับแบบสัญญาสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ที่บังคับใช้ในต่างประเทศ รวมถึงกรณีศึกษากฎหมายต่างประเทศที่มีความเหมือนหรือมีความต่างกันอย่างไร

3. ศึกษากฎหมาย หลักเกณฑ์และข้อกำหนด เกี่ยวกับ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายอื่น ๆ หรือประกาศฉบับอื่น ที่ใกล้เคียง

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

เอกัตศึกษานี้ใช้วิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ด้วยการค้นคว้าวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยทำการศึกษา ค้นคว้า รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ อันได้แก่ บทบัญญัติของกฎหมายไทยและต่างประเทศ ตำรากฎหมายทางนิติศาสตร์ วิทยานิพนธ์ บทความ รายงานวิจัย คำพิพากษา เช่น รัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติ กฎ ระเบียบข้อบังคับ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ เอกสารข้อมูล สารสนเทศในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ และการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) เพื่อรวบรวมข้อมูล สถิติคดี และนำข้อมูลที่รวบรวมมาได้ทั้งหมดมาวิเคราะห์ และศึกษาเปรียบเทียบต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักการในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด
2. ทำให้ทราบหลักกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในประเทศไทยกับต่างประเทศในธุรกิจขายห้องชุด
3. ทำให้ทราบปัญหาการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดในประเทศไทย
4. ทำให้ทราบแนวทางการแก้ไขปัญหาการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดในประเทศไทย

บทที่ 2

ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในธุรกิจขายห้องชุด

ในบทนี้ ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค ด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด ความเป็นมาและความหมายของธุรกิจขายห้องชุด หลักของการทำสัญญา เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์กฎหมายประเทศไทยและต่างประเทศที่มีอยู่ตามแนวคิดทฤษฎีที่เกิดขึ้น โดยจะแยกพิจารณาเป็นลำดับไป ดังนี้

2.1 ความเป็นมาและความหมายของธุรกิจขายห้องชุด

2.1.1 ความเป็นมาของธุรกิจขายห้องชุด

เนื่องจากจำนวนประชากรได้เพิ่มขึ้นมาอย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้เกิดปัญหาขาดแคลนที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เมื่อที่ดินที่มีอยู่มีจำนวนจำกัด แต่จำนวนประชากรกลับมีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงมีความจำเป็นต้องหาวิธีในการขยายที่อยู่อาศัยออกไปในแนวสูงขึ้นเหนือพื้นดิน หรือเรียกกันว่า สิทธิบนอากาศ โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงหลายๆ ชั้นมากขึ้นบนเนื้อที่ดินขนาดเท่าเดิม แต่ใช้ประโยชน์ในที่ดินได้หลายสิบเท่า และให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารนั้นมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตน และยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งเป็นส่วนกลางของอาคารอันถือว่าเป็นทรัพย์สินร่วมกัน โดยมีสิทธิได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกัน ด้วยเหตุดังกล่าวจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อรับรองและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องซึ่งรวมอยู่ในอาคารเดียวกันขึ้น ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับกับอาคารชุดในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด หรือที่เรียกกันว่ากฎหมายอาคารชุด หรือกฎหมายคอนโดมิเนียมนั่นเอง โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของประชากรที่อยู่อาศัยภายในอาคารชุดหลังเดียวกัน

การริเริ่มรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด ได้เกิดขึ้นมาตั้งแต่ในยุคหลังสงครามโลกครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นยุคที่ได้เริ่มมีการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเริ่มต้นจากในแถบทวีปทางยุโรปและมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ต่อมาหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ซึ่งประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นฝ่ายชนะสงคราม จึงทำให้ทวีปยุโรปต้องอยู่ภายใต้

การปกครองของประเทศสหรัฐอเมริกาเกือบ 50 ปี และได้นำเอารูปแบบของคอนโดมิเนียมและกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกามาเป็นต้นแบบในการใช้บังคับ จากนั้นค่านิยมการอยู่อาศัยรวมแบบอาคารชุดก็เข้าสู่ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเหมาะสมกับภูมิประเทศมากเนื่องจากเป็นเกาะขนาดเล็กที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งมีลักษณะภูมิประเทศเป็นเกาะขนาดเล็ก โดยมีพื้นที่จำกัด และเป็นเมืองที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นที่สุดเขตหนึ่งในโลก จึงได้มีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก¹⁶

สำหรับประเทศไทย ได้เริ่มในรูปแบบการอยู่อาศัยรวม แบบอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม ตั้งแต่ พ.ศ.2513 โดยมีผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นบริเวณถนนราชดำริเป็นโครงการแรก แต่ยังไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากยังไม่มีผู้ให้ความสนใจ ประกอบกับค่านิยมการอยู่อาศัยของคนไทยในขณะนั้นยังไม่มี ความคุ้นเคยกับรูปแบบการอยู่อาศัยรวม นอกจากนั้นราคาขายห้องชุดยังมีราคาค่อนข้างสูง จึงทำให้ต้องล้มเลิกการก่อสร้างโครงการไป

ต่อมาในปี พ.ศ.2516 ได้มีกลุ่มพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงได้ร่วมทุนกับบริษัท เฟเมอร์เมลิน จำกัด โดยได้ก่อสร้างโครงการอาคารชุดขึ้นอีกครั้ง บริเวณถนนสาทร โดยได้เสนอขายห้องชุดเริ่มต้นในราคาชุดละประมาณ 500,000 บาท โดยมีลักษณะเป็นการเช่าซื้อระยะยาว และมีข้อสัญญาว่าเมื่อกฎหมายอาคารชุดออกมาแล้วก็จะทำการโอนให้ในภายหลัง แต่เนื่องจากปัญหาวิกฤติการณ์น้ำมันและภาวะเศรษฐกิจตกต่ำจึงทำให้โครงการดังกล่าวต้องหยุดชะงักโครงการไป

จนกระทั่งในปี พ.ศ.2520 ได้เกิดโครงการโดยมีลักษณะคล้ายกับอาคารชุดสำเร็จขึ้นครั้งแรก โดยบริษัท สตรามิทบอร์ด จำกัด โดยได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยรวมแบบอาคารชุดขึ้นในบริเวณพญา โดยมิวิธีการเสนอขายกรรมสิทธิ์ในรูปแบบการจัดตั้งบริษัทขึ้น ซึ่งได้ใช้ชื่อว่า

¹⁶ นายทวิศ ศรีเกต, ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมสัปดาห์ก่อนเป็นเจ้าของ, รายการเจตนารมณ์กฎหมาย สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, พ.ศ. 2559, หน้า 2

“บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” และกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดจำนวน 1 ห้อง มีสิทธิถือหุ้นในบริษัทจำนวน 1 หุ้น¹⁷

2.1.2 วิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดประเทศไทย

การริเริ่มแนวความคิดที่จะให้มีกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิของประชาชนในลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินและตัวอาคารชุดของประเทศไทยนั้น ได้เริ่มปรากฏมานานแล้ว กล่าวคือ นับตั้งแต่สมัยรัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร เป็นนายกรัฐมนตรี สาเหตุเนื่องจากการที่จำนวนประชากรได้เพิ่มอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้าสู่เขตเมืองมากขึ้นเพื่อเข้ามาหางานทำและประกอบอาชีพ แต่จำนวนที่ดินในเขตเมืองมีจำนวนเท่าเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินในย่านธุรกิจ จึงมีความจำเป็นต้องขยายที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานต่าง ๆ ออกไปในแนวสูงขึ้นเหนือพื้นดินโดยการก่อสร้างอาคารสูงแทน แต่การที่จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อย่างเด็ดขาดในห้องชุดหรือตัวอาคารบนที่ดินนั้น ๆ ก็มีข้อจำกัดตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีข้อจำกัดโดยผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ต้องเป็นเจ้าของที่ดินด้วยเท่านั้น ด้วยเหตุดังกล่าว รัฐจึงได้มีความพยายามในการออกกฎหมายขึ้นมาเพื่อรับรองสิทธิบนอากาศ (Air Right) ดังกล่าว แต่ก็ถูกโต้แย้งว่าขัดแย้งกับหลักของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว ทำให้ลักษณะของกฎหมายอาคารชุดยังไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมายสมัยนั้น

และในปี พ.ศ.2519–2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งในขณะนั้นเกิดมีปัญหาในด้านการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย จึงได้มีนโยบายที่จะขายห้องชุดในแฟลตบางแห่งให้กับประชาชน โดยให้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แต่ยังคงติดอยู่ในเรื่องข้อจำกัดของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว ประกอบกับยังไม่มีกฎหมายรองรับในขณะนั้น จึงมีความพยายามผลักดันให้ออกกฎหมายอาคารชุดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าว จึงได้มีการหยิบยกร่างกฎหมายคอนโดมิเนียม หรือที่เรียกกันว่า “กฎหมายอาคารชุด” มาพิจารณากันอีกครั้ง และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาการร่างขึ้นใหม่ ในที่สุดได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ออกมาบังคับใช้ (โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2522 เป็นต้นมา) จึงมีผลทำให้ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดสามารถมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดใน 2 ลักษณะ คือ มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และ มีกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารและที่ดินซึ่งเป็น

¹⁷ วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ, บทบัณฑิตย 2531 กันยายน หน้า 52

ทรัพย์สินส่วนกลาง การเป็นเจ้าของโดยการมีกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ทำให้มีการดูแลเอาใจใส่ และรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าการครอบครองในลักษณะอื่น

การจัดให้กรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าว จึงเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายห้องชุด อันได้แก่ การเคหะแห่งชาติ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ และผู้ประกอบการธุรกิจ ในภาคเอกชน เพราะหลักกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะทำให้ประชาชนสามารถเข้าเป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและในตัวอาคารชุดพร้อมที่ดินได้ ซึ่งการเป็นเจ้าของโดยการมีกรรมสิทธิ์ทำให้มีการเอาใจใส่ ทุนอดมดูแล และรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าการครอบครองในลักษณะอื่น อีกทั้งยังเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ธุรกิจขายห้องชุดในประเทศไทยเจริญเติบโตมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม การที่กฎหมายเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย ซึ่งได้มีต้นแบบของกฎหมายมาจากกฎหมายต่างประเทศ และเป็นกฎหมายที่ประกาศเพิ่งได้มีการประกาศใช้บังคับไม่มานาน การปฏิบัติตามมาตรการทางกฎหมายก็ดี กฎหมายที่ใช้บังคับก็ดี จึงยังมีบกพร่องอยู่ อันเนื่องมาจากวัตถุประสงค์ของกฎหมายอาคารชุดเดิมของประเทศไทย ได้มุ่งเน้นเฉพาะหลักการวางระบบห้องชุดเพื่อให้เจ้าของห้องชุดซึ่งอาศัยรวมอยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนที่เป็นของตนเองแยกจากส่วนรวมได้เป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ ซึ่งเป็นเพียงหลักพื้นฐานในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด แต่ไม่ได้มุ่งเน้นถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริงหรือหัวใจของการก่อตั้งระบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดให้มีความเหมาะสมร่วมกันในการอยู่อาศัย¹⁸ และการคุ้มครองผู้ซื้อด้านสัญญาด้วย

2.1.3 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

เนื่องจากสาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีอยู่หลายส่วน ซึ่งผู้เขียนขอกล่าวถึงเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับวิจัยฉบับนี้ โดยหลักการสำคัญที่จะเข้าลักษณะของอาคารชุด โดยต้องมืองค์ประกอบรวม 2 ประการ¹⁹ คือ

¹⁸ กรุณา ทาแก้ว, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 หน้า 39

¹⁹ นายวรชัย แสนสีระ, ความพยายามอีกครั้งในการคุ้มครองมนุษย์คอนโด, จุลนิติ พ.ย.-ธ.ค. 51, หน้า 107

(1) ต้องเป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วน ๆ ได้ โดยกรรมสิทธิ์แต่ละส่วนนั้นต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ชนิดด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง²⁰

(2) ต้องได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยผู้มีสิทธิที่จะยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ได้ จะต้องเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่และต้องเป็นเจ้าของอาคารชุด (อาคารที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ อาจจะเป็นอาคารเก่าซึ่งปลูกสร้างมานานแล้วและมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารชุดก็ได้) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้นด้วย

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วเจ้าของโครงการก็สามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วอนุญาตให้จดทะเบียนได้ ก็จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องชุดให้เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด²¹” หรือที่เรียกกันว่า “โฉนดบนอากาศ” ซึ่งเจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของร่วม²² สามารถใช้เป็นหนังสือสำคัญในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ว่าจะ ขาย จำนอง ขายฝากหรือให้เช่า ได้ เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินทั่วไป ส่วนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารชุดนั้นจะถูกดัดใช้ชั่วคราว และจะนำมาใช้เพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นต่อไปอีกไม่ได้จนกว่าจะมีการเลิกอาคารชุด แล้วจึงจะนำโฉนดนั้นมาใช้ต่อไป²³

2.1.4 คำจำกัดความ และความหมายลักษณะของอาคารชุด

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่มีความสูง โดยมีห้องชุดหลายห้องอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งในห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยนั้นจะประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องน้ำ โดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ ห้องชุดอาจประกอบด้วยห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่เท่ากัน หรือมีพื้นที่ใช้สอยในอัตราส่วนไม่เท่ากันแม้ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดจะมีความคล้ายคลึงกับอาคาร

²⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, มาตรา 4

²¹ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญ (ซึ่งออกให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง) เพื่อแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

²² เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

²³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, มาตรา 9 และ 10

ประเภท แฟลต อพาร์ทเมนต์ และคอร์ต เป็นต้น โดยผู้อยู่อาศัยในแฟลตห้องชุดและอพาร์ทเมนต์ จะเป็นลักษณะการอยู่อาศัยในรูปแบบของการเช่า ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่อยู่อาศัย โดยอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้นหรือจะเป็นการเช่าระยะยาว และบางอาคารอาจขายหรือโอนสิทธิการเช่า ให้แก่กันได้ หรือที่เรียกว่า การเช่าแฟลตห้องชุด เป็นต้น²⁴

สำหรับ อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม (Condominium) หมายถึง อาคารชุดซึ่งผู้อยู่อาศัย มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยสามารถจะทำการซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันได้ เพราะฉะนั้น “อาคารชุด” จึงหมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยที่ ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ บริเวณที่ผู้อยู่อาศัย ใช้ร่วมกัน หากพิจารณาถึงความแตกต่างแล้วจะเห็นได้ชัดว่าอาคารชุดหรือที่เรียกว่า คอนโดมิเนียม (Condominium) นั้น มีลักษณะแตกต่างจากอาคารประเภท แฟลต อพาร์ทเมนต์ และคอร์ต ในเรื่องการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอย่างชัดเจน

นอกจากนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความ คำว่า “อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถที่จะแยกเอากรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยที่แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

โดยคำว่า อาคารชุด มาจากคำในภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม ซึ่งคำว่า “Condominium” นี้โดยมีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศสโดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกัน ในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความ คอนโดมิเนียม หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ระหว่างตัวผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้

²⁴ นายพิยศ ศรีเกตุ, ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว้ก่อนเป็นเจ้าของ, เรื่องเดียวกัน, หน้า 8

คำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคล ออกที่ได้จากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง แต่ในขณะเดียวกันผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็ได้มี กรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง²⁵

ในส่วนของคำว่า ทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal property) หมายถึง ห้องชุด (ส่วนของอาคาร ชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล) รวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดิน ที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น โรงเก็บรถ หรือ ที่จอดรถส่วนตัวของเจ้าของ ห้องชุดนั้น ๆ เป็นต้น ซึ่งในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องสามารถใช้ทรัพย์สิน ส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้โดยลำพัง เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาใช้ร่วมด้วยไม่ได้ ยกเว้น ในส่วน ของพื้นที่ห้อง ผังร่วมกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดที่ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วม ระหว่างห้องชุดนั้น อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวนี้ ต้องเป็นตามข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุดด้วย ซึ่งเจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจ จะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือขัดต่อการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (ซึ่งอาจจะมีหลายโฉนดหรือหลายแปลงก็ได้) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ บรรดาโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกัน ความเสียหายต่ออาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็มคานดาดฟ้า บันได ระเบียง ฝาด้านนอกโดยรอบ เป็นต้น และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ลานจอดรถร่วมกัน สระว่ายน้ำ สวนหย่อม ลิฟต์ ถังกักเก็บน้ำ เป็นต้น²⁶

จากคำจำกัดความดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ลักษณะที่สำคัญของอาคารชุดไม่ได้อยู่ที่รูปแบบของ อาคารแต่ประการใด อาคารชุดจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรือหลายอาคารหลายชั้นก็ได้ เนื่องจาก กฎหมายมิได้กำหนดห้ามไว้ แต่สิ่งสำคัญที่ทำให้อาคารชุดแตกต่างอาคารประเภทอื่น คือ การถือ กรรมสิทธิ์แต่ละประเภทประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลาง หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งไปก็ไม่อาจถือได้ว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุด และ กรรมสิทธิ์ทั้งสองประเภทดังกล่าวนี้จะต้องควบคู่กันตลอดจะแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้

²⁵ นายทวิศ ศรีเกตุ, ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว้ก่อนเป็นเจ้าของ, เรื่องเดียวกัน, หน้า 8-9

²⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, มาตรา 4

สำหรับคำว่า “ธุรกิจขายห้องชุด” หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้ว และจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อ 2. แห่งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

2.2 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักของการทำสัญญา

2.2.1 ความเป็นมาของสัญญา

สมัยโรมัน สัญญานั้นไม่ได้มีการแบ่งแยกสัญญาออกเป็นเอกเทศ และไม่ได้มีความหมายเช่นที่มีในปัจจุบัน ความสำคัญของสัญญาไม่ได้อยู่ที่การก่อให้เกิดสัญญา คือ คำเสนอคำสนอง และความสำคัญของสัญญาไม่ได้อยู่ที่หลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งคู่สัญญามีสิทธิเลือกจะทำสัญญากับใครก็ได้และมีเนื้อหาวางไรก็ได้ และความสำคัญของสัญญาไม่ได้อยู่ที่เจตนา รวมทั้งสัญญาทุกชนิดไม่จำเป็นต้องมีองค์ประกอบที่เป็นสัญญาเหมือนกัน แต่สาระสำคัญของสัญญาในสมัยโรมันอยู่ที่ “หนี้” ที่สัญญานั้น ๆ จะก่อให้เกิด

แนวคิดเรื่องกฎหมายหนี้ในยุคกฎหมายโรมัน (Roman law) นั้น เป็นรากฐานของกฎหมายในระบบ ซิวิลลอว์ (civil law) ซึ่ง “หนี้” ถูกจัดให้เป็นประเภทหนึ่งที่เป็นเรื่องการกระทำส่วนบุคคล (actiones in personam) ซึ่งบุคคลหนึ่งสามารถนำขึ้นมาเพื่อเรียกร้องเอาอีกบุคคลหนึ่งได้ ภายใต้กฎหมายโรมันหนี้เป็นกฎหมายย่อยของกฎหมายว่าด้วยเรื่องสิ่งของ (law of things) สิ่งของ หรือในภาษาโรมันคือ res มีความหมายกว้างซึ่งไม่ได้หมายความถึงแค่สิ่งของที่จับต้องได้ แต่ยังรวมถึงทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ ซึ่ง “หนี้” ก็ถือเป็นหนึ่งในทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้นั้นด้วย ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย (legal duty) กระทำการ (act) หรืองดเว้นกระทำการ (refrain from acting) ด้วย²⁷

อย่างไรก็ตาม แม้ในยุคโรมันนักกฎหมายจะไม่ได้สนใจเรื่องหนี้เป็นการเฉพาะเจาะจง และไม่ได้พัฒนาหลักการหรือทฤษฎีทั่วไปว่าด้วยหนี้ขึ้นมา แต่ก็ได้ให้ความสนใจที่จะศึกษาและพัฒนากฎหมายด้านอื่น ๆ ที่อยู่แวดล้อมกฎหมายเรื่องหนี้แทน กฎหมายแวดล้อมดังกล่าว ได้แก่ กฎหมาย

²⁷ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธุ์, “คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา”, พิมพ์ครั้งที่ 22, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561), น.308.

ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา (contract) กฎหมายที่เกี่ยวกับการกระทำละเมิด (tort) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเยียวยาความเสียหาย (remedy) ซึ่งกฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้ได้กลายเป็นพื้นฐานของหลักการทั่วไปว่าด้วยเรื่อง หนี้ ถึงกระนั้นก็ตาม ท้ายสุดแล้วนักกฎหมายในยุคโรมันก็ไม่ได้ทำการแยกกฎหมายหนี้เชิงเนื้อหาออกจากกฎหมายที่เกี่ยวกับการกระทำ เชิงกระบวนการอย่างชัดเจน เป็นผลให้กฎหมายในเรื่องหนี้ในสมัยโรมันดูเหมือนจะเป็นเรื่องของกฎหมายว่าด้วยการเยียวยาความเสียหายเสียมากกว่า

โดย Gaius ซึ่งเป็นนักกฎหมายคนสำคัญในยุคคลาสสิก ซึ่งเป็น 1 ใน 4 ที่ได้รับการกล่าวถึงใน Law of Citations ได้แบ่งสัญญาออกเป็น 4 กลุ่ม²⁸ คือ

(1) สัญญาที่หนี้เกิดจากการส่งมอบตัวทรัพย์สิน (obligation re contractae)

เป็นสัญญาที่ต้องมีการส่งมอบตัวทรัพย์สินก่อนเท่านั้นจึงจะก่อให้เกิดหนี้ สัญญาในกลุ่มนี้ ได้แก่ สัญญาอืมใช้สัปปะเลียง (mutuum) สัญญาอืมใช้คงรูป (commodatum) สัญญาฝากทรัพย์สิน (depositum) สัญญาจำนำ (pignus)

(2) สัญญาที่หนี้เกิดจากการเปล่งวาจา (obligatio verbis contractae)

เป็นสัญญาที่หนี้เกิดจากการเปล่งวาจา ด้วยถ้อยคำตามตอบตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ การให้คำมั่นในรูปของ stipulatio หรือการสาบานว่าจะชำระหนี้ด้วยวิธีการที่เรียกว่า sponsion

(3) สัญญาที่หนี้เกิดจากการทำเป็นลายลักษณ์อักษร (obligation litteris contractae)

เมื่อสัญญามีการทำเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วก็จะถือว่าเป็นการก่อให้เกิดหนี้ขึ้น โดยไม่สนใจว่าเนื้อหาที่เขียนไว้เป็นลายลักษณ์อักษรนั้นตรงตามความเป็นจริงหรือไม่

(4) สัญญาที่หนี้เกิดจากความยินยอม (obligatio consensus contractae)

เพียงแต่มีความยินยอมเข้าทำสัญญากันของคู่สัญญาก็เกิดเป็นสัญญาที่สมบูรณ์และก่อให้เกิดหนี้ทันทีโดยไม่ต้องทำตามแบบพิธีใด ๆ ได้แก่ สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาจ้างทำของ สัญญาตั้งตัวแทน เป็นต้น

ในยุคคลาสสิก เนื่องจากความเจริญทางด้านคมนาคมและเศรษฐกิจจึงได้มีการสร้างรูปแบบของกฎหมายขึ้น โดยจารีตประเพณียอมให้บุคคลมีเสรีภาพมากขึ้น ให้สามารถออกกฎหมายสำหรับ

²⁸ ศนันทกรณ (จำปี) โสติพันธ์, เรื่องเดียวกัน

การปกป้องผลประโยชน์ของตนเองได้ตามรูปแบบของกฎหมาย เกิดรูปแบบของสัญญาที่ไม่มีชื่อ แต่ไม่ถึงขนาดเป็นสัญญาที่มีรากฐานอยู่บนหลักเสรีภาพในการทำสัญญาเช่นเดียวกับปัจจุบัน²⁹

ในยุคกลาง คู่สัญญาสามารถที่จะสร้างความผูกพันที่สมบูรณ์โดยอาศัยเพียงข้อตกลง (contractus) เท่านั้น ในความคิดของสำนักกฎหมายธรรมชาติได้ยอมรับผลในทางทรัพย์สินของสัญญา³⁰ ต่อมาในศตวรรษที่ 17 แนวคิดของกฎหมายธรรมชาติได้เข้ามามีอิทธิพลมากขึ้น จึงทำให้บุคคลมีเสรีภาพในการทำสัญญามากขึ้น เนื่องจากกฎหมายธรรมชาติเชื่อว่ามนุษย์ทุกคนล้วนมีเหตุผลในตัวเอง สามารถคิดและตัดสินใจได้เองอย่างถูกต้อง จนในศตวรรษที่ 18 ได้เกิดแนวคิดของลัทธิปัจเจกชนนิยม (Individualism) และลัทธิเสรีนิยม (Liberalism) ซึ่งหลักดังกล่าวได้ส่งเสริมหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ทำให้ต่อมาในศตวรรษที่ 19 หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักอิสระในทางแพ่งได้รับการพัฒนาและเป็นรากฐานในการทำสัญญาตลอดจนมีอิทธิพลต่อกฎหมายแพ่งในปัจจุบัน³¹

2.2.2 องค์ประกอบของสัญญา

ในการทำสัญญานั้นสิ่งที่จะต้องคำนึงถึง คือ องค์ประกอบของสัญญา โดยองค์ประกอบที่สำคัญของสัญญานั้นสามารถแบ่งได้ ดังนี้

(1) บุคคล ซึ่งเรียกว่า คู่สัญญา

คู่สัญญาเป็นผู้ทำสัญญาเพื่อที่จะสร้างนิติสัมพันธ์และให้ผลของสัญญาที่เกิดขึ้นนั้นตกแก่ตน โดยบุคคลที่จะเป็นคู่สัญญาได้นั้นอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ หากเป็นบุคคลธรรมดาจะต้องเป็นบุคคลที่มีความสามารถในการทำสัญญาตามที่กฎหมายกำหนด และสำหรับนิติบุคคลก็อาจเข้าเป็นคู่สัญญาได้เช่นกัน เท่าที่สภาพของสัญญานั้นเปิดช่องให้กระทำได้ และต้องอยู่ภายใต้กรอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลซึ่งได้กำหนดเอาไว้ โดยเป็นการทำสัญญาผ่านผู้แทนของนิติบุคคล

²⁹ ไตรรัส เก็สกูล, “สัญญาเช่าซื้อที่ไม่เป็นธรรมกับมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภค”, (เอกสารวิชาการหลักสูตรผู้พิพากษาศาลชั้นต้น สถาบันพัฒนาข้าราชการศาลยุติธรรม, 2547) น.4.

³⁰ ศนันท์กรณ (จำปี) โสถถิพันธ์, เรื่องเดียวกัน, น.308

³¹ กุลนันท์ รัตน์ศิริจันทร์, “สัญญาแบบผสม”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558), น.11.

ซึ่งคู่สัญญานั้น ถือว่ามีเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการทำสัญญา เพราะคู่สัญญาคือบุคคลที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา และต้องรับผิดชอบของผลในสัญญานั้นด้วย³²

(2) วัตถุประสงค์ของสัญญา

วัตถุประสงค์ของสัญญา เป็นเป้าหมายหรือประโยชน์สุดท้ายที่จะได้จากสัญญา ซึ่งจะต้องเป็นเป้าหมายที่มีร่วมกันของคู่สัญญา มิใช่เป้าหมายของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียว เพราะไม่เช่นนั้นเป้าหมายนั้นอาจเป็นไปได้เพียงแต่มูลเหตุชักจูงใจ ซึ่งไม่ได้มีความสำคัญทางกฎหมาย เช่น สัญญาซื้อขายโดยวัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย แลกกับเงินตราตนเอง โดยในแต่ละสัญญาแต่ละประเภทนั้นจะมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาจะต้องไม่เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย หรือเป็นการพันวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อันจะทำให้สัญญาดังกล่าวตกเป็นโมฆะ ดังนั้น ในสัญญาทุกประเภทต้องมีวัตถุประสงค์อยู่เสมอ³³

(3) เจตนาในการทำสัญญา

ทฤษฎีเจตนา (หรือทฤษฎีอัตวิสัย) เป็นแนวความคิดเดิมที่เน้นความสำคัญของเจตนาว่าเป็นปัจจัยสำหรับนี้ทุกประเภท กล่าวคือ ความผูกพันทางกฎหมายอันก่อให้เกิดหนี้ นั้น เป็นความสัมพันธ์ระหว่าง “หน้าที่” ที่บุคคลหนึ่งต้องกระทำการ งดเว้นกระทำการ หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้อีกบุคคลหนึ่ง กับ “สิทธิ” เรียกร้องซึ่งบุคคลหนึ่งมี ทั้งนี้ “หน้าที่” และ “สิทธิเรียกร้อง” นั้น เกิดจากเจตนาของบุคคลทั้งสองฝ่ายในความสัมพันธ์ของสองฝ่ายในสิทธิเรียกร้องนั้น ฝ่ายหนึ่งมีเจตนาที่จะควบคุมการกระทำ หรือการปฏิบัติของอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งมีเจตนาที่จะผูกมัดตนเองเข้ากับความสัมพันธ์นั้น เช่น หนี้อันเกิดจากสัญญา (contract) ซึ่งสัญญาเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการเข้าผูกพันตามคำมั่นสัญญา (promise) ว่าอะไรก่อให้เกิดสัญญา จะปฏิบัติตามสัญญาอย่างไร

เจตนาหรือคำเสนอคำสนองที่ต้องตรงกัน กล่าวคือ คำเสนอเป็นคำขอให้ทำสัญญา โดยอาจเสนอต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือต่อสาธารณชนก็ได้ แต่คำเสนอนั้นต้องมีข้อความชัดเจนแน่นอน

³² ศนันทกรณ (จำปี) โสคติพันธุ์, เรื่องเดียวกัน, น.317

³³ ศนันทกรณ (จำปี) โสคติพันธุ์, เรื่องเดียวกัน, น.321

ขนาดพอที่จะถือเป็นข้อผูกพันในสัญญาได้เมื่ออีกฝ่ายหนึ่งตกลงสนองรับ³⁴ ส่วนคำสนองนั้น คือ คำตอบรับทำสัญญาตามคำเสนอซึ่งทำให้เกิดสัญญาขึ้น ดังนั้น คำสนองจึงเป็นการแสดงเจตนาทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง และเมื่อถูกต้องตรงกับคำเสนอก็เกิดเป็นนิติกรรมหลายฝ่ายหรือสัญญาขึ้น แต่หากเป็นคำสนองชนิดมีเงื่อนไขจะถือว่าเป็นคำเสนอขึ้นใหม่ ทั้งนี้ เจตนาที่แสดงออกมานั้นต้องไม่ใช่เกิดจากความสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สิน ถูกกลฉ้อฉล หรือเพราะการข่มขู่ และต้องเป็นเจตนาที่แท้จริง ต้องแสดงเจตนาออกมาตรงกับในใจจริง³⁵ ดังนั้น เจตนาจึงถือเป็นสาระสำคัญอย่างหนึ่งในการทำสัญญา

(4) แบบในการทำสัญญา

แบบในการทำสัญญา หรือ วิธีการในการแสดงเจตนา เป็นวิธีในการทำสัญญาซึ่งอาจเป็นวิธีใดก็ได้ ไม่ว่าจะด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษร หรือด้วยการกระทำที่สันนิษฐานได้ว่าเป็นการแสดงเจตนา เว้นแต่ กรณีที่กฎหมายกำหนดให้สัญญาบางประเภทต้องทำตามแบบ มิฉะนั้นจะทำให้สัญญาดังกล่าวเป็นโมฆะ

สำหรับสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ได้บัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่...”

ดังนั้น ในการซื้อขายห้องชุดจึงต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด ซึ่งหากมิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีผลตกเป็นโมฆะ

โดยตามมาตรา 456 วรรคสอง ได้บัญญัติถึงสัญญาจะซื้อจะขาย โดยใช้ถ้อยคำที่แยกกัน คือ สัญญาจะขาย หรือ สัญญาจะซื้อ ซึ่งนักกฎหมายมักจะเรียกติดกันย่อ ๆ ว่า สัญญาจะซื้อจะขาย

³⁴ จี๊ด เศรษฐบุตร, “หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและสัญญา”, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2556), น.201.

³⁵ ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เรื่องเดียวกัน.322.

แต่ตามมาตรา 456 วรรคสอง ดังกล่าว ไม่ได้ให้คำจำกัดความของสัญญาจะซื้อจะขายไว้แต่ประการใด ดังนั้น จึงได้มีการให้ความหมายของสัญญาจะซื้อจะขายไว้ ดังนี้

1) ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย เห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขาย หมายถึง สัญญาซึ่งคู่สัญญาตกลงจะทำสัญญาซื้อขายในภายหน้า³⁶

2) ศาสตราจารย์จิติ ดิงศภิทย เห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาซึ่งตกลงว่าจะไปทำสัญญาซื้อขายให้เสร็จสมบูรณ์ต่อไป³⁷

จะเห็นได้ว่า สำหรับแบบของสัญญาจะซื้อจะขายในธุรกิจขายห้องชุดนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้ให้คำจำกัดความและกำหนดแบบของสัญญาเอาไว้ แต่ได้มีกำหนดไว้ในกฎหมายอื่นซึ่งเกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้จะซื้อ ซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวถึงในบทต่อไปของวิจัยฉบับนี้

2.2.3 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา

หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Theory of Freedom of Contract) ได้วางหลักไว้ว่า เสรีภาพของเอกชนเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ความเป็นอิสระของเอกชนจะถูกจำกัดได้ ก็โดยความสมัครใจของตนเองเท่านั้น เสรีภาพของเอกชนในการทำสัญญาจึงเป็นบ่อเกิดแห่งความยุติธรรม โดยแนวความคิดทฤษฎีดังกล่าวนี้ปรากฏอยู่ในมาตรา 1134 แห่งประมวลกฎหมายฝรั่งเศสหรือที่นิยมเรียกกันว่าประมวลกฎหมายนโปเลียน ของฝรั่งเศส (Code Napoleon) โดยมีหลักว่า ความตกลงที่ทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีผลใช้บังคับแก่ผู้ที่ทำความตกลงนั้น ซึ่งหลักเสรีภาพในการทำสัญญานั้น Wilson ได้ให้ความหมายของเสรีภาพในการทำสัญญาไว้ 2 ความหมาย³⁸ คือ

1) เสรีภาพในการทำ สัญญา หมายถึง เสรีภาพในการก่อให้เกิดสัญญา (Formation of Contract) นอกจากนั้นศาสตราจารย์ Tamburrion ได้ให้ความหมายที่เพิ่มเติมว่าเสรีภาพในการทำสัญญา หมายถึง เสรีภาพในการก่อให้เกิดขึ้น ดำเนินต่อไปหรือระงับกระบวนการในการก่อให้เกิดสัญญา กล่าวคือ ความเป็นไปได้ที่จะบอกคำเสนอหรือคำสนอง ในกรณีที่สัญญายังไม่เกิดเป็นเสรีภาพ

³⁶ โฟทชิต เอกจริยกร. คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 7 กรุงเทพฯ : วิญญูชน, 2556, หน้า 79-80.

³⁷ หยุด แสงอุทัย. แนวคำถามตอบกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้, กรุงเทพฯ : นำเชียรพิมพ์, 2515, หน้า 2.

³⁸ วิชา มหาคุณ. “ทฤษฎีกฎหมาย.” วารสารกฎหมาย. 1(3), (กันยายน 2517), หน้า 75.

ที่ปราศจากบทลงโทษโดยตรงเพราะความไม่สุจริตในการเจรจาหรือการคุ้มครองความไว้นื้อเชื่อใจของอีกฝ่ายหนึ่ง

2) เสรีภาพในการทำสัญญา หมายถึง เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงภายหลังจากที่สัญญาเกิดแล้ว สำหรับเสรีภาพในความหมายนี้ หมายถึง เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงจากรัฐตามทฤษฎีปัจเจกชนนิยม ทั้งนี้เป็นเพราะรัฐได้รับรองเสรีภาพที่ปัจเจกชนหรือเอกชนตั้งแต่ขึ้นตอนก่อนเกิดสัญญาแล้ว ดังนั้น เมื่อสัญญาเกิดขึ้นรัฐจะเข้าไปแทรกแซงเพื่อให้สิ่งที่คู่สัญญาได้กำหนดตกลงกันไว้โดยเสรีภาพให้เปลี่ยนไปเป็นประการอื่นไม่ได้ เพราะหากปล่อยให้ทำเช่นนั้นได้ก็เท่ากับเสรีภาพในการทำสัญญาของปัจเจกชนถูกทำลาย ซึ่งหลักเสรีภาพในการทำสัญญานั้นถือเป็นหลักการพื้นฐานที่สำคัญของกฎหมายลักษณะสัญญาโดยเฉพาะในประเทศที่ใช้ระบบ Civil Law

2.2.4 หลักสุจริตในการทำสัญญา

แนวความคิดเกี่ยวกับหลักสุจริต (good faith) มีมาตั้งแต่สมัยโบราณ โดยหลักสุจริตมีรากฐานมาจากหลักคุณธรรมและจริยธรรมตลอดจนความเชื่อทางศาสนา ตั้งแต่สมัยกรีกโบราณก่อนคริสตศักราช Socratis และนักปราชญ์ในสำนัก Stoic เห็นว่า สังคมจะมีความสงบเรียบร้อยจะต้องยึดหลักคุณธรรมและจริยธรรมเป็นที่ตั้งและสมาชิกในสังคมจะต้องมีความสุจริตใจต่อกัน และนักปราชญ์ในสมัยโรมัน ถือว่า หลักสุจริตเป็นหัวใจและสาระสำคัญของกฎหมายแพ่ง โดยมีนักปราชญ์บางท่านมีความเห็นว่าหลักสุจริตคือพื้นฐานแห่งความยุติธรรม เป็นหลักทั่วไปของกฎหมายแพ่งที่นำมาใช้เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและความเป็นธรรมอย่างแท้จริง ซึ่งหลังจากอาณาจักรโรมันล่มสลายประเทศต่าง ๆ ได้นำเอาหลักสุจริตมาบัญญัติไว้ในกฎหมายแพ่งของตน ทั้งที่เป็นหลักทั่วไปและหลักเฉพาะเรื่อง

สำหรับประเทศไทยนั้น ในระบบกฎหมายเก่าอย่าง เช่น กฎหมายตราสามดวงมิได้รับรองเรื่องหลักสุจริตเอาไว้แต่อย่างใด ต่อมาเมื่อมีการปฏิรูปกฎหมายและระบบศาลเมื่อต้นศตวรรษที่ 20 กฎหมายไทยได้รับอิทธิพลจากแนวคิดของประเทศตะวันตกมากขึ้น ศาลไทยจึงได้พัฒนาหลักคุ้มครองการค้าได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริตมากขึ้น แนวคำพิพากษาของศาลฎีกาในสมัยนั้นให้ความสำคัญคุ้มครองแก่ผู้สุจริต โดยการใช้หลักกฎหมายปิดปาก (Estoppel) มิให้เจ้าของทรัพย์สินที่ได้ก่อให้เกิดพฤติการณ์ที่ทำให้คนทั้งหลายเข้าใจไปว่า ผู้โอนซึ่งครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่เป็นผู้มีสิทธิย่อมต้องถูกปิดปากไม่ให้ใช้สิทธิเรียกคืนทรัพย์สินจากผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปโดยสุจริต ต่อมาเมื่อมีการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยที่ปรึกษากฎหมายชาวต่างประเทศได้เสนอให้มีการนำหลักสุจริตทั่วไปและเฉพาะมา

บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีต้นแบบมาจากหลักกฎหมายของประเทศต่าง ๆ เช่น สวิตเซอร์แลนด์ อังกฤษ ฝรั่งเศส และเยอรมัน เป็นต้น³⁹

หลักสุจริตนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้คำจำกัดความเอาไว้อย่างชัดเจน แต่ได้บัญญัติเอาไว้ใน มาตรา 5 “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต” นอกจากนี้ พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 ได้ให้ความหมายของคำว่า “สุจริต” หมายความว่า “ความประพฤติชอบ” และได้มีนักกฎหมายหลายท่านได้อธิบายให้ความหมายของหลักสุจริตไว้ ดังนี้

Cicero ซึ่งเป็นนักกฎหมายสมัยโรมัน เห็นว่าหลักสุจริตเป็นพื้นฐานของความยุติธรรม โดยเขามีความเห็นที่ “กฎหมายที่แท้จริง คือ ความยุติธรรมที่ถูกต้อง” ดังนั้น เขาจึงเห็นว่าสังคมที่มีความสงบเรียบร้อยจึงต้องเป็นสังคมที่ดีต้องยึดหลักคุณธรรมและจริยธรรม หมายความว่าสมาชิกในสังคมจะต้องมีความสุจริตใจต่อกันด้วย

ศาสตราจารย์ ดร. หยุต แสงอุทัย อธิบายว่า หลักสุจริตเป็นบทกฎหมายยุติธรรม (jus aequum) หมายความว่า บทบัญญัติของกฎหมายที่ทำให้ผู้พิพากษามีดุลพินิจบางประการที่จะวินิจฉัยให้ผลในทางกฎหมายอย่างใดอย่างหนึ่งเกิดขึ้น หรือบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งมิได้บังคับว่าผลในทางกฎหมายอย่างใดอย่างหนึ่งเกิดขึ้น หรือบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งมิได้บังคับว่าผลในทางกฎหมายอันใดอันหนึ่งจะต้องเกิดจากเหตุการณ์ที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างแคบ ๆ ที่เดียว บทกฎหมายที่ยุติธรรมเป็นบทบัญญัติให้ผู้พิพากษาพิจารณาพฤติการณ์เฉพาะเป็นกรณี ๆ ไปเพื่อจะได้มี คำพิพากษาโดยเจตจำนงที่ดีคือที่เป็นความยุติธรรม

ศาสตราจารย์ ดร. ปรีดี เกษมทรัพย์ อธิบายว่า หลักกฎหมายสุจริตเป็นรากฐานของกฎหมายแพ่งไทยทั้งระบบ จุดมุ่งหมายหรือเจตนารมณ์เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้แก่สังคม โดยนำหลักมาตรฐานศีลธรรมทางสังคมมาเป็นกลไกควบคุมความประพฤติของบุคคลในสังคมทุก ๆ กรณีที่จะประพฤติปฏิบัติต่อกัน และการใช้สิทธิโดยสุจริตนี้เป็นมาตรฐานทั่วไปที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ให้เป็นเครื่องวัดความประพฤติของมนุษย์ในกรณีต่าง ๆ ว่าการกระทำเหล่านั้นอยู่ในกรอบที่ระบบกฎหมายนั้นจะสนับสนุนหรือประณามหรือไม่ มาตรฐานที่เป็นข้อความทั่วไปเรียกว่า ข้อความที่มีเนื้อหา

³⁹ ธีรพงศ์ โปษะบุตร, “หลักสุจริต: หลักพื้นฐานแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์”, (วารสารกฎหมาย อัสสัมชัญ, เล่ม 3, สิงหาคม 2555), น.19-20.

ไม่แน่ชัด (Unbestimmter Rechtsbegriff) เป็นบทบัญญัติที่เรียกว่า เป็นกฎหมายเพื่อความยุติธรรม อันไม่สามารถทำให้ความหมายกระจ่างแน่ชัดไว้ล่วงหน้าได้ต้องรอให้ข้อพิพาทเกิดขึ้นก่อน โดยขึ้นอยู่กับพฤติการณ์แวดล้อมในแต่ละคดี⁴⁰

โดยหลักสุจริตในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1) หลักสุจริตทั่วไป

หลักสุจริตทั่วไป จะปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในมาตรา 5 มาตรา 6 และมาตรา 368 คำว่า “สุจริต” ในบทบัญญัติเหล่านี้มีความหมายโดยทั่วไปกว้าง ๆ ไม่ได้เฉพาะเจาะจงถึงความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ของคู่กรณีหรือความไม่รู้ข้อเท็จจริงในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง หลักสุจริตทั่วไปในบทบัญญัติเหล่านี้เป็นมาตรฐานทั่วไปที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ให้ใช้เป็นเครื่องวัดความประพฤติของมนุษย์ในกรณีต่าง ๆ ว่าการกระทำเหล่านั้นอยู่ในกรอบที่ระบบกฎหมายนั้นจะสนับสนุนหรือประณามหรือไม่ ในการตีความกฎหมายประเภทนี้ ผู้ตีความจะต้องใช้วิจรรณญาณและดุลพินิจพิจารณาข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องทุกประการ ใคร่ครวญและชั่งตรองให้อ่องแท้เสียก่อนว่า คำเหล่านี้มีความหมายอย่างไร จึงจะเป็นการถูกต้องเหมาะสมกับเรื่องของข้อพิพาทที่กำลังพิจารณาอยู่

2) หลักสุจริตเฉพาะเรื่อง

หลักสุจริตเฉพาะเรื่อง หมายถึง ความรู้หรือไม่รู้ข้อเท็จจริงของคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง เช่น ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 412 บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งได้รับไว้เป็นลาภมิควรได้นั้นเป็นเงินจำนวนหนึ่ง ท่านว่าต้องคืนเต็มจำนวนนั้น เว้นแต่เมื่อบุคคลได้รับไว้โดยสุจริต จึงต้องคืนลาภมิควรได้เพียงส่วนที่ยังมีอยู่ในขณะเมื่อเรียกคืน” จากมาตราดังกล่าวเห็นได้ว่าการที่จะต้องคืนลาภมิควรได้เต็มจำนวนหรือเพียงส่วนที่ยังมีอยู่ในขณะเรียกคืนขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ว่า ผู้ได้รับทรัพย์สินไว้สุจริตหรือไม่ หมายความว่าผู้รับไว้โดย รู้หรือไม่ว่าตนไม่มีสิทธิ ถ้ารู้ตัวว่าไม่มีสิทธิที่จะรับแล้ว ยังรับไว้ก็เป็นกรณีไม่สุจริต

นอกจากนี้หลักสุจริตเฉพาะเรื่องยังปรากฏอยู่ในมาตรา 413 มาตรา 1299 มาตรา 1300 มาตรา 1311 มาตรา 1312 มาตรา 1329 มาตรา 1330 มาตรา 1331 และมาตรา 1332 เป็นต้น

⁴⁰ ประสิทธิ์ โสวิไลกุล, “กฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4-14, พิมพ์ครั้งที่ 3, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2548), น.69-71.

คำว่า “สุจริต” ในมาตราดังกล่าวนั้นจึงใช้ในความหมายในแง่ที่ว่า คู่กรณีที่เกี่ยวข้องรู้หรือไม่รู้ ข้อเท็จจริงอันเป็นองค์ประกอบของกฎหมายหรือไม่ ดังนั้น คำว่า สุจริต จึงมีความหมายแคบเฉพาะกรณีเรื่องใดเรื่องหนึ่ง⁴¹

2.2.5 หลักสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญา

หลักสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญา (Pacta Sunt Servanda) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้สมัครใจเข้าทำสัญญา ตามหลักสิทธิเสรีภาพในการทำสัญญาแล้ว และกำหนดเนื้อหาของสัญญารวมกันไว้อย่างไรแล้ว สัญญานั้นก็ย่อมเกิดผลในทางกฎหมาย ตามที่คู่สัญญากำหนดไว้ หน้าที่เกิดขึ้นจากความของคู่สัญญาจึงเป็นหน้าที่ยุติธรรมสำหรับคู่สัญญา ดังนั้น คู่สัญญาจึงมีหน้าที่ในการที่จะปฏิบัติตามชำระหนี้ต่อกันอย่างเคร่งครัดตามหลักที่เรียกว่าสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญา แม้เนื้อหาของสัญญาจะแตกต่างไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ตาม เว้นแต่ เป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีต่อประชาชน หรือต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม เป็นต้น

หลักสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญานี้ เป็นหลักที่อยู่เบื้องหลังกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญา และการชำระหนี้เกือบทุกเรื่อง แม้จะไม่มี การปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนแต่ก็ถือว่าเป็นหลักทั่วไปในการนำมาปรับใช้เรื่องสัญญาและการชำระหนี้ กล่าวคือ เมื่อบุคคลเข้าทำสัญญาต่อกันแล้วต้องแล้วปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้ทำต่อกันไว้ เว้นแต่ในบางเรื่องที่กฎหมายบัญญัติว่าไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามสัญญาก็ได้ ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ข้อสัญญาดังกล่าวตกเป็นโมฆะ กล่าวคือ สัญญาที่คู่สัญญาได้ทำไว้ต่อกันนั้นไม่มีผลบังคับใช้ คู่สัญญาจึงไม่ต้องปฏิบัติตามสัญญาได้ เป็นต้น

การปรับใช้หลักสัญญาต้องเป็นสัญญาตามกฎหมายไทย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาและหนี้ หลักเรื่องสัญญาต้องเป็นสัญญา ถือเป็นหลักสำคัญเรื่องหนึ่งที่เบื้องหลังหลักกฎหมายนี้ ดังพิจารณาได้แนวคำพิพากษาที่มีการตัดสินโดยใช้หลักสัญญาในหลายคดี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 988/2533 หลักสัญญาต้องเป็นสัญญาเป็นหลักที่ว่าเมื่อคู่สัญญาได้ตกลงเข้าทำสัญญาต่อกันแล้วและสัญญาดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ ก่อให้เกิดหนี้ที่จะต้องปฏิบัติตามชำระหนี้ต่อ

⁴¹ สมยศ เชื้อไทย, “คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 19”, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2556), น.153-154.

กัน หนึ่งนั้นก็จะมผลผูกกันให้คู่สัญญาทำหน้าที่ในการที่จะปฏิบัติตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงหน้าที่ตามสัญญาได้ และหากมีการไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ต่อกันรัฐก็จะเข้ามาบังคับใช้ปฏิบัติตามสัญญาได้ในฐานะที่เป็นผู้ดูแลกฎหมายและสังคม โดยการใช้อำนาจทางตุลาการในการบังคับตามสัญญา

2.2.6 หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (Autonomy of Will)

หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Autonomy of Will) เป็นหลักที่อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญา ว่าด้วยนิติสัมพันธ์ทางหนี้ว่าอยู่บนรากฐานของเจตนาของบุคคลโดยเจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิ⁴² โดยการแสดงเจตนา (Declaration of Intention) เป็นการกระทำซึ่งบุคคลแต่ละคนประสงค์ที่จะก่อให้เกิดผลทางกฎหมายบางประการ และได้มีการแสดงออกซึ่งความประสงค์นั้นการมีเจตนาอยู่ภายใต้จิตใจของบุคคลใด ๆ จึงไม่เกิดผลทางกฎหมายแต่อย่างใด ต้องมีการแสดงออกมาให้ปรากฏเป็นการกระทำ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำที่แสดงออกมาอย่างชัดแจ้งหรือเป็นการแสดงออกมาโดยนัยเฉย ถ้าเป็นความประสงค์ของ ผู้แสดงเจตนาที่จะให้เกิดผลขึ้นแล้วจะถือว่าบุคคลนั้นได้แสดงเจตนาแล้วนั่นเอง

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา เริ่มมาจากที่บุคคลทุกคนมีอิสระในทางความคิด การที่บุคคลจะกระทำการใดบุคคลนั้นย่อมรู้ตัวเอง แต่สิ่งสำคัญในการแสดงเจตนาทางด้านการทำสัญญานั้น ต้องมีความสมัครใจของบุคคลนั้นด้วยในการที่จะเข้าไปผูกพันในหนี้ที่เกิดจากสัญญานั้น หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา เป็นหลักการพื้นฐานทางนิติศาสตร์ที่มีความสำคัญในฐานะที่เป็นเครื่องมือทางกฎหมายที่ให้ปัจเจกชนสามารถที่จะใช้เสรีภาพของตนจัดการเกี่ยวกับผลประโยชน์ของตนเองในลักษณะที่ถือว่าสะดวกที่สุดและเสรีภาพที่จะผูกพันตนของปัจเจกชนคนหนึ่งหรือหลายคนในการจัดการผลประโยชน์ของตนเอง โดยหลักอิสระในทางแพ่ง หมายถึง อำนาจของเอกชนในการตัดสินใจเกี่ยวกับขอบเขตทางกฎหมายของตนเองด้วยตนเองทั้งในทางส่วนตัวและทรัพย์สิน⁴³ และเมื่อบุคคลได้แสดงเจตนาก่อนนิติสัมพันธ์ โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้วนิติสัมพันธ์เช่นนั้น

⁴² ดารารพร ธีระวัฒน์, “หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาในสัญญา”, (กรุงเทพมหานคร: โครงการการวิจัยเสริมหลักสูตร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2530), น.2.

⁴³ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เรื่องเดียวกัน, น. 27

ก็ย่อมมีผลสมบูรณ์ตามไปด้วย⁴⁴ โดยความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาอันมีได้ หมายความว่าเพียงว่า เจตนาจะมีความเป็นอิสระในอันที่จะก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เท่านั้น แต่ยังเป็นหลักการที่ให้ความสำคัญกับเจตนาถึงขนาดมีคำกล่าวที่ว่า “ที่ได้ไม่มีเจตนาที่นั่นก็ย่อมไม่มีสิทธิ์”⁴⁵

หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ได้มีความชัดเจนมากขึ้นในศตวรรษที่ 18 เนื่องจากสมัยนั้นมีการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง เป็นยุคที่เริ่มต้นยกย่องความสามารถของมนุษย์ เกิดจากแนวความคิดของลัทธิเสรีนิยม (liberalism) ซึ่งเห็นว่ามนุษย์มีเหตุผล ควรปล่อยให้เอกชนมีเสรีภาพทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคม ประกอบกับในราวศตวรรษที่ 17 ยังเกิดความคิดของลัทธิปัจเจกชนนิยม (individualism) รัฐจึงต้องรับรู้สิทธิส่วนบุคคลให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ รัฐจะต้องไม่ทำลายสิทธิพื้นฐานของบุคคล เสรีภาพจะถูกจำกัดก็ด้วยความสมัครใจของบุคคลเองเท่านั้น ดังนั้น เจตนาของบุคคลจึงมีอิสระและมีความศักดิ์สิทธิ์ แนวคิดของลัทธิปัจเจกชนนิยมเห็นว่าเอกชนต้องมีอิสระในทางแพ่ง (private autonomy) ซึ่ง หมายถึง อำนาจของเอกชนในการตัดสินใจเกี่ยวกับขอบเขตทางกฎหมายของตนเองด้วยตนเอง ทั้งในส่วนตัวและทรัพย์สิน⁴⁶

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา ก็เป็นหลักหนึ่งที่อยู่ภายในหลักอิสระทางแพ่งเมื่อต้องการหลักอิสระทางแพ่งแล้ว ก็ต้องการเจตนาของบุคคลเพราะเจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิ บุคคลมีอิสระที่จะผูกมัดตนเองต่อผู้อื่นตามที่ตนเองต้องการ ถ้าวินิจฉัยได้ว่าเจตนา นั้นเป็นตัวก่อให้เกิดสัญญา เนื้อหาและข้อกำหนดในสัญญานั้นเกิดจากเจตนาในการทำสัญญาทั้งสิ้น รวมถึงการตีความสัญญาก็ต้องตีตามเจตนาของคู่สัญญา⁴⁷

หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา นี้ ตั้งอยู่บนรากฐานของเจตนาของบุคคล โดยการแสดงเจตนาของบุคคลนี้เองเป็นแหล่งกำเนิดและมาตรการของสิทธิบุคคลทุกคนมีสิทธิและเสรีภาพที่

⁴⁴ ประสิทธิ์ ปิวาวัฒนพานิช, “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมาย”, พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), น. 168.

⁴⁵ ดารารพร ธีระวัฒน์, เรื่องเดียวกัน

⁴⁶ สมยศ เชื้อไทย, “ความรู้นิติปรัชญาเบื้องต้น”, พิมพ์ครั้งที่ 1, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2536), น.87-92.

⁴⁷ ศุภศักดิ์ พรหมโมเมศ, “แนวทางการปรับปรุงเพิ่มเติมแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อช.22) เพื่อการบังคับใช้ให้มีประสิทธิภาพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2561), น.18.

จะผูกมัดตนเองกับผู้อื่นตามความต้องการของตนอันมีเจตนาเป็นเครื่องมือที่จะทำให้ก่อเกิดสัญญา ราคฐานของข้อความคิดของหลักศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา นั้น ถือว่าอำนาจบังคับทั้งหมดของ สัญญาอยู่ที่เจตนาของคู่สัญญา โดยที่อำนาจบังคับที่มาผูกพันคู่สัญญานี้เปรียบเสมือน “กฎหมาย” ที่คู่สัญญาพึงต้องปฏิบัติตาม โดยแนวความคิดดังกล่าวมาจากหลักปรัชญากฎหมายเรื่องของปัจเจกชน นิยม (Individualism) และหลักเศรษฐศาสตร์เสรีนิยมเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of contract) นอกจากนี้ ยังมีแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการทำสัญญา ที่สำคัญอีกหลายทฤษฎี ได้แก่ หลักความเท่าเทียมกัน กล่าวคือ เพราะทุกคนตั้งอยู่บนความมีอิสระและเสรีภาพของบุคคลในการทำ สัญญาก็เท่าเทียมกัน ทุกคนจึงมีอำนาจต่อรองเท่าเทียมกันตามกฎหมายหลักสัญญาต้องเป็นไปตาม สัญญา (Pacta Sunt Servanda) หลักความยุติธรรม (Equity) หลักความแน่นอนของกฎหมาย เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายจะต้องไม่แทรกแซงเสรีภาพในการทำสัญญา⁴⁸

2.3 ลักษณะของสัญญามาตรฐาน (Standard Contract)

สัญญา หมายถึง นิติกรรมสองฝ่ายหรือหลายฝ่ายที่เกิดจากการแสดงเจตนาเสนอสนอง ถูกต้องตรงกันของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ที่จะมุ่งก่อให้เกิด การเปลี่ยนแปลงหรือระงับซึ่ง นิติสัมพันธ์⁴⁹ หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่าผลผูกพันทางกฎหมาย

จากนิยามดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการเข้าทำสัญญาระหว่างคู่สัญญานั้น คู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้อง มุ่งตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างกันตามความมุ่งหมายหรือเจตนารมณ์ที่ตนและคู่สัญญาอีกฝ่าย หนึ่งหรือคู่สัญญา ฝ่ายอื่น ๆ ได้กำหนดไว้ การยินยอมเข้าผูกพันในเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญา ดังกล่าวนำมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องปฏิบัติตาม หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า คู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือคำมั่นสัญญาที่ตนได้ให้ไว้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งหรือ คู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ ในการเข้าทำสัญญาระหว่างกันนั้น

โดยปกติคู่สัญญาแต่ละฝ่ายย่อมมีสิทธิเสรีภาพโดยเท่าเทียมกันในการกำหนดเงื่อนไขหรือ ข้อกำหนดแห่งสัญญาอันจะนำมาซึ่ง สิทธิและหน้าที่ของตนและคู่สัญญาทุกฝ่าย เหตุเพราะการเข้าทำ สัญญาระหว่างกันนั้น โดยส่วนมากมักก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันประการใด ประการหนึ่งแก่คู่สัญญา ทุกฝ่าย กรณีหากคู่สัญญาฝ่ายใดพิจารณาแล้วเห็นว่าเงื่อนไขหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาข้อใดไม่ได้มี

⁴⁸ กัลยา ตันศิริ, “กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค”, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2548), น. 1-2.

⁴⁹ ศนันทกรณ (จำปี) โสคติพันธ์, เรื่องเดียวกัน, น. 305

ความหมายถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ในการเข้าผูกพันตามสัญญา หรืออาจส่งผลให้ตนต้องรับผิดชอบเกินสมควร คู่สัญญาฝ่ายนั้น ๆ ย่อมสามารถเจรจาต่อรองกับคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ เพื่อขอแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดต่าง ๆ เหล่านี้ จนเป็นที่พอใจแก่ตนได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่ได้เปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็จะต้องได้รับการยอมรับจากคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ ด้วย เมื่อใดที่การเจรจาต่อรองสิ้นสุดลงและคู่สัญญาทุกฝ่ายยอมรับเงื่อนไขหรือข้อกำหนดกันเป็นที่ยุติแล้ว เมื่อนั้นสัญญาย่อมจะเกิดขึ้นตามเจตนาที่เสนอสนองถูกต้องตรงกันของคู่สัญญาทุกฝ่ายนั่นเอง

โดยทั่วไปการทำสัญญาจะต้องตั้งอยู่บนรากฐานของหลักการสำคัญสองประการด้วยกัน คือ “หลักเสรีภาพในการทำสัญญา” (Freedom of contract) ซึ่งมุ่งเน้นการคุ้มครองสิทธิเสรีภาพอันเท่าเทียมกันของคู่สัญญาทุกฝ่าย และ “หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา” (Autonomy of will) ซึ่งมุ่งเน้นไปที่ การนำมาซึ่ง สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หรือผลผูกพันประการอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ในขณะทำสัญญานอกเหนือจากหลักการพื้นฐานสองประการที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น สิ่งที่ต้องพิจารณาต่อไปคือ ขอบเขตของการแสดงเจตนาที่ควบคุมโดยบทบัญญัติของกฎหมาย

เหตุที่กฎหมายต้องเข้ามาควบคุมสิทธิเสรีภาพในการทำสัญญานั้น ก็เพื่อเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์อันเป็นส่วนรวม และป้องกันไม่ให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อยขึ้นแก่ปัจเจกชน โดยสิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนาดังกล่าวจะถูกจำกัดโดยบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งไม่อาจตกลงกันเป็นอย่างอื่นได้ การกำหนดขอบเขตแห่งสิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าสิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนาของคู่สัญญานั้นไม่ได้กว้างขวางจนถึงขนาดที่จะทำให้คู่สัญญาสามารถกำหนดเงื่อนไขแห่งสัญญาเป็นประการใด ๆ ได้ตามใจชอบ เพราะการตกลงกันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือผลประโยชน์ของส่วนรวมก็ได้

โดยหากเงื่อนไข ข้อกำหนด เจตนา หรือเนื้อหาแห่งสัญญาใดมีลักษณะขัดแย้ง หรือต้องห้ามโดยชัดแจ้งโดยบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว เงื่อนไขหรือข้อกำหนดดังกล่าวย่อมไม่สามารถบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญาได้ หรืออาจเป็นกรณีที่เงื่อนไขหรือข้อกำหนดดังกล่าวสามารถบังคับใช้ได้ แต่เพียงบางส่วน เท่าที่ไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขหรือข้อกำหนดอันขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมายและความสงบเรียบร้อยของประชาชน อาจส่งผลให้สัญญาทั้งฉบับไม่สามารถนำมาบังคับใช้ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายเลยก็เป็นได้

ประกอบกับในปัจจุบัน โลกแห่งธุรกิจได้มีพัฒนาการรุดหน้าไปอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบหรือวิธีการในการทำสัญญาอย่างหลากหลาย โดยมีการนำเอาวิทยาการและ

เทคโนโลยีสมัยใหม่มาเป็นเครื่องมือในการเจรจาต่อรองกันเพื่อเข้าทำสัญญาแต่ละครั้ง วิวัฒนาการดังกล่าวก่อให้เกิดเงื่อนไขบางประการที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิเสรีภาพและความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาของคู่สัญญา กล่าวคือ คู่สัญญาที่จะเข้าทำสัญญาทางการค้าระหว่างกันเริ่มมีความแตกต่างกันของอำนาจต่อรองในการทำสัญญามากขึ้น ดังเช่น ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการทางการค้ารายใหญ่ ในขณะที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นเพียงผู้บริโภครายย่อย ในกรณีดังกล่าวผู้บริโภคมักถือว่าเป็นคู่สัญญาที่มีอำนาจในการต่อรองทางการค้าน้อยกว่าผู้ประกอบการธุรกิจ จนอาจเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้บริโภคมักต้องยอมรับเงื่อนไขหรือข้อกำหนดซึ่งกำหนดขึ้นโดยผู้ประกอบการแต่เพียงฝ่ายเดียวก็เป็นได้ อำนาจในการเจรจาที่แตกต่างกันดังกล่าวนำมาซึ่งการเอาเปรียบทางการค้า ความไม่เป็นธรรมและความไม่เสมอภาคในการทำสัญญา รวมทั้งความไม่สงบสุขของสังคมส่วนรวม นอกจากนี้ อำนาจต่อรองทางการค้าที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างคู่สัญญา ยังนำมาซึ่งรูปแบบของสัญญาสมัยใหม่ที่เรียกกันว่า “สัญญามาตรฐาน” (standard contract)

ในประเทศไทย รัฐได้ดำเนินการออกมาตรการในการกำหนดขอบเขตของสิทธิเสรีภาพในการแสดงเจตนา เพื่อแก้ไขปัญหาค่าความไม่เป็นธรรมและความไม่เสมอภาคที่เกิดขึ้นในสังคม ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงได้มีการบัญญัติและบังคับใช้กฎหมายที่มีบทบาทในการควบคุมเจตนาของคู่สัญญาอันมีชื่อเรียกว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 โดยการแก้ไขปัญหาของการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมวิธีการหนึ่ง คือการให้อำนาจศาลสามารถปฏิเสธการบังคับตามสัญญาที่มีข้อสัญญาไม่เป็นธรรมได้ โดยอาจจะไม่บังคับให้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมทั้งหมด หรืออาจจะบังคับให้บางส่วนเพียงเท่าที่เป็นธรรมก็ได้ กรณีดังกล่าวจึงเป็นการแก้ไขปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหลังจากการเกิดกรณีพิพาท และมีการนำคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว

2.3.1 ความหมายของสัญญามาตรฐาน

นักกฎหมายหลายท่านได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “สัญญามาตรฐาน” ไว้แตกต่างกัน คำจำกัดความเหล่านั้น สามารถนำมาสรุปออกได้เป็นสองแนวทางใหญ่ กล่าวคือ

แนวทางแรกเห็นว่า คำว่า สัญญามาตรฐาน ไม่อาจให้คำจำกัดความที่แน่นอนตายตัวได้⁵⁰

⁵⁰ CARBONNIER, Droit Civil: L'obligation, (1985), p.51.

แนวทางที่สองมีความเห็นว่า คำว่า สัญญามาตรฐาน อาจให้คำจำกัดความแน่นอนตายตัวได้ โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ว่า สัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น จากความไม่เสมอภาคหรือความไม่เท่าเทียมกันในการใช้อำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจหรือไม่

Sinai Deutch ได้อธิบายลักษณะของสัญญามาตรฐาน ไว้ว่าเป็นแบบพิมพ์ (printed form) ที่ทำขึ้นไว้ล่วงหน้า (draw up in advance) ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อสัญญาที่มีการใช้กันโดยทั่ว ๆ ไป ข้อสัญญาใช้กับทุกคนที่เกี่ยวข้องในธุรกรรมชนิดนั้น ๆ และข้อสัญญาส่วนใหญ่ไม่ใช่ข้อสัญญาที่เปิดโอกาสให้มีการเจรจาต่อรองกัน มีเพียงแต่ข้อสัญญาบางข้อที่เปิดโอกาสให้มีการเจรจากัน เช่น จำนวนคุณภาพ ราคาสินค้าหรือบริการ⁵¹

สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์ อธิบาย สัญญามาตรฐานว่าเป็นสัญญาที่ข้อความส่วนใหญ่ถูกพิมพ์ เนื้อความไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีเนื้อความส่วนใหญ่เหมือนกัน คู่สัญญาเพียงแต่เพิ่มเติมรายละเอียดเล็กน้อยในการทำสัญญาในแต่ละครั้ง ก็ทำให้สัญญาดังกล่าวมีผลสมบูรณ์⁵²

แต่อย่างไรก็ตาม ปัญหาเกี่ยวกับความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญานี้ ไม่ใช่เรื่องที่สามารถชี้ขาดกันได้โดยง่าย แต่จะต้องอาศัยหลักเกณฑ์อันมีลักษณะบ่งชี้ว่าการแสดงเจตนาในการทำสัญญาดังกล่าวควรได้รับการพิจารณาไปในแนวทางใด ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การกำหนดลักษณะของสัญญาสำเร็จรูปจึงควรได้รับการกำหนดไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถพิจารณาได้โดยง่ายว่าการแสดงเจตนาเช่นไรเป็นลักษณะของการเข้าทำสัญญาตามหลักสิทธิเสรีภาพและความเสมอภาคในการทำสัญญา หรือการแสดงเจตนาเช่นไรเป็นลักษณะของการเข้าทำสัญญาตามรูปแบบของสัญญาสำเร็จรูป

2.3.2 องค์ประกอบของสัญญามาตรฐาน

เพื่อให้สามารถจำแนกลักษณะของการทำสัญญาตามรูปแบบของสัญญามาตรฐานได้โดยง่าย ดารารพร ธีระวัฒน์ ได้กำหนดแนวทางการพิจารณาที่สำคัญออกได้เป็น 3 ประการด้วยกัน คือ

⁵¹ Sinai Deutch, Unfair Contracts: The Doctrine of Unconscionability, (Massachusetts: Toronto, 1977), p.1.

⁵² สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์, “สัญญาสำเร็จรูปของอังกฤษ”, วารสารนิติศาสตร์ปีที่ 15,(กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528), น.20.

- 1) คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีอำนาจในการต่อรองทางเศรษฐกิจมากกว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจนก่อให้เกิดอำนาจผูกขาดในการทำสัญญาขึ้น
- 2) คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขหรือข้อตกลงในสัญญาไว้เป็นการล่วงหน้า
- 3) การกำหนดข้อสัญญาดังกล่าวเป็นการกระทำฝ่ายเดียว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเข้ามาทำสัญญาต้องยอมรับข้อสัญญาที่ได้กำหนดเอาไว้ล่วงหน้าแล้ว มิเช่นนั้น ก็จะต้องปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้น ๆ ไม่ได้มีอำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือข้อกำหนดในการทำสัญญาดังกล่าวโดยสิ้นเชิง⁵³

ทั้งนี้ ไม่ได้หมายความว่า หากสัญญาที่สร้างขึ้นระหว่างคู่สัญญาขาดสาระสำคัญประการใดประการหนึ่งตามข้อสังเกตข้างต้นแล้ว จะทำให้สัญญาดังกล่าวกลายเป็นสัญญาที่ไม่ใช่สัญญาสำเร็จรูปแต่อย่างใด โดยการพิจารณาว่าสัญญาใดเป็นสัญญาสำเร็จรูปนั้น จะต้องอาศัยการพิจารณาองค์ประกอบทางข้อเท็จจริงในหลายประการ รวมทั้ง ปัจจัยแวดล้อมโดยรอบ เพื่อนำมาสังเคราะห์จนได้เป็นข้อสรุปดังกล่าว

2.3.3 สถานะทางกฎหมายของสัญญามาตรฐาน

สถานะทางกฎหมายของข้อสัญญามาตรฐาน ได้มีแนวความคิดแบ่งแยกออกเป็น 2 แนวทางด้วยกัน⁵⁴ ดังนี้

แนวทางแรก มีความเห็นว่า เมื่อมีการทำสัญญาขึ้น ในรูปแบบของข้อสัญญามาตรฐานไม่อาจถือได้ว่าได้มีการทำสัญญาดังกล่าวขึ้น จริง หรือพูดอีกนัยหนึ่งคือการ “ปฏิเสธการเป็นสัญญา” โดยนักคิดในแนวความคิดดังกล่าวได้ให้เหตุผลไว้ว่า ข้อสัญญามาตรฐานไม่ได้เกิดขึ้นจากการเจรจาต่อรองกันระหว่างคู่สัญญาและไม่ได้นำมาซึ่งความผูกพันกันตามเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา อีกทั้ง ยังมีลักษณะเป็นกฎเกณฑ์ข้อบังคับแก่คู่สัญญามากกว่าเป็นข้อผูกพันที่เกิดขึ้นจากการตกลงยินยอมระหว่างคู่สัญญาด้วย

⁵³ ดาราพร ธีระวัฒน์, กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542), น.38.

⁵⁴ สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์ (เรื่องเดียวกัน). หน้า 30

แนวทางที่สอง มีความเห็นว่า เมื่อได้มีการตกลงกันขึ้น เป็นสัญญาแล้ว ย่อมมีผลเป็นการผูกพันคู่สัญญาทุกฝ่าย หรือเป็นการ “ยืนยันการเป็นสัญญา” นั้นเอง ที่มาของแนวความคิดประการที่สองนี้มีเหตุผลสนับสนุนคือ แม้จะเป็นสัญญาที่ทำขึ้นในรูปแบบของข้อสัญญามาตรฐาน แต่คู่สัญญาก็ได้มีโอกาสพิจารณาเงื่อนไขหรือข้อกำหนดต่างๆ เหล่านั้น ก่อนการทำสัญญา อีกทั้ง การเข้าทำสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง จึงไม่อาจกล่าวอ้างได้ว่า เงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจากเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา

โดยนักกฎหมายส่วนใหญ่มีความเห็นว่า เมื่อเกิดสัญญาขึ้นแล้ว สัญญาดังกล่าวควรมีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญาได้ เหตุเพราะการกล่าวอ้างว่าการทำสัญญามาตรฐานเป็นการทำนิติกรรมขึ้นฝ่ายเดียวคงจะไม่ถูกต้องนัก เพราะในความเป็นจริง คู่สัญญาทุกฝ่ายได้แสดงเจตนาตกลงยอมรับเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาแล้ว แม้ว่าเงื่อนไขหรือข้อกำหนดดังกล่าวจะได้ถูกเตรียมเอาไว้เป็นการล่วงหน้าก็ตาม ในกรณีดังกล่าว ต้องถือได้ว่าสัญญาได้เกิดขึ้นแล้ว แม้ว่าจะได้เกิดขึ้นจากการจำกัดสิทธิหรือการแสดงเจตนาของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งก็ตาม

2.4 แนวคิด และทฤษฎีของการคุ้มครองผู้บริโภค

2.4.1. แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค

การคุ้มครองผู้บริโภคเริ่มขึ้นในสมัยอาณาจักรโรมัน เริ่มต้นด้วยการกำหนดกฎหมายเพื่อให้มีความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อสินค้าในเรื่องความชำรุดบกพร่อง โดยมีศาสนจักรเป็นผู้ทำหน้าที่ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค ต่อมามีการรวมตัวกันของผู้บริโภคเพื่อคุ้มครองตนเอง และมีการรวมตัวกันของกลุ่มผู้ประกอบการเพื่อควบคุมกันเองด้วย โดยมีการออกข้อบังคับและกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน แต่ก็ยังไม่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค ต่อมารัฐจึงออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคอีกทางหนึ่ง

ต่อมาได้มีแนวคิดว่าการประกอบธุรกิจค้าขายควรเป็นไปอย่างเสรี โดยรัฐควรปล่อยให้เอกชนแข่งขันในการประกอบธุรกิจ โดยให้มีความอิสระและเป็นไปตามกลไกของตลาดที่แท้จริง ซึ่งการแข่งขันนี้เองที่จะทำให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาตนเองให้ดีขึ้นได้ และจะทำให้เกิดความก้าวหน้าของเศรษฐกิจ ซึ่งรัฐไม่ควรเข้าไปยุ่งเกี่ยวในเรื่องการประกอบธุรกิจของเอกชน จึงได้เกิดการปฏิวัติอุตสาหกรรมขึ้นในปี ค.ศ. 1760 และมีการประกาศอิสรภาพของประเทศสหรัฐอเมริกาใน

ปี ค.ศ.1776 และการปฏิวัติของประเทศฝรั่งเศสในปี ค.ศ.1789 – 1799 โดยนำระบอบการปกครองแบบสาธารณรัฐ (Republic) มาใช้ จนมีการขยายไปสู่หลักสิทธิเสรีภาพในการปกครอง ตนเองตามลัทธิปัจเจกชน (Individualism) ซึ่งมีอิทธิพลต่อการเกิดแนวคิดระบบเศรษฐกิจแบบเสรี (Laissez Faire) โดยถือว่าทุกคนมีความเท่าเทียมกัน มีความเสมอภาคกัน และมีเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) รัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงเสรีภาพในการตกลงของเอกชน⁵⁵ ทำให้เกิดหลักการที่ว่า “ผู้ซื้อต้องระวัง” Caveat Emptor หรือ Let the Buyer Beware

จนกระทั่งประมาณปลายคริสต์ศตวรรษที่ 20 เริ่มมีความเห็นว่า แนวคิดระบบเศรษฐกิจแบบเสรีที่เป็นที่นิยมและใช้อยู่กันเกิดมีข้อบกพร่อง เนื่องจากมีการแข่งขันกันแบบเสรีมาก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องหาทางชนะกันในรูปแบบและวิธีการต่าง ๆ ที่ไม่ถูกต้อง โดยมุ่งหวังเพียงแต่ให้ตนเองมีความมั่งคั่งมากที่สุด และการแข่งขันที่มากเกินไปจึงนำไปสู่การไม่มีการแข่งขัน หรือทำให้เกิดการผูกขาดตลาดขึ้น (Monopoly) ประกอบกับการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของเศรษฐกิจจึงเริ่มมีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาช่วยในการผลิตสินค้ามากขึ้น โดยผู้ประกอบการพยายามหาวิธีการที่จะลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการผลิต และเพิ่มผลกำไรให้มากที่สุด รวมถึงการใช้วัตถุดิบและกระบวนการผลิตสินค้าที่มีความสลับซับซ้อนมากขึ้น เกินกว่าความรู้ความสามารถของผู้บริโภคจะตามได้ทัน ทำให้คุณภาพของสินค้าลดลงและไม่ได้มาตรฐาน ส่งผลให้ผู้บริโภคได้รับอันตรายและได้รับความเดือดร้อนจากการบริโภคสินค้านั้น ๆ จึงกลับมาให้ความสนใจในการเยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้บริโภคอีกครั้ง รวมทั้งการหากมาตรการคุ้มครองป้องกันให้แก่ผู้บริโภคที่อยู่ในฐานะเสียเปรียบและไม่มีอำนาจต่อรอง รัฐจึงเห็นความจำเป็นที่ต้องเข้ามามีส่วนในการคุ้มครองผู้บริโภคทั้งในด้านการป้องกันและการชดใช้เยียวยาความเสียหายแก่ผู้บริโภค⁵⁶

ดังนั้น แนวคิดในการคุ้มครองผู้บริโภคจึงได้กลับมามีความสำคัญอีกครั้งหนึ่ง โดยเป็นการพัฒนาใน ทิศทางตรงกันข้ามกับแนวคิดและทฤษฎีระบบเศรษฐกิจแบบเสรี กฎหมายที่ใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคย่อมไม่อาจนำหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนามาใช้ได้ ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศในแถบยุโรปจึงได้มีการออกกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในด้านต่าง ๆ สำหรับประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการรณรงค์เพื่อพิทักษ์ประโยชน์ของผู้บริโภคในสหรัฐอเมริกา

⁵⁵ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์. (2523). “การควบคุมโฆษณาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค” วารสารนิติศาสตร์, 2(10). หน้า 245

⁵⁶ กบิรินทร์ เอกปัญญาสกุล, “มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจบนอินเทอร์เน็ต,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, ๒๕๕๑), หน้า ๓๑-๓๕.

โดยนายราฟ เนเดอร์ (Ralph Nader) ในปี ค.ศ.1960 ซึ่งเขาเชื่อว่าปัญหาของผู้บริโภคเกิดขึ้นจากการคำนึงถึงประโยชน์ส่วนตัวโดยขาดมนุษยธรรมของนักธุรกิจบางราย และในปี ค.ศ. 1962 ประธานาธิบดี จอห์น เอฟ. เคนเนดี (John F. Kennedy) ได้ประกาศสิทธิพื้นฐานของผู้บริโภค (Consumer Bill of Rights) ที่ยังคงยึดถือเป็นหลักมาจนถึงปัจจุบัน โดยได้กล่าวว่า “ถ้ารัฐบาลจะกระทำให้สมกับความรับผิดชอบที่มีต่อผู้บริโภคในการใช้สิทธิของเขาเหล่านั้นแล้ว จะต้องมีการกฎหมายและการดำเนินการของฝ่ายปกครองเพิ่มขึ้น และสิทธิทั้งหลายที่บรรดาผู้บริโภคมีอยู่จะต้องรวมถึง สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัย สิทธิที่จะได้รับข่าวสาร สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าและบริการ สิทธิที่จะเรียกร้องนโยบายของรัฐ สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยความเสียหาย สิทธิที่จะอยู่ในสังคมแวดล้อมที่สะอาด สิทธิที่จะได้รับความรู้” ซึ่งถือเป็นตัวอย่างในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศสหรัฐอเมริกาอย่างเป็นทางการ และต่อมาก็ได้พัฒนากลายเป็นต้นแบบของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคทั้งในประเทศไทยและประเทศอื่น ๆ ⁵⁷

2.4.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค

จากแนวคิดของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่เกิดขึ้นดังกล่าว ก่อให้เกิดทฤษฎีกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค ดังนี้

1) การไม่ให้ความสำคัญกับหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (Freedom of Will or Private Autonomy) หรือหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) ⁵⁸

เนื่องจากปัญหาในเรื่องความจำเป็นในการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้สัญญาฝ่ายที่อยู่ในฐานะที่มีอำนาจต่อรองที่เสียเปรียบ และอำนาจในการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค จึงทำให้การให้ความสำคัญในเรื่องของหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา หรือหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งเป็นเจตนาที่คู่สัญญาได้แสดงออกเพื่อทำสัญญากันนั้นได้ลดน้อยลงไป ประกอบกับปัจจุบันรูปแบบในการทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภคได้เปลี่ยนแปลงไป โดยสัญญาในรูปแบบใหม่มีความซับซ้อนมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของสัญญาที่อยู่ในลักษณะของสัญญาสัญญา

⁵⁷ กลุ่มงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, "แนวทางการดำเนินงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร," หน้า 2.

⁵⁸ สุขุม ศุภนิธย์. (2557). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค(พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 11

มาตรฐาน (Standard form Contract) หรือสัญญาสำเร็จรูป (Adhesion Contract)⁵⁹ ซึ่งฝ่ายผู้ประกอบการได้จัดทำสัญญาไว้ล่วงหน้าแล้ว ซึ่งผู้บริโภคที่ประสงค์จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาไม่สามารถต่อรองหรือขอแก้ไขข้อตกลงในสัญญาได้ ทำให้ผู้บริโภคจึงต้องอยู่ในลักษณะจำยอมที่ต้องรับเอาข้อสัญญานั้น ๆ ทั้งที่ไม่เป็นธรรม รวมทั้งกรณีที่ผู้ผลิตหรือผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในฐานะที่มีอำนาจต่อรองทางการตลาดที่สูงกว่า และยังมีความรู้ทางเทคนิคหรือความเชี่ยวชาญเฉพาะเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ตีกว่าผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคตกอยู่ในสถานะที่เสียเปรียบและต้องยอมตกลงเข้าผูกพันตามสัญญาทั้งด้านราคาและคุณภาพของสินค้าหรือบริการที่ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนด รวมถึงการจำกัดความรับผิดชอบตามสัญญาต่าง ๆ เช่น การยกเว้นสิทธิในการเลิกสัญญา การจำกัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ประกอบการ เป็นต้น ทำให้ผู้บริโภคต้องถูกเอาเปรียบและได้รับความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญา และเมื่อได้พิจารณาถึงความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับจากกรณีดังกล่าวหลาย ๆ รายรวมกันแล้ว ก็ส่งผลกระทบต่อสังคมและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศด้วย ด้วยเหตุดังกล่าวกฎหมายที่ใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคจึงไม่อาจเอาหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญาที่เหมาะสมกับสภาพสังคมที่เท่าเทียมกันในเรื่องอำนาจต่อรองและมีระบบการค้าที่การแข่งขันค่อนข้างสมบูรณ์มาใช้ได้ กฎหมายเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคจำเป็นต้องผ่อนคลายเป็นหรือไม่ให้ความสำคัญต่อหลักกฎหมายดังกล่าว

นอกจากนั้น อีกหนึ่งเหตุผลที่ไม่อาจนำเอาหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งเจตนาและเสรีภาพในการทำสัญญามาใช้คุ้มครองผู้บริโภคได้ คือ การทำสัญญาของเอกชนจะมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ตามแนวคิดความรับผิดชอบเฉพาะคู่สัญญา (Privity of Contract) โดยเป็นผลสืบเนื่องมาจากการมีเสรีภาพในการทำสัญญา แต่ในการคุ้มครองผู้บริโภคนั้น มีความจำเป็นต้องให้ความคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งแม้จะไม่ได้อยู่ในฐานะคู่สัญญาก็ตาม จึงเกิดเป็นแนวความคิดว่าผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องเป็นผู้บริโภคสินค้าหรือบริการในฐานะคู่สัญญาโดยตรงเสมอไป โดยกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคได้มีการขยายความรับผิดชอบของผู้ขายหรือผู้ให้บริการไปสู่บุคคลอื่น แม้ว่าจะไม่ใช่ผู้ที่มีนิติสัมพันธ์ในทางสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้แสดงเจตนาผูกพันตนเองเอาไว้ในตอนแรกด้วย เพราะฉะนั้น หลักเกณฑ์หรือทฤษฎีความรับผิดชอบเฉพาะคู่สัญญา จึงเป็นอุปสรรคในการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีใช้กรณีในสัญญา กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจึงอาจไม่คำนึงหลักความสัมพันธ์ของคู่สัญญาแต่อย่างใด

⁵⁹ ดารารพร ธีระวัฒน์. (2542). กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม.(พิมพ์ครั้งที่2). กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า26

2) ทฤษฎีความรับผิดในทางละเมิดซึ่งใช้บทสันนิษฐานความผิด (Presumption of Fault)⁶⁰

หลักความรับผิดในทางละเมิดมีทฤษฎีความรับผิดที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปอยู่ 2 ประการ คือ หลักความรับผิดเมื่อมีความผิด กล่าวคือ ผู้กระทำจงใจหรือประมาทเลินเล่อก่อให้เกิดความเสียหาย และหลักความรับผิดโดยกฎหมายสันนิษฐานว่ามีความผิดแม้มิได้มีการจงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือที่เรียกโดยทั่วไปว่าหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด⁶¹ บางกรณีก็เป็นการสันนิษฐานเด็ดขาด บางกรณีก็มีข้อยกเว้นให้มีการนำสืบหักล้างบทสันนิษฐานที่กฎหมายบัญญัติได้หลักกฎหมายความรับผิดโดยเคร่งครัดเป็นที่ยอมรับมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ความเสียหายเกิดจากผลิตภัณฑ์ที่มีความซับซ้อนในการผลิต ผู้ใช้ได้รับความเสียหายไม่อาจพิสูจน์ถึงเหตุแห่งความเสียหายได้ว่าเป็นความผิดของผู้ใด ซึ่งในการคุ้มครองผู้บริโภคได้นำเอาหลักความรับผิดโดยเคร่งครัดมาปรับใช้ด้วย และการพิสูจน์ว่ามีความบกพร่องในการผลิตไม่อยู่ในวิสัยที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ง่าย เพราะความสลับซับซ้อนของกรรมวิธีการผลิต

3) ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค

ตามหลักทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์แล้ว ภาครัฐไม่ควรแทรกแซงตลาด ยกเว้นกรณีที่มีความล้มเหลวของตลาด (Market Failure) บางประการซึ่งทำให้การแข่งขันของตลาดไม่เป็นผลดีต่อผู้บริโภคและสังคมโดยรวม ความล้มเหลวทางการตลาดที่ทำให้รัฐจำเป็นต้องคุ้มครองผู้บริโภคมี 3 ประการ ดังต่อไปนี้⁶²

(1) การผูกขาดในตลาด โดยปกติถ้าตลาดมีการแข่งขันที่สมบูรณ์ หรือตลาดที่มีผู้ซื้อและผู้ขายสินค้าชนิดเดียวกันอยู่เป็นจำนวนมาก ผู้บริโภคจะได้รับประโยชน์เนื่องจากการแข่งขันทางด้านราคาระหว่างผู้ขายด้วยกันเองและการที่มีผู้ขายเป็นจำนวนมากทำให้ผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าได้ตามระดับความพอใจสูงสุดของตนเองอย่างไรก็ตาม ถ้าตลาดมีการผูกขาดเกิดขึ้นหรือกรณีที่ผู้ประกอบการรายใดรายหนึ่งมีอำนาจผูกขาดตลาด ซึ่งหมายถึงมีผู้ซื้อจำนวนมากแต่กลับมีผู้ประกอบการเพียงรายเดียวที่ผลิตสินค้าชนิดนั้นได้ กรณีเช่นนี้ผู้ประกอบการสามารถตั้งราคาได้ตาม

⁶⁰ สุขุม ศุภนิติย์. อ่างแล้ว. หน้า 12

⁶¹ สุขุม ศุภนิติย์. อ่างแล้ว. หน้า 12

⁶² เตือนเด่น นิคมบริรักษ์ และสุธีร์ ศุภนิติย์.(2541). การคุ้มครองผู้บริโภค. ฝ่ายการวิจัยเศรษฐกิจ
 ราชสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์.หน้า 1-2

ความพอใจของตน กรณีดังกล่าวผู้ประกอบการอาจค้ากำไรเกินควร หรือตั้งราคาขายไว้สูงเกินกว่าคุณภาพของสินค้าเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค รัฐจึงต้องเข้ามาควบคุมราคา หรือกำหนดอัตรากำไรสูงสุดของผู้ขาย เพื่อให้ราคาสินค้าหรือบริการเป็นธรรมต่อผู้ซื้อ

(2) ความเหลื่อมล้ำทางด้านข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในปัจจุบันผู้ประกอบการธุรกิจส่วนใหญ่ใช้ระบบการผลิตที่มีการใช้เทคโนโลยีหรือกระบวนการผลิตที่มีความลับซับซ้อน ทำให้การซื้อสินค้าหลายประเภทไม่สามารถหยั่งรู้หรือตรวจสอบคุณภาพของสินค้านั้นได้จากลักษณะทางกายภาพ การที่ผู้บริโภคไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าที่เพียงพอ เป็นเหตุให้เกิดการเอาเปรียบจากผู้ประกอบการได้ เช่น การขายสินค้าที่ไม่ได้มาตรฐาน หรือสินค้ามีปริมาณที่น้อยกว่าที่ระบุไว้ แม้เรื่องการให้บริการสินค้าส่วนบุคคลเอง รัฐจึงมีหน้าที่ให้ผู้ขายหรือผู้ประกอบการกำหนดรายละเอียดที่ต้องระบุไว้ในฉลากและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่ใช้ในการโฆษณาสินค้าหรือบริการ

(3) การควบคุมดูแลด้านความปลอดภัยและสุขภาพของผู้บริโภค คุณภาพและมาตรฐานสินค้าบางประเภท โดยเฉพาะสินค้าประเภทอาหารและยามีนัยสำคัญต่อความปลอดภัยและสุขภาพของผู้บริโภค เนื่องจากผู้บริโภคไม่สามารถทราบได้ว่าการบริโภคสินค้าเหล่านี้มีความปลอดภัยหรือไม่ รัฐจึงต้องกำหนดคุณภาพหรือมาตรฐานขั้นต่ำของสินค้า และควบคุมดูแลให้สินค้าที่ผลิตและวางขายมีคุณภาพและมาตรฐานตามที่กำหนดไว้

2.4.3 วิวัฒนาการการคุ้มครองผู้บริโภคประเทศไทย

สำหรับการคุ้มครองผู้บริโภคประเทศไทยนั้น นับแต่เปลี่ยนแปลงการปกครองมาเป็นระบอบประชาธิปไตยนั้น เป็นมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคได้มุ่งเน้นในการป้องกันและปราบปรามเป็นหลัก โดยการออกกฎหมายต่าง ๆ ให้หน่วยงานของรัฐควบคุมกำกับ แต่ไม่ได้เน้นวิธีการเยียวยาชดใช้ความเสียหายเป็นพิเศษนอกเหนือไปจากการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายตามที่ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะสัญญาหรือลักษณะละเมิด และเมื่อการเสนอสินค้าและบริการต่าง ๆ ต่อประชาชนมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นผู้ประกอบการค้าและผู้ประกอบการโฆษณาได้นำวิชาการในทางการ ตลาดและทางการโฆษณามาใช้ในการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการ ซึ่งการกระทำดังกล่าวทำให้ผู้บริโภคตกอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบ เพราะผู้บริโภคไม่อยู่ในฐานะที่ทราบภาวะตลาด และความจริงที่เกี่ยวกับคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องทันทั่วทั้งที่

นอกจากนั้น การค้าและระบบเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน ประกอบกับกับการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการผลิตและบริการมากขึ้น แต่ในขณะเดียวกันผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังขาดความรู้เรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการ อีกทั้ง ยังขาดอำนาจต่อรองในการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับสินค้าและบริการ ทำให้ผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการอยู่เสมอ ด้วยเหตุนี้ภาครัฐจึงได้ตระหนักถึงการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ประกอบกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540 ซึ่งเป็นรัฐธรรมนูญฉบับแรกที่ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคไว้ โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 57 “สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ...” แม้รัฐธรรมนูญฉบับดังกล่าวจะถูกยกเลิกโดยคณะปฏิรูปการปกครองระบอบประชาธิปไตย อันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข แต่ภาครัฐยังคงให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งจะเห็นได้จากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 ก็ยังคงมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค โดยได้บัญญัติไว้ในมาตรา 61 “สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครองในการได้รับข้อมูลที่เป็นจริง...”

สำหรับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 นั้น ได้มีการบัญญัติไว้ 2 ส่วน คือ บัญญัติให้เป็นสิทธิของประชาชนตามมาตรา ๖๑ ส่วนหนึ่ง และบัญญัติให้เป็นหน้าที่ของรัฐตามมาตรา 61 “รัฐต้องจัดให้มีมาตรการหรือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภคด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านความรู้ข้อมูลที่เป็นจริง ด้านความปลอดภัย ด้านความเป็นธรรมในการทำสัญญา หรือด้านอื่นใดอันเป็น ประโยชน์ต่อผู้บริโภค” และอีกส่วนหนึ่ง เพื่อให้ประชาชนสามารถรวมตัวกันเพื่อดูแลกันเองทางหนึ่ง และรัฐจัดหา มาตรการเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคอีกทางหนึ่ง

ทั้งนี้ ความว่า “...มาตรการหรือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค...” บัญญัติขึ้นเพื่อให้รัฐดำเนินการอย่างจริงจังและให้เกิดผลในการคุ้มครองผู้บริโภคมิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบ⁶³

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีกฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคโดยการกำหนดคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการอยู่แล้วก็ตาม แต่การที่ผู้บริโภคแต่ละรายจะไปฟ้องร้องดำเนินคดีกับ

⁶³ คณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญ, ความมุ่งหมายและคำอธิบายประกอบรายมาตรา ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐, 2562 , น.91

ผู้ประกอบการธุรกิจเมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคนั้น ย่อมเป็นการเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ ผู้บริโภคส่วนมากยังไม่มีเวลาและไม่มีเงิน สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีได้ และในบางกรณีก็ไม่อาจหยุดการกระทำที่เกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคได้ทันทั่วทั้งที่ รัฐจึงได้ออกพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นกฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นการทั่วไป โดยกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจต่อผู้บริโภค เพื่อให้ความเป็นธรรมตามสมควรแก่ผู้บริโภค ตลอดจนจัดให้มีหน่วยงานของรัฐที่เหมาะสมเพื่อตรวจตรา ดูแล และประสานงาน การปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งเดิมได้กำหนดการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคไว้ 4 ประการ และต่อมาในปี พ.ศ.2541 มีการแก้ไขเพิ่มเติมการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคอีกหนึ่งประการเพื่อให้ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา โดยมีวัตถุประสงค์ในการแก้ไขปัญหาและป้องกันมิให้ผู้บริโภคถูกเอาเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบการ โดยได้กำหนดให้ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย 5 ประการ ดังนี้

1. สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนา ที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ (Right to be informed) หมายถึง สิทธิที่จะได้รับข่าวสารจากการโฆษณาหรือการแสดงฉลากที่เป็นจริงจากผู้ประกอบธุรกิจรวมถึงสิทธิที่จะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการที่เพียงพอที่จะไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิดในการซื้อสินค้าหรือบริการ เพื่อให้ผู้บริโภคมีข้อมูลใช้ในการพิจารณาและเลือกซื้อสินค้าและบริการต่าง ๆ โดยจะตัดสิ้นใจจากข้อมูลที่แสดงไว้ในฉลากสินค้าและการโฆษณาในสื่อต่าง ๆ
2. สิทธิที่จะได้อิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ (Right to choose) หมายถึง การที่ผู้บริโภคสามารถที่จะเลือกซื้อสินค้าหรือบริการโดยความสมัครใจ มีอิสระในการตัดสินใจ โดยปราศจากการชักจูงใจอันไม่เป็นธรรมทั้งปวง
3. สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ (Right to safety) หมายถึง การที่ผู้บริโภคใช้สินค้าหรือบริการใดก็ตาม สินค้านั้นต้องมีสภาพและคุณภาพที่ได้มาตรฐานเหมาะสมแก่การใช้ไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่ชีวิต ร่างการหรือทรัพย์สินในกรณีเมื่อได้ใช้ตามคำแนะนำหรือระมัดระวังตามสภาพของสินค้าหรือบริการนั้นแล้ว
4. สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา (Right to fair contract) หมายถึง สิทธิที่จะได้รับข้อสัญญาโดยไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจ ตัวอย่างเช่น สัญญาบัตรเครดิตที่มี

ข้อสัญญาว่าการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการใช้บัตร ค่าธรรมเนียม ค่าบริการ ดอกเบี้ยค้างชำระ ผู้ประกอบธุรกิจไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า และผู้ประกอบธุรกิจจะยกเลิกสัญญาใช้บัตรเครดิตเมื่อไรก็ได้ โดยไม่ต้องแจ้งเหตุผลให้ผู้บริโภคทราบ รวมถึงสัญญาซึ่งไม่มีการระบุสิทธิของผู้บริโภคในการขอยกเลิกสัญญาบัตรเครดิตไว้ ข้อสัญญาดังกล่าวเหล่านี้ถือว่าเป็นธรรมต่อผู้บริโภค

5. สิทธิที่จะได้การพิจารณาและชดเชยความเสียหาย (Right to redress) หมายถึงกรณีผู้บริโภคถูก ผู้ประกอบธุรกิจละเมิดสิทธิก่อให้เกิดความเสียหาย ผู้บริโภคมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ประกอบธุรกิจชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำนั้น เช่น อาจร้องเรียนผู้ประกอบธุรกิจต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสินค้า หรือ บริการนั้นให้ดำเนินการช่วยเหลือ⁶⁴

นอกจากนั้น รัฐยังได้ออกกฎหมายคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคในด้านต่าง ๆ ไว้เป็นการเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติอาหาร พ.ศ.2522, พระราชบัญญัติยา พ.ศ.2510 และพระราชบัญญัติเครื่องสำอาง พ.ศ.2535 เป็นต้น ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การคุ้มครองผู้บริโภคในการบริโภคผลิตภัณฑ์ ที่มีคุณภาพ มีมาตรฐานและมีความปลอดภัยในการบริโภคเป็นหลัก

สำหรับการบังคับใช้กฎหมายนั้น ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2562 นั้น ได้มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายในกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการใดได้บัญญัติเรื่องใดไว้โดยเฉพาะแล้วให้บังคับหลักกฎหมายทั่วไปไปใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติดังกล่าว กล่าวคือ เมื่อมีกฎหมายฉบับใดให้อำนาจในการคุ้มครองผู้บริโภคไว้เป็นการเฉพาะแล้วก็ต้องบังคับตามกฎหมายฉบับนั้น จะสามารถนำบทบัญญัติในหมวดนี้ (กฎหมายทั่วไป) ไปใช้บังคับได้ในกรณีที่เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติ (กฎหมายเฉพาะ) เท่านั้น⁶⁵

⁶⁴ ประพนธ์ กองมะลิกันแก้ว และคณะ, "กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค Consumer Protection Law,"

⁶⁵ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ในกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการใดได้บัญญัติเรื่องใดไว้โดยเฉพาะแล้วให้บังคับ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการนั้น และให้นำบทบัญญัติในหมวดนี้ไปใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติดังกล่าว หากการฝ่าฝืนบทบัญญัติที่นำไปใช้นั้นเป็นความผิดและมีโทษตามพระราชบัญญัตินี้ผู้กระทำความผิดต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย...”

ดังนั้น กฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด จึงต้องนำพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะมาบังคับใช้ โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้ซื้อหรือผู้เช่าห้องชุด เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค

2.4.4 แนวคิดการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา

เนื่องจากปัญหาผู้บริโภคเป็นจำนวนมากได้ยื่นเรื่องร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่า ไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจ กรณีการซื้อห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจส่วนใหญ่ได้จัดทำสัญญาสำเร็จรูป โดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคทำให้ผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบ ถึงแม้ว่า ในขณะนั้นจะได้มีกฎหมายให้ความคุ้มครองผู้บริโภคแล้วก็ตาม แต่ผู้ประกอบการก็ไม่ปฏิบัติตาม ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคก็ไม่อาจบังคับได้ เพราะเป็นเสรีภาพของบุคคลตามหลักแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วยนิติกรรมสัญญา ซึ่งยึดถือหลักแห่งความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักแห่งเสรีภาพในการทำสัญญาโดยเคร่งครัด คือ เมื่อคู่กรณีได้แสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญากันโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยความสมัครใจแล้ว คู่กรณีจะต้องถูกผูกมัดและต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด แม้ว่าผลของสัญญานั้นจะทำให้ฝ่ายหนึ่งได้เปรียบอีกฝ่ายหนึ่งก็ตาม

โดยในอดีต หลักการดังกล่าวได้รับการยอมรับว่าถูกต้องเป็นธรรม แต่ก็ต้องอยู่ภายใต้หลักแห่งความเสมอภาคและเท่าเทียมกันของบุคคลในสภาพความเป็นจริงของสังคมปัจจุบัน เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปแล้วว่าบุคคลไม่มีความเสมอภาคกัน บุคคลไม่มีความเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐกิจ การศึกษา สติปัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบุคคลที่อยู่ในฐานะของผู้บริโภคย่อมไม่อยู่ในฐานะที่มีความเสมอภาคและเท่าเทียมกับผู้ประกอบการธุรกิจ ไม่มีอำนาจต่อรองกับผู้ประกอบการธุรกิจ ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันมิให้ผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบในการทำสัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 โดยกำหนดสิทธิของผู้บริโภคเพิ่มขึ้นคือ "สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา" และได้กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาขึ้นโดยบัญญัติไว้ในมาตรา 35 ทวิ ถึงมาตรา 35 นว ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือบริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภค จะต้องม
ลักษณะดังต่อไปนี้

1.1 ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็น ซึ่งหากไม่ได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้น จะทำให้ผู้บริโภค
เสียเปรียบผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควร

1.2 ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ
รายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็น
ส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาตามแบบที่
คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้

2. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
ต้องใช้ข้อสัญญาใด หรือต้องใช้ข้อสัญญาใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อสัญญานั้นด้วยตามข้อ 1.1 แล้ว
ถ้าสัญญานั้นไม่ใช่ข้อสัญญาดังกล่าว หรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าว แต่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข ให้ถือว่า
สัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว หรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวตามเงื่อนไขนั้นแล้วแต่กรณี

3. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
ต้องไม่ใช่สัญญาใด ตามข้อ 1.2 แล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้น ไม่มี
ข้อสัญญาเช่นนั้น

4. คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้า หรือให้บริการ
อย่างใดอย่างหนึ่ง เป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงินได้ โดยหลักฐานการรับเงินจะต้อง
มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

4.1 มีรายการและใช้ข้อความที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้มีรายการหรือมิได้ใช้ข้อความ
เช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควร

4.2 ห้ามใช้ข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ
รายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด

5. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้หลักฐานการรับเงินของการประกอบธุรกิจที่
ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงินต้องใช้ข้อความใด หรือต้องใช้ข้อความใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้

ข้อความนั้นด้วย หรือต้องไม่ใช่ข้อความใดตามข้อ 4 แล้ว ให้นำข้อ 2 และข้อ 3 มาใช้บังคับแก่ หลักฐานการรับเงินดังกล่าวโดยอนุโลม

6. ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการโดยให้คำมั่นว่าจะทำสัญญารับประกัน ให้ให้แก่ผู้บริโภค สัญญาดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้แทน และต้องส่งมอบสัญญานั้นแก่ผู้บริโภคพร้อมกับการส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

ถ้าสัญญาทำเป็นภาษาต่างประเทศ ต้องมีคำแปลภาษาไทยกำกับไว้ด้วย

ถ้าผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อ 6 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

7. ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญา หรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้อง ตามข้อ 1 หรือส่งมอบหลักฐานการรับเงินที่มีรายการและข้อความถูกต้องตามข้อ 4 ให้แก่ผู้บริโภค ภายในระยะเวลาที่เป็นทางปฏิบัติตามปกติสำหรับการประกอบธุรกิจประเภทนั้น ๆ หรือภายใน ระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาสุดแต่ระยะเวลาใด จะถึงก่อน

ถ้าผู้ประกอบธุรกิจไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญา หรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้อง หรือไม่ ส่งมอบหลักฐานการรับเงินที่มีรายการและข้อความถูกต้องให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาต้องระวาง โทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากนี้ หากผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบหลักฐานการรับเงิน โดยลงจำนวนเงินมากกว่า ที่ผู้บริโภคจะต้องชำระและได้รับเงินจำนวนนั้นไปจากผู้บริโภคแล้ว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน หนึ่งเดือน หรือปรับตั้งแต่ห้าร้อยบาทถึงหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ เว้นแต่ จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้ ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการประกอบธุรกิจเช่นนั้นแล้ว

8. ผู้ประกอบธุรกิจผู้ใดสงสัยว่าแบบสัญญา หรือแบบหลักฐานการรับเงินของตนจะเป็น การฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ประกอบธุรกิจผู้นั้นอาจขอให้คณะกรรมการว่าด้วย สัญญาให้ความเห็นในแบบสัญญา หรือแบบหลักฐานการรับเงินนั้นก่อนได้

9. ในการกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และการกำหนดลักษณะของสัญญา หรือในการกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือ

การให้บริการใดเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน และการกำหนดลักษณะของหลักฐานการรับเงินดังกล่าวข้างต้นต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในธุรกิจขายห้องชุดของประเทศไทยและเปรียบเทียบกับต่างประเทศ

ปัจจุบันอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนมากขึ้น ดังจะเห็นจากการมีก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อออกขายให้แก่ประชาชนขึ้นเป็นจำนวนมาก และประชาชน ซึ่งเป็นผู้บริโภคก็ได้ให้ความสนใจและเข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ประกอบธุรกิจ เป็นจำนวนมาก แต่ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจนั้น ผู้ประกอบธุรกิจได้จัดสัญญาทำไว้ล่วงหน้า โดยมีลักษณะเป็นสัญญาสำเร็จรูป ซึ่งไม่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาได้ ทำให้ผู้บริโภคขาดอำนาจต่อรองในการเข้าทำสัญญา และใช้ ข้อสัญญาไม่เป็นไปตามแบบสัญญามาตรฐาน หรือ แบบ อ.ช. 22 ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึง การใช้ข้อสัญญาต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำขึ้นซึ่งเป็นการเอาเปรียบและไม่เป็นคุณต่อผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย ถูกเอาเปรียบ และไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา โดยในบทที่ 3 นี้ ผู้เขียนจึงได้ทำการศึกษากฎหมายควบคุมดูแลธุรกิจการซื้อขายห้องชุด ในประเทศไทยและต่างประเทศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา ในธุรกิจขายห้องชุด ซึ่งจะทำการศึกษาทั้งในส่วนของกฎหมาย และแบบสัญญามาตรฐานของ ประเทศไทยและของต่างประเทศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในธุรกิจขาย ห้องชุดของประเทศไทย

1.1 หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในธุรกิจขาย ห้องชุดของประเทศไทย

ในธุรกิจขายห้องชุดนั้น ผู้เกี่ยวข้องในการทำสัญญา ได้แก่ ผู้ซื้อและผู้ขายห้องชุด โดยการวิจัย ฉบับนี้ มุ่งศึกษาในเรื่องเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขาย ย่อมอยู่ในฐานะผู้ประกอบการและผู้บริโภคด้วย ในส่วนนี้กฎหมายที่นำมาวิเคราะห์ด้านสัญญาใน ธุรกิจขายห้องชุด ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค และพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งแยก พิจารณาได้ดังนี้

1.1.1 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค

การคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทยเริ่มเป็นรูปธรรมชัดเจนขึ้น หลังจากที่รัฐบาลมีการตราพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา โดยกำหนดให้องค์กรของรัฐในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค และได้มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ขึ้นเพื่อปฏิบัติงานตามนโยบายของรัฐและคำสั่งของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค รวมถึงดูแลผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิก่อนนำเสนอคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โดยมีคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคทำหน้าที่พิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ เช่น คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา ดูแลไม่ให้ใช้ข้อความโฆษณาที่ไม่เป็นธรรม เช่น การโฆษณาที่เป็นเท็จเกินจริงก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือเกิดความแตกแยก คณะกรรมการว่าด้วยฉลาก ดูแลให้มีการเปิดเผยคุณสมบัติและลักษณะของสินค้าในฉลาก เช่น ชื่อและเครื่องหมายการค้าของผู้ผลิต ราคา ปริมาณและวิธีใช้ และคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา กำหนดให้มีสัญญามาตรฐานเพื่อความเป็นธรรมต่อผู้บริโภค เช่น สัญญาบัตรเครดิต สัญญาเช่าซื้อ และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นต้น

1) ความหมายที่สำคัญ

ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ให้ความหมายไว้ดังนี้

“ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการและหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม”

“ผู้ประกอบการ” ได้แก่ ผู้ขาย ผู้ที่ผลิตสินค้าเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาซึ่งสินค้าในราชอาณาจักร หรือ ผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้าที่เรียกว่าพ่อค้าคนกลาง หรือผู้ให้บริการและให้หมายความรวมถึงผู้ประกอบการ

“สัญญา” หมายความว่า ความตกลงกันระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจเพื่อซื้อและขายสินค้าหรือให้และรับบริการ

เหตุผลในการบัญญัติความหมายหรือคำจำกัดความของคำว่า “ผู้บริโภค” และคำว่า “ผู้ประกอบการ” ก็เพื่อจำแนกผู้ที่ จะได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายฉบับนี้ กล่าวคือ หากผู้ซื้อ

หรือผู้ซื้อห้องชุดที่ได้รับความเสียหายไม่อยู่ในฐานะผู้บริโภคแล้ว ก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายฉบับนี้ หรือกรณีที่เป็นข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการด้วยกันเอง ตัวอย่างเช่น กรณีนักลงทุนซึ่งได้ซื้อของชุดจากเจ้าของโครงการ และนำห้องชุดไปขายต่อให้แก่ผู้ซื้อเป็นห้องชุดมือสอง นักลงทุนดังกล่าวจึงอยู่ในฐานะเป็นผู้ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกัน ซึ่งจะไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เป็นต้น

2) การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด

เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฉบับ พ.ศ. 2522 ในส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดยังไม่เหมาะสม และผู้บริโภคเป็นจำนวนมากยังได้มีการร้องเรียนในเรื่องไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจ เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันมิให้ผู้บริโภคถูกเอาเปรียบในการทำสัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจ จึงได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายฉบับดังกล่าว มีขึ้นเพื่อเป็นการยกเว้นหรือผ่อนคลายเป็นหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งได้กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาขึ้น ตามมาตรา 35 ทวิ⁶⁶ ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

ก. การกำหนดให้มีธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมและไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ขายในขั้นตอนการทำสัญญา

ข. การบังคับให้ใช้หรือมีข้อสัญญาโดยปริยาย กล่าวคือ หากมีผู้ประกอบการในประเภทธุรกิจที่ได้มีการควบคุมสัญญาไม่ยอมใช้ข้อสัญญาตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาประกาศกฎหมายก็ให้ถือบังคับว่าสัญญานั้นมีข้อสัญญาตามประกาศโดยปริยายไม่ต้องนำมาแก้ไขเพิ่มเติม

⁶⁶ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 35 ทวิ

ค. การบังคับให้ไม่ใช้หรือไม่มีข้อสัญญาโดยปริยาย ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ร่างสัญญา โดยมีข้อสัญญาที่ชัดหรือใช้ข้อสัญญาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาไม่ให้ใช้แล้ว ให้ถือว่าสัญญาไม่มีข้อสัญญานั้น

เมื่อในการซื้อขายห้องชุดต้องมีสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ประกอบธุรกิจกับผู้บริโภค และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือแล้ว ธุรกิจขายห้องชุด จึงเป็นหนึ่งในธุรกิจที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้มีการประกาศให้เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายประกอบกับมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542⁶⁷ โดยได้ออก ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจห้องชุดเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2543 ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภค โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดความหมายของคำว่า “ธุรกิจขายห้องชุด” หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อสร้างแล้วเสร็จและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

2. กำหนดให้ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจต้องทำกับผู้บริโภคนั้นต้องมีข้อความภาษาไทยและมีลักษณะที่ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร

3. กำหนดข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภค โดยข้อความในสัญญาอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังนี้

(1) ข้อรับรองของผู้ประกอบธุรกิจในกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ก่อสร้างอาคารชุดว่าผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และจะต้องมีค้ำประกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด

⁶⁷ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจห้องชุดเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2543

ให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด และผู้ลงนามในสัญญานั้นเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยจะต้องแนบเอกสารการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาด้วย ทั้งยังต้องแสดงถึงภาระผูกพันในที่ดิน อาคารและห้องชุด

(2) กำหนดให้แสดงตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่ตั้งโครงการ ราคาขายต่อตารางเมตร จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขาย วัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด รายการขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

(3) ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย

4. กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจ โดยในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญานั้นได้กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจเอาไว้ ดังนี้

(1) ผู้ประกอบธุรกิจต้องระบุ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น ขนาด สี ของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารชุด โดยหากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้ตามท้องตลาดได้นั้น จะต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพที่ดีกว่าหรือเท่าเทียมมาก่อน

(2) ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

(3) ผู้ประกอบธุรกิจต้องดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและในส่วนของห้องชุดแต่ละห้อง

5. เรื่องการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริโภค กล่าวคือ เมื่อก่อสร้างห้องชุดแล้วเสร็จต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ และกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องแจ้งแก่ผู้บริโภคให้ทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่าสามสิบวันในการขอให้ปรับโอนกรรมสิทธิ์ และ

ในกรณีที่ผู้บริโภคแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้แจ้งแก่ผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริโภคภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

6. เรื่องความชำรุดบกพร่อง_โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้

(1) โครงสร้าง และอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอันตรายที่มีอายุไม่น้อยกว่า 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

(2) ส่วนควบอื่น ไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

7. สิทธิการบอกเลิกสัญญา ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้กำหนดสิทธิของการบอกเลิกสัญญาทั้งผู้ประกอบธุรกิจ และผู้บริโภคไว้ ดังนี้

1). สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยผู้ประกอบธุรกิจ

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญาได้กรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระราคาที่ยกเลิกให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

(1) ผู้บริโภคผิดนัดชำระราคาค่าห้องชุด สำหรับการตกลงให้ชำระกันงวดเดียว

(2) ผู้บริโภคผิดนัดชำระราคาค่าห้องชุดสามงวดติดต่อกัน สำหรับการตกลงให้ชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

(3) ผู้บริโภคผิดนัดชำระราคาค่าห้องชุดในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาค่าห้องชุด สำหรับการตกลงให้ชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

จะเห็นได้ว่า ในการบอกเลิกสัญญานั้น จะต้องขึ้นอยู่กับว่าผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจได้ตกลงกันไว้ว่าให้ชำระราคาค่าห้องชุดกันกี่งวด โดยก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวทวงถามไปยังผู้บริโภคก่อน และจะต้องให้เวลาผู้บริโภคชำระเงินที่ค้างไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และเมื่อปรากฏว่าผู้บริโภคได้รับหนังสือบอกกล่าวทวงถามแล้วเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

2). สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยผู้บริโภค

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้กำหนดให้ผู้บริโภคมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจได้ หากผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายใน

กำหนดระยะเวลาตามที่ตกลงไว้ในสัญญาได้ หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด ซึ่งในการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จตามสัญญานั้น ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จ และได้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายเรียบร้อยแล้วก่อนจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริโภค โดยได้ให้สิทธิแก่ผู้บริโภคในการบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

(1) หากผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้บริโภคได้ ผู้บริโภคก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภครับไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ประกอบธุรกิจ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเท่ากับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบธุรกิจได้กำหนดไว้ สำหรับกรณีที่ผู้บริโภคมิได้ชำระค่าห้องชุด ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

(2) กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนด หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด หากผู้บริโภคไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ซื้อขาย แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุด แต่หากผู้บริโภคใช้สิทธิปรับผู้ประกอบธุรกิจครบร้อยละสิบแล้ว ผู้บริโภคงยังเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาได้ต่อไป ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

(3) กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดได้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนั้น ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินที่ผู้บริโภครับมาแล้วทั้งหมดคืน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค

โดยสรุปแล้ว ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาดังกล่าว ถือเป็นมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคที่ช่วยในการแก้ไขปัญหา การใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด ซึ่งถือเป็น การป้องกันปัญหาในต้นทางของปัญหาอย่างก็ตาม ลักษณะของข้อตกลงตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญานั้น มีลักษณะเป็นเพียงคำแนะนำว่าในสัญญาจะต้องมีข้อตกลงอย่างไรบ้าง หรือกำหนดข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญอย่างน้อยที่จะต้องมีในสัญญาเท่านั้น ไม่ใช่ลักษณะแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบสัญญามาตรฐานแต่อย่างใด ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจ

ยังสามารถเพิ่มเติมข้อตกลงอื่นใด นอกจากที่ประกาศฉบับดังกล่าวได้กำหนดไว้ได้ ผู้บริโภคจึงไม่ได้รับการคุ้มครองในการทำสัญญาอย่างจริงจัง และยังคงเอาเปรียบจากข้อสัญญาต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้เพิ่มเข้าไปในสัญญานอกเหนือจากที่ประกาศดังกล่าวได้กำหนดไว้

หากผู้ประกอบการผู้ใดไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตาม มาตรา 35 ทวิ แห่ง พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แล้ว ก็ได้มีบทกำหนดโทษทาง อาญา ทั้งโทษจำคุกและปรับเอาไว้ โดยมีบทกำหนดโทษให้ผู้ประกอบการต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁶⁸

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด นั้น ได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นบทกฎหมายที่ได้บัญญัติเรื่องการ กำหนดให้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 เอาไว้โดยเฉพาะแล้ว จึงนำบทบัญญัติ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคทั่วไป มาใช้บังคับ ได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติดังกล่าวเท่านั้น ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง ผู้บริโภค พ.ศ. 2522⁶⁹ กล่าวคือ หลักทั่วไปของการบังคับใช้กฎหมาย เมื่อมีกฎหมายฉบับใด ให้อำนาจในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคไว้เป็นการเฉพาะแล้วก็ต้องบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

1.1.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด

เนื่องจาก สภาพปัญหาประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพจากชนบทสู่ตัวเมือง เพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น แต่จำนวนที่ดินซึ่งมีศักยภาพมีปริมาณจำกัดจึงจำเป็นต้องขยายที่อยู่อาศัยออกไปในแนวสูงขึ้นเหนือพื้นดิน (High Rise) โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นหลาย ๆ ชั้น บนขนาดที่ดินเท่าเดิมซึ่งจะได้ประโยชน์ในการใช้ที่ดินมากขึ้นหลายสิบเท่า โดยมีลักษณะให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารเดียวกันมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ในทรัพย์สินส่วนกลางอันถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และมีสิทธิได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียม

⁶⁸ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2562, มาตรา 57

⁶⁹ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2562, มาตรา 21 บัญญัติว่า “ในกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการใดได้บัญญัติเรื่องใดไว้โดยเฉพาะแล้วให้ บังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการนั้น และให้นำบทบัญญัติในหมวดนี้ไปใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับ บทบัญญัติดังกล่าว หากการฝ่าฝืนบทบัญญัติที่นำไปใช้นั้นเป็นความผิดและมีโทษตามพระราชบัญญัตินี้ผู้กระทำความผิดต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย”

กัน จึงมีความจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง ซึ่งรวมกันอยู่ในอาคารเดียวกัน หรือที่เรียกกันว่ากฎหมายอาคารชุดหรือกฎหมายคอนโดมิเนียมขึ้น โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองและรักษาความมาสุของประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารชุดหลังเดียวกัน⁷⁰

โดยในปี พ.ศ.2519–2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งขณะนั้นได้มีปัญหาในด้านการบริหารจัดการดูแลที่อยู่อาศัยได้มีนโยบายที่จะขายห้องชุดในแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนไปโดยเด็ดขาด โดยให้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แต่ยังคงติดอยู่ในเรื่องข้อจำกัดของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งในขณะนั้น ยังไม่มีกฎหมายใดมารองรับกรรมสิทธิ์ของห้องชุดจึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ ด้วยเหตุดังกล่าวจึงได้มีการพยายามผลักดันให้ออกกฎหมายอาคารชุด และมีการหยิบยกร่างกฎหมายคอนโดมิเนียม หรือที่เรียกกันว่า “กฎหมายอาคารชุด” มาพิจารณา โดยมีต้นแบบมาจาก Uniform Condominium Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณากร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป

โดยสาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มุ่งเน้นเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดของผู้มีสิทธิจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งมีหลักสำคัญว่า บุคคลแต่ละคนสามารถแยกกันถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ชุดด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) อันได้แก่ ห้องชุดแต่ละห้องชุด และกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง (Common Property) ได้แก่ โครงสร้างตัวอาคารที่ดินซึ่งเป็นที่ปลูกสร้างอาคารรวม บันได ระเบียง ลิฟท์ สนามหญ้า ที่จอดรถ และอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ โดยเมื่อเข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว เจ้าของโครงการก็สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารและที่ดินเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย และออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และเมื่อเจ้าของโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้ว ต้องทำการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดูแลบริการจัดการรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และเมื่อได้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วกฎหมายให้ถือว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย กล่าวคือ สามารถทำนิติกรรมสัญญาได้คล้ายกับบริษัทจำกัด และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ 2522 ได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดไว้ ซึ่งทรัพย์สินกลางของอาคารชุดถือเป็นกรรมสิทธิ์

⁷⁰ วิชัย ตันติกุลานันท์ และจุฬาลักษณ์ ตันติกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกฎหมายคอนโดมิเนียมและหมู่บ้านจัดสรร, พิมพ์ครั้งที่ 10 : กรุงเทพมหานคร, สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2563 น.1-2

ร่วมมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคน เจ้าของห้องชุดมีสิทธิ ที่จะใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและมีภาระหน้าที่ที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายจากการบริการส่วนรวมและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ทั้งกำหนดในส่วนของการเลิกอาคารชุด และการถือครองห้องชุดของต่างด้าว⁷¹

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งได้ออกมาใช้บังคับในขณะนั้นเป็นกฎหมายที่ได้มุ่งเน้นเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดโดยตรง ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในเมือง และระบบอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายที่มีอยู่ขณะนั้นไม่สามารถนำมาใช้เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนได้ จึงออกกฎหมายฉบับดังกล่าวเพื่อรองรับและวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น โดยให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแยกจากกันเป็นสัดส่วนเท่ากัน

1) การคุ้มครองผู้ซื้อด้านการทำสัญญา

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่สามารถใช้บังคับได้อย่างครอบคลุมและเพียงพอในการคุ้มครองผู้ซื้อในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งเป็นผู้ประกอบการ และมีปัญหาเกี่ยวกับการร้องเรียนเรื่องการใช้สัญญาที่ไม่เป็นธรรม และเอาเปรียบผู้ซื้อห้องชุดเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี โดยปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค อันเป็นการสะท้อนให้เห็นว่า กฎหมายที่มีอยู่ในการคุ้มครองผู้ซื้อในการธุรกิจขายห้องชุดในขณะนั้น ยังไม่สามารถที่จะคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดได้อย่างแท้จริง ด้วยเหตุดังกล่าว จึงได้มีการแก้ไขกฎหมายฉบับดังกล่าวเป็นฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชน ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเพื่อหาทางแก้ไขปัญหาด้านการทำสัญญาดังกล่าว โดยได้เพิ่มหลักการสำคัญในการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดด้านสัญญาเอาไว้ ดังนี้

มาตรา 6/2 บัญญัติไว้ว่า “ให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

⁷¹ วิชัย ตันติกุลานันท์ และจุฬาลักษณ์ ตันติกุลานันท์, เรื่องเดียวกัน

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำ ตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”⁷²

นอกจากนั้น ยังได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการโฆษณาอาคารชุดหรือห้องชุดเอาไว้ในมาตรา 6/1 โดยกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ทำการโฆษณาขายห้องชุด ต้องเก็บสำเนา หรือข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไว้ในสถานที่ทำการ จนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และให้ส่งสำเนาในการโฆษณาดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดด้วย และหากข้อความหรือภาพใดมีความหมายหรือขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความเป็นคุณแก่ผู้ซื้อ⁷³

และในวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 กระทรวงมหาดไทยได้ออก ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ มาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 41 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. 22 ท้ายประกาศนี้

ข้อ 2 สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. 23 ท้ายประกาศนี้

⁷² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 6/2

⁷³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 6/1

โดยได้ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 เป็นต้นไป และมีแบบสัญญาตามที่ปรากฏในภาคผนวก⁷⁴

โดยคำว่า “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร” ตามมาตรา 6/2 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยนั้น หมายความว่า ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดซึ่งต้องเป็นเจ้าของโครงการเท่านั้น

แบบ อ.ช. 22 ตามประกาศฉบับนี้ จึงสามารถนำมาใช้บังคับได้เฉพาะกรณีที่ผู้จะขายห้องชุดซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเท่านั้น ไม่รวมถึง กรณีที่ผู้จะขายเป็นนักลงทุนซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจโดยได้ซื้อห้องชุดเอาไว้เป็นจำนวนมาก และได้ทำเป็นธุรกิจขายห้องชุดมือสอง จึงทำให้ไม่อยู่ในบทบัญญัติของกฎหมายฉบับนี้ด้วย กล่าวคือ ไม่ต้องใช้เป็นแบบสัญญามาตรฐาน หรือแบบ อ.ช. 22 ตามที่กฎหมายกำหนดแต่อย่างใด จึงเป็นช่องว่างและเป็นข้อจำกัดทางกฎหมายในการบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน หรือแบบ อ.ช. 22 ในธุรกิจขายห้องชุดมือสองด้วย

เมื่อกฎหมายได้กำหนดแบบ อ.ช.22 ในธุรกิจขายห้องชุดไว้แล้ว ผู้ประกอบธุรกิจจะแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาใด ๆ ให้แตกต่างจากแบบสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งเป็นการเอาเปรียบและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อไม่ได้ รวมถึงกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ใช้สัญญาตามแบบ อ.ช.22 แล้ว แต่ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาต่าง ๆ เพิ่มเติม ซึ่งมีข้อสัญญาเป็นการเอาเปรียบและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อก็ไม่สามารถกระทำได้เช่นกัน โดยกำหนดให้สัญญาส่วนที่ไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อนั้นไม่มีผลใช้บังคับ และหากผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังกล่าว กฎหมายก็ได้มีบทกำหนดโทษเอาไว้ คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท⁷⁵

จากการศึกษาผู้เขียนพบว่า ในการกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช. 22 ได้มีการใช้หรือกำหนดข้อสัญญาที่คล้ายกับข้อสัญญาของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจห้องชุดเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 โดยมีสาระสำคัญ มีดังนี้

⁷⁴ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁷⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 63

1. คำรับรองของผู้จะขาย โดยผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด และกำหนดให้ผู้ขายระบุนายละเอียดของโครงการ รวมถึงใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และสถานะของโครงการขายว่าอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด หรือได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

2. ข้อตกลงจะซื้อจะขายห้องชุด และระบุสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการที่ผู้ซื้อจะได้รับ โดยผู้จะขายมีหน้าที่ความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป และหากผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดด้วย

3. ในระหว่างที่สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น และผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนตามสิทธิและหน้าที่

4. ราคาซื้อขายห้องชุด และการชำระเงิน รวมทั้งการกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ชัดเจน และกำหนดให้ผู้จะขายมีหน้าที่ต้องการแจ้งวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

5. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในส่วนของค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

6. กำหนดอัตราดอกเบี้ย กรณีผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ แต่รวมกันต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุดที่จะซื้อจะขาย

7. กำหนดให้ผู้จะขายสามารถมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์มี 3 กรณี ได้แก่

- ผิดนัดชำระราคาในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

- ผิดนัดชำระราคา 3 งวดติดต่อกัน (กรณีนี้ต้องมีการตกลงชำระกันตั้งแต่ 24 งวดขึ้นไป)

- ฆิตนัฒขำระรำคำในอฏรำร้อยละ 12.5 ของจำนวนรำค้ำดั่งกล่ำว ในกรณีท่ตกลงขำระกัน น้อยกว่ำ 24 งวด

อย่ำงไรก็ตำม ก่อนท่จะบอกเลิกสัญญา ผู้จะขำยต้องมีหนังสือแจ้งไปย่งผู้จะซื้อให้ นำเงินที่ ค้ำงมำขำระภำยในเวลำไม่น้อยกว่ำ 30 วัน นับแต่วันท่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ หำกผู้จะซื้อเพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตำมหนังสือบอกกล่ำวนั้น ผู้จะขำยจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

8. กำหนดสิทธิของผู้จะซื้อในการบอกเลิกสัญญา ในกรณีผู้จะขำยไม่โอนกรรมสิทธิในห้องชุด ให้แก่ ผู้จะซื้อภำยในกำหนดเวลำ ดั่งต่อไปนี้

- ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขำยยินยอมคืนเงินท่ผู้จะซื้อได้ขำระไปแล้ว ทั้หมดพร้อมดอกเบีย้ในอฏรำร้อยละต่อปี (อฏรำเดียวกันกับเบีย้ปรับท่ผู้จะขำยกำหนดปรับ กรณีท่ผู้จะซื้อฆิตนัฒขำระนี้

- ในกรณีท่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะขำยยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็น รำยวันในอฏรำร้อยละ (ไม่ต่ำกว่ำร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของรำค้ำห้องชุดท่ได้ทำ สัญญำจะซื้อจะขำยแต้รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หำกผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับคร่ำร้อยละ สิบของรำค้ำห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่ำ ผู้จะขำยไม่อำจปฏิบัติตำมสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

- ในกรณีผู้จะขำยไม่สามารถดำเนินโครงการอำครชุดต่อไปได้เนื่องจำกเหตุสุดวิสัย ผู้จะขำยยินยอมคืนเงินท่ผู้จะซื้อได้ขำระไปแล้ว ทั้หมดพร้อมดอกเบีย้ในอฏรำร้อยละต่อปี (โดย ถือเอ้ออฏรำดอกเบีย้สูงสุดประภำทเงินฝำกประจำของธนำคร กรุงไทย จำกัฒ (มหำชน) นับแต่วันท่ ได้รับเงินจำกผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อท่จะเรียกค้ำเสียหายอย่ำงอื่น แต่ถ้ำผู้จะขำย ได้ใช้เงินดั่งกล่ำวไปเป็นจำนวนเท่ำใดผู้จะขำยมีสิทธิห้กเงินท่ใช้ไปออกจำกดอกเบีย้ท่ต้องใช้คืนได้

9. ควำมรับผิดชอบในควำมชำรุดบกพร่อง - กรณีท่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์ อันเป็น ส่วนประกอบอำคร มีระยะเวลาไม่น้อยกว่ำ 5 ปี นับแต่วันจัดทေးเบียนอำครชุด - กรณีส่วนควบอื่น มีระยะเวลาไม่น้อยกว่ำ 2 ปี นับแต่วันจัดทေးเบียนอำครชุด

10. เอกสรำแนบท้ำยสัญญา ซึ่งจะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญำด้วย ได้แก่ สำเนำหนังสือ รับรองการจัดทေးเบียนนิติบุคคล (กรณีผู้จะขำยเป็นนิติบุคคล) และสำเนำหนังสือมอบอำนำจให้ กระทำการแทนผู้จะขำย สำเนำโฉนดที่ดิน สำเนำใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอำคร หรือรื้อถอน

อาคาร หรือสำเนาใบอนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณา ทั้งข้อความและภาพโฆษณา เป็นต้น

จากข้อกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว หากผู้ขายไม่ได้ใช้แบบ อ.ช. 22 หรือใช้ข้อสัญญาที่แตกต่างจากสัญญามาตรฐานตามประกาศกระทรวงมหาดไทย และข้อสัญญาเหล่านั้นไม่เป็นคุณกับ ผู้ซื้อแล้ว เฉพาะข้อสัญญาดังกล่าวถือว่าไม่มีผลใช้บังคับกับผู้ซื้อ เสมือนหนึ่งว่าไม่มีข้อสัญญาดังกล่าวตามมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่สัญญาไม่ตกเป็นโมฆะทั้งฉบับ

จึงสรุปได้ว่า ในการบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 ซึ่งเป็นแบบสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดนั้น จะสามารถนำมาใช้บังคับได้เฉพาะกรณีที่ผู้จะขายห้องชุดเป็นเจ้าของโครงการเท่านั้น ไม่รวมถึง กรณีที่ผู้จะขายเป็นนักลงทุนทำธุรกิจขายห้องชุดมือสอง ซึ่งถือว่าเป็นผู้ประกอบการเช่นเดียวกัน จึงมีข้อจำกัดทางกฎหมายในการบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด และแม้ว่านับตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช.22 มาใช้บังคับกับธุรกิจขายห้องชุดจะสามารถลดปัญหาข้อพิพาทหรือร้องเรียนในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้จะซื้อกับผู้จะขาย และสามารถแก้ไขปัญหากการใช้แบบสัญญา หรือแบบ อ.ช. 22 ลงได้ เมื่อได้เปรียบเทียบก่อนที่จะได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว แต่เมื่อเวลาได้ผ่านไป ปัญหาที่ผู้จะซื้อถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้จะขายในการทำสัญญาก็ยังคงมีอยู่และกลับมามีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับนับจากวันที่ได้มีการประกาศใช้แบบ อ.ช. 22 จนถึงปัจจุบัน ก็เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี รูปแบบของทำธุรกิจขายห้องชุด และพฤติกรรมของผู้จะขายได้เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา โดยผู้จะขายได้หาวิธีในการขายห้องชุดแบบใหม่ รวมทั้งได้การเพิ่มเติมข้อสัญญา และจัดทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในรูปแบบต่างๆ ซึ่งไม่เป็นคุณและเอาเปรียบแก่ผู้จะซื้อ ทำให้การบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน หรือแบบ อ.ช. 22 ที่มีอยู่และใช้บังคับในปัจจุบันไม่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอ และครอบคลุมในการทำสัญญาของธุรกิจขายห้องชุดในปัจจุบัน

นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาจากการกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดมีบทกำหนดโทษ

เพียงสถานเดียว คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท เท่านั้น ซึ่งอัตราโทษน้อยกว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค จึงสมควรให้มีการแก้ไขบทลงโทษให้สอดคล้องกัน

1.2 หน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลในการทำธุรกิจขายห้องชุด

1.2.1 กรมที่ดิน

กรมที่ดินมีอำนาจเกี่ยวกับการบังคับให้การทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดเป็นไปตามแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช. 22) และแบบสัญญาซื้อขายที่ดิน (อ.ช.23) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 โดยสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด ที่ทำขึ้นระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุด ตามมาตรา 6 หมายความว่า จะต้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่จะต้องทำตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช. 22) นั้น จะต้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ประสงค์จดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น และยังหมายความรวมถึงผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดรายใหม่ที่ซื้อ โอน หรือรับช่วงสิทธิ์ในโครงการทั้งหมด เพื่อมาดำเนินการต่อจากผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดรายแรกที่จะมีการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงนักลงทุนหรือผู้ประกอบธุรกิจรายย่อยที่ซื้อห้องชุดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายห้องชุดต่อให้แก่ผู้อื่นหลังจากได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

หากผู้ซื้อร้องเรียนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารไม่ได้ทำตามแบบสัญญาดังกล่าว หรือมีรายละเอียดข้อตกลงไม่ตรงกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ดินมีอำนาจเรียกเอกสารหรือสัญญาดังกล่าวมาตรวจสอบ และหากไม่ตรงตามแบบสัญญาที่กำหนด ก็มีอำนาจให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารแก้ไขข้อสัญญาดังกล่าวให้ตรงกับแบบสัญญามาตรฐาน หากไม่ทำตามแบบมาตรฐานดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท⁷⁶

1.2.2 สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

มีอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้มีองค์กรของรัฐ มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลผู้ประกอบการจมิให้ประกอบธุรกิจที่เป็นการละเมิดสิทธิผู้บริโภคและ

⁷⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 63

ประสานการปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ เพื่อให้ความคุ้มครองผู้บริโภครวมทั้งเป็นหน่วยงานที่ให้ผู้บริโภคได้ใช้สิทธิร้องเรียนเพื่อขอให้ได้รับการพิจารณาและชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากความเสียหายเมื่อถูกผู้ประกอบการฉ้อโกง

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ได้แต่งตั้งคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการขึ้นหลายชุด แต่ผู้เขียนขอกล่าวถึงคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องกับแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด คือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ดังนี้

การดำเนินงานให้การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคในด้านสัญญา ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 โดยมีคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง⁷⁷ คือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว แม้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจตามมาตรา 35 ทวิ ในการออกประกาศควบคุมสัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค และได้ออกประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ.2543 แต่ต่อมา กรมที่ดิน โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 มาตรา 6/2 ได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อันเป็นการออกประกาศเพื่อควบคุมสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดไว้โดยเฉพาะแล้ว กรณีจึงต้องด้วย มาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ที่ได้กำหนดไว้ว่า ในกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการใดได้บัญญัติเรื่องใดไว้โดยเฉพาะแล้ว ให้บังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการนั้น ดังนั้น ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จึงไม่อาจใช้บังคับได้ อย่างไรก็ตาม สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โดยคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ก็ยังคงมีอำนาจในการฟ้องร้องดำเนินคดีแทนผู้บริโภค ในกรณีผู้บริโภคถูกละเมิดสิทธิ และในการฟ้องคดีกับผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนไม่ใช้แบบ อ.ช. 22 โดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคก็สามารถหยิบยกบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 มาตรา 6/2 วรรคสอง ขึ้นกล่าวอ้างต่อศาล กรณีสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ประกอบการทำต่อผู้บริโภคไม่เป็นไปตามแบบ อ.ช. 22 ซึ่งไม่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่งบทบัญญัตินี้ดังกล่าว สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะที่ฟ้องคดีแทนผู้บริโภค หรือกรณีผู้บริโภคฟ้องคดีเองก็สามารถหยิบยกขึ้นกล่าวอ้างเพื่อให้ศาลพิจารณาได้

⁷⁷ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่2) พ.ศ.2541

1.3 มาตรการลงโทษ

ในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคนั้น มีกฎหมายหลายฉบับที่มุ่งคุ้มครองผู้บริโภคไม่ให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจ ทั้งกฎหมายทั่วไปที่เกี่ยวกับผู้บริโภคโดยตรง เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งให้อำนาจคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา กำหนดข้อสัญญาซึ่งเป็นสาระสำคัญในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเอาไว้ หากผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ได้มีบทกำหนดโทษ ซึ่งมีทั้งโทษทั้งจำคุกและโทษปรับ สำหรับกฎหมายอื่นซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติอาหาร ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับมีมาตรการลงโทษต่างกัน ยกตัวอย่างเช่น พระราชบัญญัติอาหาร มีมาตรการลงโทษทางอาญาและทางปกครองกับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีทั้งโทษปรับ จำคุก และเพิกถอนใบอนุญาต และประมวลกฎหมายอาญามาตรา 50 ก็ให้อำนาจศาล กรณีผู้กระทำความผิดอาศัยโอกาสในการประกอบอาชีพกระทำความผิด ศาลอาจมีคำสั่งในคำพิพากษาห้ามไม่ให้ผู้นั้นประกอบอาชีพก็ได้

สำหรับธุรกิจขายห้องชุดนั้น ได้มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรการลงโทษผู้ประกอบธุรกิจ ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งหากผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนไม่ทำตาม แบบสัญญามาตรฐาน หรือแบบ อ.ช.22 ได้มีบทกำหนดโทษไว้เพียงโทษปรับเท่านั้น ซึ่งเมื่อพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจขายห้องชุดแล้วจึงสามารถแยกพิจารณามาตรการลงโทษผู้ประกอบธุรกิจได้ ดังนี้

1.3.1 มาตรการลงโทษทางแพ่ง

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 42 ได้กำหนดว่า ถ้าการกระทำที่ถูกฟ้องร้องเกิดจากการที่ผู้ประกอบธุรกิจกระทำโดยเจตนาเอาเปรียบผู้บริโภคโดยไม่เป็นธรรมหรือจงใจให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ไม่นำพาดพิงต่อความเสียหายที่จะเกิดแก่ผู้บริโภคหรือกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพหรือธุรกิจอันยอมเป็นที่ไว้วางใจของประชาชน เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ประกอบธุรกิจชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้บริโภค ให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจจ่ายค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้น จากจำนวนค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์ต่าง ๆ เช่น ความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับ ผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบธุรกิจได้รับ สถานะทางการเงินของผู้ประกอบธุรกิจ การที่ผู้ประกอบธุรกิจได้บรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นตลอดจนการที่ผู้บริโภคมีส่วนในการก่อให้เกิดความเสียหายด้วย

การกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษตามวรรคหนึ่ง ให้ศาลมีอำนาจกำหนดได้ไม่เกินสองเท่าของค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนด แต่ถ้าค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดมีจำนวนเงินไม่เกินห้าหมื่นบาท ให้ศาลมีอำนาจกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษได้ไม่เกินห้าเท่าของค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนด

โดยเป็นดุลยพินิจของศาลในการกำหนดค่าเสียหายเชิงลงโทษ และกรณีที่จะเรียกค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ จากผู้ประกอบการธุรกิจต้องมีการกระทำเข้าหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 42 อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- 1) เจตนาเอาเปรียบผู้บริโภค
- 2) จงใจให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย
- 3) ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่นำพาต่อความเสียหายที่จะเกิดแก่ผู้บริโภค
- 4) การกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพหรือธุรกิจอันอันยอมเป็นที่ไว้วางใจของประชาชน

การกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ ศาลจะกำหนดได้ไม่เกิน 2 เท่าของค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนด หมายความว่า เมื่อศาลกำหนดค่าเสียหายที่แท้จริงแล้วถ้าศาลเห็นสมควรลงโทษผู้ประกอบการธุรกิจ ศาลกำหนดได้อีกไม่เกิน 2 เท่า ของค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนด แต่ถ้าค่าเสียหายที่แท้จริงไม่เกิน 50,000 บาท ศาลลงโทษโดยกำหนดค่าเสียหายได้ไม่เกิน 5 เท่าของค่าเสียหายที่แท้จริง อย่างไรก็ตาม การกำหนดค่าเสียหายเชิงลงโทษดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้เมื่อมีการฟ้องคดีต่อศาลแล้วเท่านั้น

1.3.2 มาตรการลงโทษทางปกครอง

จากการศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จนถึงฉบับปัจจุบัน พบว่ามีมาตรการทางปกครองเพื่อควบคุมสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภค โดยได้กำหนดไว้ในมาตรา 35 ทวิ โดยให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้ธุรกิจขายสินค้าหรือบริการเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา ซึ่งแม้มีมาตรการทางปกครองดังกล่าว แต่กลับไม่มีมาตรการลงโทษทางปกครอง เช่น การเพิกถอนใบอนุญาต หรือการประกาศชื่อผู้ประกอบการที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภค เป็นต้น

และในส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จนถึงฉบับแก้ไขล่าสุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 พบว่า มีเพียงมาตรการลงโทษทางอาญา ซึ่งมีทั้งโทษปรับและจำคุก แต่กฎหมายดังกล่าว ไม่มีมาตรการลงโทษทางปกครอง เช่นเดียวกัน

1.3.3 มาตรการลงโทษทางอาญา

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 มาตรา 6/2 กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับผู้บริโภคต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และหากผู้ประกอบการฝ่าฝืนมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท⁷⁸ ซึ่งเป็นโทษทางอาญา แต่กลับไม่ได้กำหนดโทษจำคุกด้วย ดังนั้น หากผู้ประกอบการได้ชำระเงินค่าปรับแล้ว คดีอาญาย่อมเลิกกัน แตกต่างกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภค และมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมสัญญา โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้ออกประกาศเกี่ยวกับการธุรกิจที่ควบคุมสัญญาไว้ ซึ่งหากผู้ประกอบการไม่ทำสัญญาตามแบบสัญญาที่กำหนด ตามมาตรา 57 ได้กำหนดไว้ว่า กรณีที่ผู้ประกอบการไม่ใช้ข้อสัญญา หรือไม่ทำตามแบบสัญญาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด มีบทกำหนดโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดของต่างประเทศ

2.1 กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

2.1.1 กฎหมายอาคารชุด ค.ศ. 1980 (Uniform Condominium Act 1980: UCA)

ในประเทศสหรัฐอเมริกานั้น กฎหมายของแต่ละมลรัฐได้มีบทบัญญัติที่เกี่ยวกับอาคารชุดซึ่งมีความแตกต่างกัน จึงทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้และทางปฏิบัติขึ้น⁷⁹ ด้วยเหตุดังกล่าว ใน ค.ศ. 1980 จึงได้มีการตรากฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ขึ้นเพื่อใช้บังคับให้เป็นในทางเดียวกันสำหรับการซื้อขายอาคารชุด ซึ่งคำว่า อาคารชุด นี้ ได้ระบุไว้ในมาตรา 1-103 (7)

⁷⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่4) พ.ศ.2551 มาตรา 63

⁷⁹ จราวุฒิ อำนกมณี. สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2550, หน้า 123

ของกฎหมายฉบับดังกล่าว โดยได้ให้นิยามคำว่า “Condominium” หรือ “อาคารชุด” ว่าหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่งได้ถูกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์แยกและส่วนที่เหลือให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม โดยเฉพาะของเจ้าของส่วนทั้งหลายดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์มิใช่อาคารชุดเว้นเสียแต่ว่า ผลประโยชน์ที่แบ่งแยกมิได้ในส่วนรวมกันนั้นได้มอบไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุด⁸⁰

เนื่องจากบทบัญญัติของ Uniform Condominium Act 1980 มีรายละเอียดค่อนข้างมาก และรายละเอียดบางส่วนมีความแตกต่างกับกฎหมายของประเทศไทย ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอกล่าวถึงในส่วนที่เกี่ยวข้องในการคุ้มครองผู้ซื้อหรือผู้บริโภคร้านการทำสัญญา และเห็นว่าเป็นสาระสำคัญที่เป็นประโยชน์กับงานวิจัยของผู้เขียน ซึ่งมีเนื้อหาที่สามารถนำมาเป็นแนวทางและวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแบบสัญญามาตรฐาน หรือ แบบ อ.ช.22 สำหรับธุรกิจขายห้องในประเทศไทยได้

สำหรับ Uniform Condominium Act 1980 ได้มีบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดเอาไว้เป็นการเฉพาะ โดยได้ระบุไว้ใน ARTICLE 4 PROTECTION OF CONDOMINIUM PURCHASERS ดังนี้

1) การกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการเสนอขายห้องชุด

กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปอย่างเปิดเผยและถูกต้อง ซึ่งได้บัญญัติเอาไว้ในมาตรา 4-103 ถึง 4-106 ดังนี้

1.1 คำเสนอขายทั่วไป ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 4-103⁸¹ ได้แก่

⁸⁰ Uniform Condominium Act 1980, Section 1-103 [Definitions] In the declaration and bylaws, unless specifically provided otherwise or the context otherwise requires, and in this Act:

(7) “Condominium” means real estate, portions of which are designated for separate ownership and the remainder of which is designated for common ownership solely by the owners of those portions. Real estate is not a condominium unless the undivided interests in the common elements are vested in the unit owners

⁸¹ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-103 [Public Offering Statement; General Provisions]

(a) Except as provided in subsection (b), a public offering statement must contain or fully and accurately disclose;

(1) the name and principal address of the declarant and of the condominium;

(2) a general description of the condominium, including to the extent possible, the types, number, and declarant's schedule of commencement and completion of construction of buildings, and amenities that declarant anticipates including in the condominium;

(3) the number of units in the condominium;

(4) copies and a brief narrative description of the significant features of the declaration (other than the plats and plans) and any other recorded covenants, conditions, restrictions and reservations affecting the condominium; the bylaws, and any rules or regulations of the association; copies of any contracts and leases to be signed by purchasers at closing, and a brief narrative description of any contracts or leases that will or may be subject to cancellation by the association under Section 3-105;

(5) any current balance sheet and a projected budget for the association, either within or as an exhibit to the public offering statement, for [one] year after the date of the first conveyance to a purchaser, and thereafter the current budget of the association, a statement of who prepared the budget, and a statement of the budget's assumptions concerning occupancy and inflation factors. The budget must include, without limitation:

(i) a statement of the amount, or a statement that there is no amount, included in the budget as a reserve for repairs and replacement;

(ii) a statement of any other reserves;

(iii) the projected common expense assessment by category of expenditures for the association; and

(iv) the projected monthly common expense assessment for each type of unit;

(6) any services not reflected in the budget that the declarant provides, or expenses that he pays, and that he expects may become at any subsequent time a common expense of the association and the projected common expense assessment attributable to each of those services or expenses for the association and for each type of unit;

(7) any initial or special fee due from the purchase at closing, together with a description of the purpose and method of calculating the fee;

(8) a description of any liens, defects, or encumbrances on or affecting the title to the condominium;

(9) a description of any financing offered or arranged by the declarant;

(10) the terms and significant limitations of any warranties provided by the declarant, including statutory warranties and limitations on the enforcement thereof or on damages;

(11) a statement that:

(i) within 15 days after receipt of a public offering statement a purchaser, before conveyance, may cancel any contract for purchase of a unit from a declarant,

(ii) if a declarant fails to provide a public offering statement to a purchaser before conveying a unit, that purchaser may recover from the declarant

(10) percent of the sales price of the unit, and

(iii) if a purchaser receives the public offering statement more than 15 days before signing a contract, he cannot cancel the contract;

(12) a statement of any unsatisfied judgments or pending suits against the association, and the status of any pending suits material to the condominium of which a declarant has actual knowledge;

(13) a statement that any deposit made in connection with the purchase of a unit will be held in an escrow account until closing and will be returned to the purchaser if the purchaser cancels the contract pursuant to Section 4-108, together with the name and address of the escrow agent;

(14) any restraints on alienation of any portion of the condominium;

(15) a description of the insurance coverage provided for the benefit of unit owners;

(16) any current or expected fees or charges to be paid by unit owners for the use of the common elements and other facilities related to the condominium;

(17) the extent to which financial arrangements have been provided for completion of all improvements labeled "MUST BE BUILT" pursuant to Section 4-119 (Declarant's Obligation to Complete and Restore); and

(18) a brief narrative description of any zoning and other land use requirements affecting the condominium; and

(19) all unusual and material circumstances, features, and characteristics of the condominium and the units.

(b) If a condominium composed of not more than 12 units is not subject to any development rights, and no power is reserved to a declarant to make the condominium part of a larger condominium, group of condominiums, or other real estate, a public offering statement may but need not include the information otherwise required by paragraphs (9), (10), (15), (16), (17), (18), and (19) of subsection (a) and the narrative descriptions of documents required by paragraph(a)(4).

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารชุด ได้แก่ ชื่อที่อยู่ของผู้ขาย ชื่อของอาคารชุด รายละเอียดทั่วไปของอาคารชุด รวมถึงขอบเขต รูปแบบของอาคารชุด จำนวนห้องชุด กำหนดเริ่มต้นสิ้นสุดในการก่อสร้าง เป็นต้น

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของผู้เสนอขาย ได้แก่ การแสดงงบดุลตลอดระยะเวลา 1 ปี ข้อความส่วนของการคาดการณ์งบประมาณซึ่งมีความสัมพันธ์กับอัตราการครอบครองปัจจัยเงินเพื่อ เงินสำรองต่าง ๆ การประเมินค่าใช้จ่าย เป็นต้น

(3) ภาระผูกพันต่าง ๆ เช่น คำอธิบายเกี่ยวกับสิทธิยัดหน่วง ความชำรุดบกพร่อง หรือภาระติดพันใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์อาคารชุด รวมถึงคดีความและสถานะทางคดีความที่ถูกฟ้องร้อง และข้อจำกัดการโอนทรัพย์สินส่วนใด ๆ ของอาคารชุด

(4) สิทธิการเลิกสัญญา

(5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมแรกเข้าอันเนื่องมาจากการซื้อขาย ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

(6) ระยะเวลาและข้อจำกัดของการรับประกัน

1.2 คำเสนอขายเกี่ยวกับสิทธิในการพัฒนาอาคารชุด ตามมาตรา 4-104⁸² ได้แก่ รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนสูงสุดของห้องชุดที่อาจถูกสร้างขึ้น ข้อรับรองว่าจะไม่มีการใช้ประโยชน์

⁸² Uniform Condominium Act 1980, Section 4-104 [Same; Condominiums Subject To Development Rights] If the declaration provides that a condominium is subject to any development rights, the public offering statement must disclose, in addition to the information required by Section 4-103:

(1) the maximum number of units, and the maximum number of units per acre, that may be created;

(2) a statement of how many or what percentage of the units which may be created will be restricted exclusively to residential use, or a statement that no representations are made regarding use restrictions;

(3) if any of the units that may be built within real estate subject to development rights are not to be restricted exclusively to residential use, a statement, with respect to each portion of

อาคารชุดเป็นอย่างอื่นนอกจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัย รูปแบบของสถาปัตยกรรมคุณภาพ ในการก่อสร้าง รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง สัดส่วนของทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึง ข้อจำกัดของ

that real estate, of the maximum percentage of the real estate areas, and the maximum percentage of the floor areas

of all units that may be created therein, that are not restricted exclusively to residential use;

(4) a brief narrative description of any development rights reserved by a declarant and of any conditions relating to or limitations upon the exercise of development rights;

(5) a statement of the maximum extent to which each unit's allocated interests may be changed by the exercise of any development right described in paragraph (3);

(6) a statement of the extent to which any buildings or other improvements that may be erected pursuant to any development right in any part of the condominium will be compatible with existing buildings and improvements in the condominium in terms of architectural style, quality of construction, and size, or a statement that no assurances are made in those regards;

(7) general descriptions of all other improvements that may be made and limited common elements that may be created within any part of the condominium pursuant to any development right reserved by the declarant, or a statement that no assurances are made in that regard;

(8) a statement of any limitations as to the locations of any building or other improvement that may be made within any part of the condominium pursuant to any development right reserved by the declarant, or a statement that no assurances are made in that regard;

(9) a statement that any limited common elements created pursuant to any development right reserved by the declarant will be of the same general types and sizes as the limited common elements within other parts of the condominium, or a statement of the types and sizes planned, or a statement that no assurances are made in that regard;

(10) a statement that the proportion of limited common elements to units created pursuant to any development right reserved by the declarant will be approximately equal to the proportion existing within other parts of the condominium, or a statement of any other assurances in that regard, or a statement

that no assurances are made in that regard;

(11) a statement that all restrictions in the declaration affecting use, occupancy, and alienation of units will apply to any units created pursuant to any development right reserved by the declarant, or a statement of any differentiations that may be made as to those units, or a statement that no assurances are made in that regard; and

(12) a statement of the extent to which any assurances made pursuant to this section apply or do not apply in the event that any development right is not exercised by the declarant.

การครอบครองการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งคำเสนอส่วนนี้นั้นเทียบได้กับหน้าที่ของผู้จะขาย ในการก่อสร้างโครงการตามสัญญาของผู้จะขายในประเทศไทย

1.3 คำเสนอขายของอาคารชุดซึ่งดัดแปลงอาคาร ตามตรา 4-106⁸³ ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสนอ ข้อมูลการรับรองจากวิศวกร อธิบายถึงสภาพโครงสร้าง เครื่องจักร อุปกรณ์ไฟฟ้า ในอาคารชุดรวมถึง อายุการใช้งาน

ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเมื่อคำประกาศถูกบันทึกและห้องชุดได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว โดยมีหลักฐานเป็นคำรับรองการก่อสร้างแล้วเสร็จที่ลงนามโดยสถาปนิก ผู้สำรวจหรือวิศวกรที่เป็นอิสระและขึ้นทะเบียน หรือโดยการออกซึ่งคำรับรองที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ตามมาตรา 4-120⁸⁴ รวมทั้งต้องดำเนินการให้ปราศจากภาระผูกพันทั้งการจำนอง สิทธิเหนือ ภาระทรัพย์ และสิทธิยึดเหนี่ยวภาระทรัพย์ใด ๆ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ด้วย ตามมาตรา 4-111⁸⁵

⁸³ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-106 [Same; Condominiums Containing Conversion Buildings]

(a) The public offering statement of a condominium containing any conversion building must contain, in addition to the information required by Section 4-103:

(1) a statement by the declarant, based on a report prepared by an independent (registered) architect or engineer, describing the present condition of all structural components and mechanical and electrical installations material to the use and enjoyment of the building;

(2) a statement by the declarant of the expected useful life of each item reported on in paragraph (1) or a statement that no representations are made in that regard; and

(3) a list of any outstanding notices of uncured violations of building code or other municipal regulations, together with the estimated cost of curing those violations.

(b) This section applies only to buildings containing units that may be occupied for residential use.

⁸⁴ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-120. [Substantial Completion of Units] In the case of a sale of a unit where delivery of a public offering statement is required, a contract of sale may be executed, but no interest in that unit may be conveyed, [except pursuant to Section 5-103(b)], until the declaration is recorded and the unit is substantially completed, as evidenced by a recorded certificate of substantial completion executed by an independent [registered] architect, surveyor or engineer, or by issuance of a certificate of occupancy authorized by law.

⁸⁵ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-111. [Release of Liens]

ในกรณีที่ผู้ประกาศหรือผู้ขายแจ้งความอันเป็นเท็จหรือหลอกลวง หรือเพื่อปกปิดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ระบุอยู่ในคำเสนอขาย ผู้ประกาศหรือผู้ขายนั้นมีความผิดตามมาตรา 4-102 กล่าวคือ ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาและผู้ขายหรือผู้เสนอต้องคืนเงินพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ซื้อด้วย

2) หน้าที่ในการรับประกันของผู้ขาย

กฎหมายอาคารชุด ค.ศ. 1980 (Uniform Condominium Act 1980) ได้กำหนดลักษณะของการรับประกันห้องชุดของผู้ขายไว้ 2 ประเภท คือ การรับประกันโดยชัดแจ้ง และการรับประกันโดยปริยาย

2.1 การรับประกันโดยชัดแจ้ง

มาตรา 4-113⁸⁶ กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับประกันโดยชัดแจ้งซึ่งคุณภาพของห้องชุด ได้แก่ คำรับรองเรื่องการใช้ประโยชน์ของห้องชุด หรือสิทธิในการใช้ หรือมีประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวก

(a) In the case of a sale of a unit where delivery of a public offering statement is required pursuant to Section 4-102(c), a seller shall, before conveying a unit, record or furnish to the purchaser, releases of all liens affecting that unit and its common element interest which the purchaser does not expressly agree to take subject to or assume [, or shall provide a surety bond or substitute collateral for or insurance against the lien as provided for liens on real estate in (insert appropriate references to general state law or Sections 5-211 and 5-212 of the State Uniform Simplification of Land Transfers Act).] This subsection does not apply to any real estate which a declarant has the right to withdraw.

(b) Before conveying real estate to the association the declarant shall have that real estate released from: (1) all liens the foreclosure of which would deprive unit owners of any right of access to or easement of support of their units, and (2) all other liens on that real estate unless the public offering statement describes certain real estate which may be conveyed subject to liens in specified amounts

⁸⁶ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-113 [Express Warranties of Quality]

(a) Express warranties made by any seller to a purchaser of a unit, if relied upon by the purchaser, are created as follows:

(1) any affirmation of fact or promise which relates to the unit, its use, or rights appurtenant thereto, area improvements to the condominium that would directly benefit the unit, or the right

ความสะดวกซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุด คำรับประกันว่าการก่อสร้างอาคารชุดต้องเป็นไปตามแบบจำลองหรือแบบแปลนที่กำหนด เป็นต้น

2.2 การรับประกันโดยปริยาย

มาตรา 4-114⁸⁷ กำหนดผู้ขายและบุคคลใด ๆ ที่ประกอบธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในการซื้อขายห้องชุดนั้น มีหน้าที่ให้การรับประกันโดยปริยายว่าห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

to use or have the benefit of facilities not located in the condominium, creates an express warranty that the unit and related

rights and uses will conform to the affirmation or promise;

(2) any model or description of the physical characteristics of the condominium, including plans and specifications of or for improvements, creates an express warranty that the condominium will conform to the model or description;

(3) any description of the quantity or extent of the real estate comprising the condominium, including plats or surveys, creates an express warranty that the condominium will conform to the description, subject to customary tolerances; and

(4) a provision that a buyer may put a unit only to a specified use is an express warranty that the specified use is lawful.

(b) Neither formal words, such as “warranty” or “guarantee”, nor a specific intention to make a warranty, are necessary to create an express warranty of quality, but a statement purporting to be merely an opinion or commendation of the real estate or its value does not create a warranty.

(c) Any conveyance of a unit transfers to the purchaser all express warranties of quality made by previous sellers.

⁸⁷ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-114. [Implied Warranties of Quality]

(a) A declarant and any person in the business of selling real estate for his own account warrants that a unit will be in at least as good condition at the earlier of the time of the conveyance or delivery of possession as it was at the time of contracting, reasonable wear and tear excepted.

(b) A declarant and any person in the business of selling real estate for his own account impliedly warrants that a unit and the common elements in the condominium are suitable for the ordinary uses of real estate of its type and that any improvements made or contracted for by him, or made by any person before the creation of the condominium, will be:

(1) free from defective materials; and

(2) constructed in accordance with applicable law, according to sound engineering and construction standards, and in a workmanlike manner.

นั้น มีความเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ตามธรรมดาและตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ และการปรับปรุงพัฒนาใด ๆ ที่ทำขึ้น หรือต้องปราศจากความชำรุดบกพร่อง และได้ก่อสร้างอย่างถูกต้อง ตามที่กฎหมายบังคับใช้ตามหลักทางวิศวกรรม และตามมาตรฐานการก่อสร้าง

ทั้งนี้ การรับประกันโดยปริยายดังกล่าวสามารถกำหนดข้อยกเว้นกันได้โดยคู่สัญญา โดยใช้ข้อความ ได้แก่ “ตามที่เป็นอยู่” หรือ “ด้วยความชำรุดบกพร่อง” นี้ได้ เว้นแต่ เป็นการซื้อขายห้องชุด เพื่อประโยชน์สำหรับการอยู่อาศัยจะไม่สามารถยกเว้นความรับผิดได้ ตามมาตรา 4-115⁸⁸

2.3 การสิ้นสุดการรับประกัน

(c) In addition, a declarant and any person in the business of selling real estate for his own account warrants to a purchaser of a unit that may be used for residential use that an existing use, continuation of which is contemplated by the parties, does not violate applicable law at the earlier of the time of conveyance or delivery of possession.

(d) Warranties imposed by this section may be excluded or modified as specified in Section 4-115.

(e) For purposes of this section, improvements made or contracted for by an affiliate of a declarant (Section 1-103(1)) are made or contracted for by the declarant.

(f) Any conveyance of a unit transfers to the purchaser all of the declarant’s implied warranties of quality.

⁸⁸ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-115. [Exclusion or Modification of Implied Warranties of Quality]

(a) Except as limited by subsection (b) with respect to a purchaser of a unit that may be used for residential use, implied warranties of quality:

(1) may be excluded or modified by agreement of the parties; and

(2) are excluded by expression of disclaimer, such as “as is,” “with all faults,” or other language which in common understanding calls the buyer’s attention to the exclusion of warranties.

(b) With respect to a purchaser of a unit that may be occupied for residential use, no general disclaimer of implied warranties of quality is effective, but a declarant and any person in the business of selling real estate for his own account may disclaim liability in an instrument signed by the purchaser for a specified defect or specified failure to comply with applicable law, if the defect or failure entered into and became a part of the basis of the bargain.

เมื่อเกิดเหตุความชำรุดบกพร่องตามที่ผู้ขายได้รับประกันไว้ ไม่ว่าจะเป็นการรับประกันโดยชัดแจ้ง และการรับประกันโดยปริยาย ผู้ซื้อที่มีสิทธิฟ้องร้องผู้ขายให้รับผิดชอบได้ภายใน 6 ปี นับแต่วันที่มูลคดีเกิดหรือเหตุบรรเทาความเสียหายเกิด ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้สัญญาสามารถกำหนดระยะเวลาดังกล่าวได้ แต่จำกัดให้ต้องไม่น้อยกว่า 2 ปี และข้อตกลงดังกล่าวนี้จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงนามโดยผู้ซื้อแยกต่างหากจากสัญญาหลักด้วยตามมาตรา 4-116⁸⁹

3) สิทธิในการบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย

ตามมาตรา 4-108⁹⁰ ได้กำหนดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อไว้ 2 กรณี ดังนี้

⁸⁹ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-116 [Statute of Limitations for Warranties]

(a) A judicial proceeding for breach of any obligation arising under Section 4-113 or 4-114 must be commenced within 6 years after the [claim for relief] [cause of action] accrues, but the parties may agree to reduce the period of limitation to not less than 2 years. With respect to a unit that may be occupied for residential use, an agreement to reduce the period of limitation must be evidenced by a separate instrument executed by the purchaser.

⁹⁰ Uniform Condominium Act 1980, Section 4-108 [Purchaser's Right to Cancel]

(a) A person required to deliver a public offering statement pursuant to Section 4-102(c) shall provide a purchaser of a unit with a copy of the public offering statement and all amendments thereto before conveyance of that unit, and not later than the date of any contract of sale. Unless a purchaser is given the public offering statement more than 15 days before execution of a contract for the purchase of a unit, the purchaser, before conveyance, may cancel the contract within 15 days after first receiving the public offering statement.

(b) If a purchaser elects to cancel a contract pursuant to subsection (a), he may do so by hand-delivering notice thereof to the offeror or by mailing notice thereof by prepaid United States mail to the offeror or to his agent for service of process. Cancellation is without penalty, and all payments made by the purchaser before cancellation shall be refunded promptly.

(c) If a person required to deliver a public offering statement pursuant to Section 4-102(c) fails to provide a purchaser to whom a unit is conveyed with that public offering statement and all amendments thereto as required by subsection (a), the purchaser, in addition to any rights to damages or other relief, is entitled to receive from that person an amount equal to [10] percent of the sales price of the unit

(1) กรณีที่ผู้ขายมิได้ส่งมอบสำเนาข้อเสนอขายแก่ประชาชน รวมทั้งส่วนที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากกว่า 15 วัน ก่อนที่สัญญาจะซื้อจะขายจะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาได้ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 15 วัน นับแต่วันแรกที่ได้รับข้อเสนอขายทั่วไปแก่ประชาชน โดยผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยการส่งคำบอกกล่าวทางไปรษณีย์ไปยังผู้เสนอหรือตัวแทน และผู้ขายมีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ได้รับชำระไว้แล้วจากผู้ซื้อให้แก่ผู้ซื้อเต็มจำนวนโดยปราศจากค่าปรับใด ๆ

(2) กรณีผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสนอขายห้องชุดแก่ประชาชนและไม่สามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามข้อเสนอขาย รวมถึงส่วนที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมนั้น โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเยียวยาความเสียหายแล้ว ผู้ซื้อยังมีสิทธิได้รับเงินในอัตราร้อยละสิบห้าของราคาห้องชุดดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ เมื่อผู้ซื้อได้มีการบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ขายจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อโดยทันที และกฎหมายอาคารชุด ค.ศ. 1980 (Uniform Condominium Act 1980) ได้กำหนดขยายสิทธิการได้รับค่าชดเชยเยียวยาความเสียหายของผู้ซื้อเป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

4) ผลของการละเมิดไม่ปฏิบัติตามกฎหมายอาคารชุด

มาตรา 4-117⁹¹ ได้กำหนดผลของการละเมิด ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายอาคารชุดดังกล่าวไว้ ซึ่งการที่ผู้ขายหรือบุคคลอื่นไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมายอาคารชุด ค.ศ. 1980 (Uniform Condominium Act 1980) นี้จะต้องชำระค่าเสียหายเชิงลงโทษ (Punitive Damages) เพื่อเป็นการบรรเทาความเสียหายให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่ได้รับผลกระทบจากการจงใจไม่ปฏิบัติตาม

⁹¹ Uniform Condominium Act 1980, Section 4- 117 Effect of Violations on Rights of Action; Attorney's Fees] If a declarant or any other person subject to this Act fails to comply with any provision hereof or any provision of the declaration or bylaws, any person or class of persons adversely affected by the failure to comply has a claim for appropriate relief. Punitive damages may be awarded for a willful failure to comply with this Act. The court, in an appropriate case, may award reasonable attorney's fees.

พระราชบัญญัตินี้เหมาะสม โดยศาลจะเป็นผู้กำหนดจำนวนค่าเสียหายดังกล่าว รวมถึงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าทนายด้วย

2.1.2 แบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา (Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement)⁹²

จากการศึกษาพบว่าในประเทศสหรัฐอเมริกานั้น รัฐไม่ได้เข้ามาควบคุมธุรกิจขายห้องชุด หรือกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่รัฐได้กำหนดขึ้นแต่อย่างใด โดยในการซื้อขายทั่วไปของประเทศสหรัฐอเมริกานั้น จะมีแบบฟอร์มสัญญาประเภทต่าง ๆ ให้ประชาชนทั่วไปได้เลือกใช้เพื่อเข้าทำสัญญา ซึ่งแบบฟอร์มของสัญญาในการซื้อขายแต่ละประเภทก็จะมีความแตกต่างกันออกไป โดยมีทั้งการซื้อขายสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบบฟอร์มมาตรฐานดังกล่าวเป็นการลดภาระให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในการที่ต้องร่างสัญญาขึ้นเอง มีความเป็นกลางแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและช่วยให้ประหยัดเวลาได้มาก นอกจากข้อสัญญาในแบบสัญญามาตรฐานยังได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อและผู้ขายไว้ชัดเจน เพื่อให้คู่สัญญาสามารถปฏิบัติได้ถูกต้อง

โดยแบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา ในสัญญาจะต้องระบุ วัน เดือน ปี ที่ทำสัญญาและต้องมีข้อสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. เรื่องทั่วไป

ในสัญญาซื้อขายห้องชุดจะต้องระบุชื่อคู่สัญญาทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย สถานที่ทำสัญญาและวันที่ทำสัญญาซื้อขาย เลขที่ห้องชุด จำนวนห้องชุดที่ตกลงซื้อขาย ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดินและชื่อโครงการอาคารชุด

หัวข้อดังกล่าวจะเป็นรายละเอียดในเรื่องทั่วไปที่ต้องระบุในสัญญา เพื่อให้ทราบถึงรายละเอียดเกี่ยวกับคู่สัญญา วันที่ทำสัญญาและลักษณะห้องชุดที่ทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยก็มีข้อสัญญากำหนดในเรื่องดังกล่าวไว้ในข้อที่ 3 (1) เช่นกัน

⁹² จราวุฒิ อำนักรมณี. เรื่องเดียวกัน. หน้า 143-153

2. ข้อความที่ต้องระบุในสัญญา

- 1) คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละเท่าไร มีเครื่องอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง การดำเนินการ และการวางระเบียบต่าง ๆ ของโครงการอาคารชุด
- 2) ข้อตกลงเรื่องการจอดรถ ที่เก็บของ ที่ทิ้งขยะและการโอนกรรมสิทธิ์
- 3) รวมทั้งสิทธิอื่น ๆ และสิทธิในการระจำยอม อาคารชุดไม่มีหรือมีภาระผูกพันและ ส่วนประกอบอื่น ๆ ในเอกสารราชการในการดำเนินการซื้อขายห้องชุด

ซึ่งเป็นการบรรยายข้อสัญญาและอ้างอิงกฎหมายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ลงวันที่.....และบันทึกไว้กับพยาน

Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้ขายระบุถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดและห้องชุด ทั้งในเรื่องที่จอดรถ ที่เก็บของ ที่ทิ้งขยะและอื่น ๆ ที่จะจัดให้มี ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับซื้อขายห้องชุดในประเทศไทย ก็มีกำหนดไว้เช่นเดียวกัน โดยปรากฏอยู่ในหัวข้อ 3 (5) ที่ให้ผู้ขายระบุถึงรายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะจัดให้มีในโครงการอาคารชุด และสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกาได้กำหนดให้ผู้ขายระบุในสัญญาว่าอาคารชุดนั้นมีภาระผูกพันหรือไม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทยก็กำหนดไว้เช่นกันในหัวข้อ 3 (2) โดยกำหนดให้ผู้ขายแสดงรายละเอียดภาระผูกพันของที่ดินและอาคารชุด (หากมี) ให้แก่ผู้ซื้อได้ทราบถึงภาระผูกพันนั้นด้วยในสัญญา นอกจากนี้ สัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา ยังมีข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาในเรื่องระยะเวลาที่ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญาด้วย ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทย ในหัวข้อ 3 (8) (8.4) ที่ระบุให้ผู้ขายต้องกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยในข้อสัญญา มาตรฐาน ข้อ 3 (9) ยังกำหนดหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้ผู้ซื้อเตรียมการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ขายไม่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงกำหนดระยะเวลาหรือวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว และผู้ซื้อไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่ระบุในสัญญา จะถือว่าผู้ซื้อผิดนัดโอนกรรมสิทธิ์และรับเงินที่ได้รับชำระมาแล้วทั้งหมดไม่ได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า จะถือว่าผู้ซื้อผิดสัญญาไม่ได้

3. ส่วนประกอบที่ติดตรึงอยู่กับอาคารชุด หมายถึง อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ ซึ่งเป็นข้อสัญญาพิเศษ ระบุกฎของอาคารชุดที่ผู้ซื้อจะเป็นเจ้าของห้องชุดว่าต้องทำอะไรบ้าง กับอุปกรณ์ที่ติดตั้งแล้ว ตามเอกสารหลักฐานการซื้อขายที่ทำขึ้น

4. สัญญาการโอนกรรมสิทธิ์

สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อความในสัญญาที่ระบุรายละเอียดรวมเรื่องต่าง ๆ ที่จะต้องอ้างถึงตัวสัญญาตามกฎหมายเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดในเรื่องข้อจำกัด ภาระจำยอม หนี้สิน ข้อผูกพัน รวมทั้งการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิและหนี้สินอื่น ๆ และทำข้อกำหนด บทบัญญัติ ป้องกันผู้ขายจากผู้ซื้อที่ผิดสัญญาของภักดีกาข้อตกลงของผู้ขาย และสิ่งที่จำเป็นต่าง ๆ ตามข้อตกลง

ตามข้อสัญญากล่าวว่า การโอนกรรมสิทธิ์สิ่งที่ต้องทำ ผู้ซื้อหรือผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งจะต้องเซ็นชื่อลงในสัญญาไว้กับผู้ขายล่วงหน้า 7 วัน ก่อนที่จะทำสัญญา เป็นการป้องกันผู้ซื้อที่ไม่สามารถจ่ายเงินได้ และต้องระบุสิ่งเหล่านี้ในสัญญา

- 1) บทบัญญัติหรือข้อกำหนดของกฎหมายก่อสร้างและกฎหมายการจัดพื้นที่ควบคุม การสร้าง
- 2) ปีที่ซื้อ (ที่ต้องจ่ายภาษี) ถ้าซื้อในปีไม่ต้องจ่ายจนกว่าจะสิ้นปีหน้า
- 3) สิทธิอื่น ๆ หลังจากทำสัญญาขึ้นอยู่กับสิทธิเกี่ยวกับรัฐ คือ กฎของรัฐมีความสำคัญว่า
- 4) ข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- 5) ข้อกำหนด ข้อจำกัด ภาระจำยอม และภาระหนี้สินต่าง ๆ ตามเอกสารอาคารชุด
- 6) ภาระจำยอม ข้อจำกัดและข้อสงวนสิทธิ์ ข้อห้ามที่สำคัญตามข้อความในสัญญาได้จดทะเบียนบันทึกไว้

ข้อสัญญามาตรฐานข้อนี้ เป็นการกล่าวถึงรายละเอียดที่ผู้ขายสามารถกำหนดข้อสัญญาที่จะป้องกันผู้ซื้อที่ผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาและกำหนดรายละเอียด

ปลีกย่อยในเรื่องต่าง ๆ เช่น ข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ข้อห้ามที่สำคัญตามสัญญา เป็นต้น ซึ่งตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้กล่าวถึงรายละเอียดของข้อสัญญาที่จะป้องกันและดำเนินการกับผู้ซื้อที่ผิดสัญญาไว้ในหัวข้อ 3 (7) ที่กำหนดว่าหากผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาค้างวัด ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และสามารถเรียกเบี้ยปรับจากผู้ซื้อที่ผิดสัญญาได้ ตาม ข้อ 3 (8) (8.6) เช่นเดียวกัน ซึ่งแตกต่างจากสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกาตรงที่ การระบุข้อสัญญาเกี่ยวกับข้อกำหนดของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่ข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทยไม่มีต้องระบุลงในสัญญา แต่ในทางปฏิบัติผู้ขายมักจะระบุอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายปีลงไปในสัญญาด้วยอยู่แล้ว เพื่อให้ผู้ซื้อได้ทราบภาระหน้าที่ที่ตนจะต้องผูกพันชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว

5. แพลนก่อสร้าง จะต้องเป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐ โดยมีการบันทึกหรือลงทะเบียนไว้ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่สามารถป้องกันอันตรายจากการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

จากข้อกำหนดดังกล่าว เป็นกรณีที่ผู้ขายต้องระบุในสัญญาว่าแบบแปลนที่จะก่อสร้างอาคารชุดเป็นไปตามรูปแบบตามรายการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่สามารถป้องกันอันตรายจากการก่อสร้างได้ ซึ่งสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดของประเทศไทยก็มีรายละเอียดในส่วนนี้เช่นเดียวกับสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยกำหนดไว้ในหัวข้อ 3 (8) (8.2) ว่าผู้ขายจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายด้วย

6. ข้อกำหนดการจดทะเบียน

ข้อเพิ่มเติมในการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ข้อสัญญาบอกว่าสิทธิของผู้ซื้อและสิทธิของผู้ขายตามสัญญาที่ตกลงกันและจดทะเบียนข้อตกลงนั้น โดยผู้ซื้อก็จะได้รับเงื่อนไขตามที่ตกลงกัน

7. ราคาซื้อขาย

ตามข้อตกลงซื้อขายห้องชุด จำนวนเงิน และเงื่อนไขที่วางมัดจำไว้ในวันนี้ เป็นเงินจำนวน ทั้งนี้ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาโดยอาจใช้เงินสดหรือเช็คก็ได้

โดยต้องระบุเลขที่เช็คและชื่อธนาคารที่ออกเช็คนั้น โดยตอนท้ายของข้อสัญญาจะต้องระบุถึงจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นของราคาซื้อขายไว้ในสัญญาด้วย

ซึ่งในข้อสัญญาระบุราคาที่ซื้อขายกันนั้น ในสัญญามาตรฐานซื้อขายห้องชุดก็มีข้อสัญญาในข้อนี้เช่นกัน แม้จะมีได้ระบุถึงจำนวนเงินมัดจำที่ได้ชำระไว้แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ขายก็มักจะระบุเงินมัดจำลงในสัญญาด้วยเช่นเดียวกับข้อตกลงสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกา

8. เวลาที่กำหนดไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ของข้อสัญญา โดยเพิ่มเติมข้อมูลลงไปเกี่ยวกับว่าข้อตกลงทำกันในเวลา ของวันที่ เดือน ปี และทำขึ้น ณ สถานที่ใด และการลงทะเบียนข้อสัญญาที่เขียนขึ้นตามข้อตกลงในเวลาที่ทำกันไว้ในสาระสำคัญ

9. การครอบครองและเงื่อนไขข้อกำหนด

การมีสิทธิครอบครองเต็มรูปแบบ ตามข้อกำหนดบอกว่า ผู้เช่าและผู้ครอบครองจะต้องทำตามสัญญา ตามเวลาที่กำหนดตกลงกันไว้ในแต่ละเรื่อง

10. การขยายระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างสมบูรณ์

การทำข้อปฏิบัติตามกฎหมายในการเปลี่ยนแปลงเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ สามารถกระทำได้ ถ้าผู้ขายไม่สามารถที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 30 วัน ทั้งนี้การจ่ายเงินหรือภาระหนี้สินหรือหน้าที่ความรับผิดชอบ ต้องทำตามข้อสัญญาที่ทำขึ้นใหม่ โดยผู้ซื้อจะต้องรอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกไปอีก 30 วัน

จะเห็นได้ว่า Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement กำหนดให้ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา แต่หากผู้ขายไม่สามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 30 วัน โดยเมื่อมีการขยายระยะเวลาออกไปแล้ว การจ่ายเงิน หน้าที่ความรับผิดชอบของคู่สัญญา ต้องทำตามข้อสัญญาที่ทำขึ้นใหม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานของประเทศสหรัฐอเมริกานี้ไม่ได้ระบุถึงสาเหตุที่ทำให้ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ ซึ่งในเรื่องนี้ไม่ปรากฏในข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทย คงมีเพียงเหตุที่ผู้ขายสามารถขอขยายระยะเวลาก่อสร้างหรือการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ไม่เกินระยะเวลาก่อสร้างที่

หยุดชะงัก โดยผู้ขายมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทราบ ภายใน 7 วัน นับแต่เหตุนี้
ได้สิ้นสุดลง แต่การขยายดังกล่าวจะเกิน 1 ปี ไม่ได้

11. ความล้มเหลวของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและข้อปฏิบัติใหม่ ซึ่งคู่สัญญาได้เขียน
ขึ้นใหม่ หากได้มีการขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาออกไป 30 วัน ผู้ขายไม่ได้
ทำตามสัญญาหรือบกร่องในการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติที่ได้ตกลงกันไว้ การที่ผู้ขาย
ไม่รักษาสัญญาหรือการจ้างของห้องชุดถูกปฏิเสธ ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินที่
ได้ชำระไปแล้วคืนทั้งหมดจากผู้ขายได้

เป็นการกล่าวถึงสิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการให้มีการ
การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อได้ ซึ่งสัญญามาตรฐานของประเทศไทยไม่มีการกล่าวถึงสิทธิ
ในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อ กรณีผู้ขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและ
การจ้างของห้องชุดถูกปฏิเสธไว้ ในสัญญามาตรฐาน คงระบุเหตุการณ์เลิกสัญญาไว้เพียงกรณีเดียว
คือ ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด
ในสัญญาหรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเท่านั้น

12. การเลือกของผู้ซื้อและการรับโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อจะเลือกการชำระหนี้ในกรณีที่ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขในการซื้อขายห้องชุด
หากมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ห้องชุดที่ซื้อขาย ตามเงื่อนไขในการจ่ายเงิน ผู้ซื้อจะต้องหักส่วนที่
เสียหายออก เช่น หากในระยะเวลา 30 วัน ก่อนผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากเกิดเหตุการณ์ใด
ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุดที่ซื้อขาย ผู้ซื้อสามารถหักเงินหรือเรียกเงินค่าเสียหายหักออก
จากจำนวนเงินที่ซื้อขายห้องชุดได้ แต่ถ้าทุกอย่างเรียบร้อยดี ผู้ซื้อไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับ
โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เลย

จากข้อกำหนดดังกล่าวเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับห้องชุดที่ได้
ทำสัญญาซื้อขายไว้แล้ว โดยผู้ซื้อสามารถหักเงินหรือเรียกค่าเสียหายหักออกจากจำนวนเงินที่ซื้อขาย
ห้องชุดได้ ซึ่งจากกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาได้ให้สิทธิผู้ซื้อที่จะทำได้ ผู้เขียนเห็นว่าน่าสนใจ
เป็นอย่างยิ่งที่ จะนำมาปรับใช้กับกรณีที่ผู้ซื้อใช้สิทธิในการเรียกเบี้ยปรับกับผู้ขาย ในกรณีที่ผู้ขาย
ก่อสร้างล่าช้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ทันกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งสัญญามาตรฐาน

ของประเทศไทยได้กำหนดไว้เพียงสิทธิของผู้ซื้อที่จะเรียกร้องเอาจากผู้ขายเท่านั้น ไม่ได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการในการให้ได้มาซึ่งเบี้ยปรับจากผู้ขายไว้ ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขายจะปฏิเสธไม่ชำระเบี้ยปรับโดยอ้างว่าเป็นคนละส่วนกับเงินที่ผู้ซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และให้ผู้ซื้อไปใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลเอง ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า การกระทำของผู้ขายหรือเจ้าของโครงการเช่นนี้เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อในการเรียกร้องเบี้ยปรับไปโดยปริยาย ประกอบกับในการดำเนินคดีต่อศาลจะมีค่าใช้จ่ายที่สูง เมื่อเทียบกับจำนวนเงินค่าเบี้ยปรับที่ตนจะได้หลังจากศาลมีคำพิพากษาแล้ว ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ตนต้องเสียไป และแม้ว่าจะมีหน่วยงานของรัฐในการคุ้มครองผู้บริโภคก็ตามแต่ต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการยาวนาน ทำให้ผู้ซื้อบางส่วนจึงละสิทธิไม่เรียกร้องค่าเบี้ยปรับล่าช้าจากผู้ขาย

จากรายละเอียดของข้อสัญญาที่ระบุใน Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement เป็นเพียงรายละเอียดส่วนหนึ่งเท่านั้น จะเห็นได้ว่า ในการซื้อขายห้องชุดภายในโครงการอาคารชุดนั้น มีลักษณะการใช้สิทธิและเงื่อนไขที่ผู้ขายหรือผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามข้อตกลง แตกต่างจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ทั่วไป รัฐจึงจำเป็นต้องเข้ามาควบคุมโดยการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้างและการเสนอขายต่อประชาชน เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองจากการเอาเปรียบและอำนาจการต่อรองที่แตกต่างกัน รัฐจึงมีความจำเป็นต้องจำกัดสิทธิของผู้ประกอบการบางประการ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นในสังคม โดยการตรากฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ขึ้น โดยกฎหมายฉบับนี้ มีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองผู้ซื้อในการทำสัญญาซื้อขายอาคารชุดกับผู้ขาย โดยในกฎหมายดังกล่าวได้มีบทบัญญัติให้เจ้าของโครงการอาคารชุดจะต้องทำการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวน หรือโฆษณาเสนอขายเกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ เพื่อให้ผู้ซื้อได้ข้อมูลที่จำเป็นสำหรับการตัดสินใจเข้าสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ขายหรือเจ้าของโครงการ

จะเห็นได้ว่าใน Article 4 เป็นบทที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดโดยเฉพาะ โดยได้กำหนดรายละเอียดที่ผู้ขายต้องแจ้งหรือเปิดเผยให้ผู้ซื้อได้ทราบ เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ลักษณะ และรายละเอียดของอาคารชุด สาธารณูปโภค ตลอดจนทรัพย์สินต่าง ๆ ในโครงการอาคารชุด ระยะเวลาการก่อสร้างอาคารชุด ขนาดพื้นที่ของห้องชุดและสาธารณูปโภค และเงื่อนไขการชำระเงินซื้อขาย เป็นต้น อันเป็นบทบัญญัติที่ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อ

ที่จะได้รับข้อมูลเบื้องต้นของโครงการอย่างเพียงพอ ซึ่งหากผู้ขายฝ่าฝืนหรือปิดบังข้อมูลบางรายการหรือไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในหนังสือชี้ชวนเสนอขายแล้ว ถือว่ากระทำผิดกฎหมายและมีบทลงโทษ ซึ่งหน่วยงานของรัฐสามารถดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนได้ ซึ่งบทบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้อในสวนนี้ ประเทศไทยก็ได้มีบทบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้ออย่างเช่นเดียวกันกับประเทศสหรัฐอเมริกา โดยตราไว้ในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน

ในส่วนของสัญญาสำหรับผู้ซื้อขายห้องชุดจากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า ประเทศสหรัฐอเมริกามีกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดไว้โดยเฉพาะแล้ว ซึ่งในกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดกำหนดไว้แล้ว สำหรับการซื้อขายห้องชุดของประเทศไทยยังมีแบบสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายห้องชุด คือ Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement แต่ไม่ได้บังคับใช้เป็นแบบสัญญามาตรฐาน

อย่างไรก็ตาม แม้ระบบกฎหมายของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกาจะมีระบบกฎหมายที่แตกต่างกัน แต่กฎหมายทั้งสองประเทศมีเจตนารมณ์เป็นไปในแนวทางเดียวกันคือ มุ่งที่จะคุ้มครองผู้ซื้อจากการเอาเปรียบของผู้ขายหรือผู้ประกอบการ จะเห็นได้จากบทบัญญัติของกฎหมายและการกำหนดให้มีสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายห้องชุดที่มีเนื้อหาให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในการทำสัญญา แม้ว่าเนื้อหาสาระใน Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement ของประเทศสหรัฐอเมริกาและสัญญามาตรฐานสำหรับผู้ซื้อขายห้องชุดของประเทศไทยจะมีความแตกต่างกันอยู่บ้างในรายละเอียดเนื้อหาของสัญญา แต่ก็สามารถนำข้อดีและข้อเสียมาศึกษาเพื่อเปรียบเทียบและนำมาปรับปรุงข้อสัญญามาตรฐานของประเทศไทยให้คุ้มครองผู้บริโภคและสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในสังคมไทยระหว่างผู้บริโภคและเจ้าของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมแก่คู่สัญญาได้

นอกจากนั้น ประเทศสหรัฐอเมริกามีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบการคุ้มครองผู้บริโภค เรียกว่า “Federal Office of Consumer Affairs” องค์กรกลางคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งได้ทำการรวบรวมคำร้องเรียนจากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนจากการบริโภคทั่ว ๆ ไป

โดยสรุปแล้วบทที่ 3 นี้ ในส่วนของกฎหมายต่างประเทศที่ทำการศึกษารเปรียบเทียบในส่วน
ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายห้องชุด และการบอกเลิกสัญญาของผู้บริโภคนั้น โดยกฎหมาย

อาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา มีกฎหมายที่ใช้สำหรับการซื้อขายอาคารชุดโดยตรง คือ Uniform Condominium Act 1980 โดยได้กำหนดส่วนที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองซื้อห้องชุด ได้แก่ หน้าที่และความรับผิดชอบในการเสนอขายห้องชุด รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารชุด ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์อาคารชุด ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเนื่องมาจากการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ระยะเวลาและข้อจำกัดของการรับประกันเอาไว้ และมีข้อกำหนดระบุถึงสิทธิในการเลิกสัญญาไว้สองกรณี คือ กรณีที่ผู้ขายไม่ได้ส่งมอบสำเนาข้อเสนอขายให้แก่ผู้ซื้อ และกรณีผู้ขายไม่ได้ส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามข้อเสนอขาย โดยกำหนดให้ผู้ซื้อมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้ หากเป็นกรณีกรณีผู้ขายไม่ได้ส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามข้อเสนอขาย ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิได้รับค่าชดเชยหรือการเยียวยาจากกรณีดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ยังกำหนดให้ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะได้รับเงินในอัตราร้อยละสิบของราคาขายห้องชุด และเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาแล้วทางผู้ขายจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อเต็มจำนวน โดยกำหนดให้ผู้ขายคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อทันที

ในส่วนกฎหมายของประเทศไทยนั้น ได้มีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคโดยให้ความสำคัญในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคด้านการทำสัญญา โดยได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 และมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด โดยกำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด หากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ไม่ทำตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ ให้สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ โดยได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จะขายเอาไว้ และได้ระบุถึงเหตุในการเลิกสัญญา ซึ่งผู้บริโภคมอบอกสามารถเลิกสัญญาได้เพียงแค่กรณีเดียว คือ กรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคได้ทันตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเท่านั้น แต่ไม่ได้กำหนดวิธีในการบอกเลิกสัญญาไว้ว่าจะต้องทำเป็นหนังสือหรือไม่อย่างไร อีกทั้ง ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจต้องคืนเงินให้แก่ผู้บริโภคภายหลังที่ผู้บริโภคได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไปแล้ว ว่าต้องคืนเงินภายในกำหนดระยะเวลาเท่าใด

นอกจากนั้น นับตั้งแต่วันที่มีการประกาศใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน หรือแบบ อ.ช. 22 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย จนถึงปัจจุบันก็เป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 10 ปี รูปแบบในการดำเนินธุรกิจขายห้องชุด และรูปแบบการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด รวมถึง

พฤติกรรมของผู้ซื้อและผู้จะขายย่อมเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน หรือ แบบ อ.ช. 22 ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันอาจจะล่าหลังไม่สามารถคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคได้อย่างครอบคลุมและมีประสิทธิภาพเพียงพอ ทำให้ผู้ซื้อยังคงถูกเอาเปรียบและได้รับความไม่เป็นธรรมในการทำสัญญา นอกจากนี้การควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน หรือแบบ อ.ช. 22 ยังไม่สามารถใช้บังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพและจริงจัง ทำให้ผู้จะขายยังคงฝ่าฝืนและไม่เกรงกลัวต่อบทบัญญัติของกฎหมาย

ด้วยสภาพปัญหาดังกล่าว ผู้เขียนเห็นว่าจึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำข้อสัญญาตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน หรือ แบบ อ.ช. 22 ดังกล่าวมาพิจารณา และกำหนดรายละเอียดข้อสัญญามาตรฐานกันใหม่ โดยให้สามารถแก้ไขสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับธุรกิจขายห้องชุดในปัจจุบัน และสามารถคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ซื้อห้องชุดได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย รวมถึงแก้ไขข้อกฎหมายในการบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐานให้มีประสิทธิภาพและครอบคลุมในธุรกิจขายห้องชุดอย่างแท้จริง ซึ่งรายละเอียดของสภาพปัญหาและรายละเอียดที่จะต้องแก้ไขปรับปรุง ผู้เขียนจะได้นำเสนอในรายละเอียดในบทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะต่อไป

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาในการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในกรณีธุรกิจขายห้องชุด

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในกรณีธุรกิจขายห้องชุด พบว่ายังมีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาในกรณีธุรกิจขายห้องชุด ดังนี้

4.1 ปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน

จากการศึกษาพบว่า ในธุรกิจขายห้องชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้อเอาไว้ โดยได้มีการคุ้มครองผู้ซื้อในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด และได้บัญญัติไว้ในกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ใน Article 4 ซึ่งได้บัญญัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดอาคารชุด เช่น ชื่อที่อยู่ผู้ขาย รายละเอียดการจดทะเบียนอาคารชุด รายละเอียดการชำระเงิน จำนวนห้องชุด และภาระผูกพันเอาไว้ และหากผู้ขายไม่ปฏิบัติตามกฎหมายฉบับดังกล่าวศาลอาจกำหนดค่าเสียหายเชิงลงโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนได้ นอกจากนี้ ยังมีแบบสัญญามาตรฐานให้คู่สัญญาได้เลือกใช้คือ Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement ซึ่งระบุสาระสำคัญและรายละเอียดในการทำสัญญา เช่น ชื่อคู่สัญญาที่ตั้งโครงการ วันทำสัญญา เลขที่ห้อง จำนวนห้อง และตำแหน่งที่ดินตลอดจนราคาซื้อขาย เป็นต้น

สำหรับประเทศไทย มีแบบสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายห้องชุดอยู่ 2 ประเภท คือ สัญญาซื้อขาย และสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งส่วนมากมักเกิดปัญหาจากการที่ผู้ประกอบการธุรกิจใช้ความเชี่ยวชาญและความได้เปรียบในการออกแบบและกำหนดสัญญาสำเร็จรูปเอาไว้ล่วงหน้าเพื่อเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค ด้วยเหตุนี้ รัฐจึงมีความจำเป็นต้องใช้บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญในการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชนเพื่อควบคุมสัญญาดังกล่าวที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค โดยได้มีการออกประกาศ เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 เอาไว้ และต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยตามมาตรา 6/2 ได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย กำหนดแบบสัญญาในธุรกิจอาคารชุด ซึ่งได้ออกเป็น ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยได้กำหนดแบบสัญญาไว้ ดังนี้

(1) สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. 22 รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวก ก.

(2) สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. 23 รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวก ข.

ส่วนแรก สัญญาซื้อขายห้องชุด โดยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ห้องชุดถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง ซึ่งในเรื่องการซื้อขายได้มีกฎหมายกำหนดแบบเอาไว้ใน มาตรา 456 ว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ” จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจจึงไม่อาจหลีกเลี่ยงที่จะไม่ทำแบบสัญญาซื้อขาย อ.ช.23 ได้ เพราะต้องทำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และหากฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบ อ.ช. 23 แล้วเจ้าพนักงานย่อมไม่รับจดทะเบียนให้ นอกจากนั้น หากผู้ซื้อและผู้ขายไปทำสัญญาซื้อขายกันเองไม่ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ สัญญาซื้อขายห้องชุดดังนั้นก็จะเป็นโมฆะ ตามมาตรา 456 ดังนั้น จึงไม่พบปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญาซื้อขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช. 23 ดังกล่าว

ส่วนที่สอง คือ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดแบบในการทำสัญญาเอาไว้ เพียงแต่ได้ระบุไว้ในมาตรา 456 วรรคสอง โดยกำหนดไว้ว่า “หากมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้เท่านั้น” ดังนั้น แม้ผู้ซื้อและผู้ขายไม่ทำ สัญญาตามแบบ อ.ช.22 ที่กฎหมายกำหนดไว้ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวก็ยังคงมีผลสมบูรณ์ไม่ตกเป็นโมฆะ เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังเช่น สัญญาซื้อขาย แบบ อ.ช.23 ด้วยเหตุดังกล่าว จึงเป็นช่องว่างทางกฎหมายทำให้ผู้ประกอบการหลายรายหลีกเลี่ยงไม่ทำตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐาน หรือแบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้ซื้อต้องถูกเอาเปรียบในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้ขาย แบบ อ.ช.22 จึงไม่สามารถบังคับใช้ได้อย่างแท้จริง

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องซื้อขายจะไม่ได้กำหนดแบบในการทำสัญญาจะซื้อจะขายเอาไว้ก็ตาม แต่ผู้เขียนก็มีข้อสังเกตว่า เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว และได้อาศัยอำนาจตามมาตรา 6/2 ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเอาไว้แล้ว ในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย

ห้องชุดระหว่างมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อ จึงต้องทำตามแบบ อ.ช. 22 ที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น การใช้ข้อสัญญาที่แตกต่างจากไม่เป็นไปตามแบบอ.ช. 22 ที่กฎหมายกำหนด จึงเป็นข้อตกลงที่แตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมาย และสัญญาดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามมาตรา 151⁹³ ด้วยหรือไม่

เทียบเคียง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8211/2547 พ.ร.บ.คุ้มครองแรงงานฯ มาตรา 10 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่นายจ้างเรียกหรือรับเงินประกัน หรือทำสัญญาประกันกับลูกจ้างเพื่อชดใช้ความเสียหายที่ลูกจ้างเป็นผู้กระทำเมื่อนายจ้างเลิกจ้าง หรือลูกจ้างลาออก หรือสัญญาประกันสิ้นอายุ ให้นายจ้างคืนเงินประกันพร้อมดอกเบี้ย (ถ้ามี) ให้แก่ลูกจ้างภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่นายจ้างเลิกจ้างหรือวันที่ลูกจ้างลาออก หรือวันที่สัญญาประกันสิ้นอายุ แล้วแต่กรณี ดังนี้ ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับ ส. ที่ว่า หาก ส. ลาออกจากงานก่อน 24 เดือน ส. ขอสละสิทธิไม่รับเงินประกัน แม้จะตกลงกันก่อนที่โจทก์จะจ้าง ส. แต่ก็เป็นข้อตกลงที่แตกต่างจากบทบัญญัติของ พ.ร.บ.คุ้มครองแรงงานฯ ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงตกเป็นโมฆะตามป.พ.พ. มาตรา 151

นอกจากนั้น ในบทนี้ผู้เขียนได้หยิบยกตัวอย่างข้อสัญญาบางข้อ ในตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวก ค. ซึ่งใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อและไม่เป็นไปตามแบบ อ.ช. 22 ที่กฎหมายกำหนด โดยผู้เขียนได้นำมาวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช. 22 ดังนี้

⁹³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ”

ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดซึ่งไม่เป็นไปตามแบบ อ.ช. 22

(1) กรณีผู้ประกอบการไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมายกำหนด โดยการแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาซึ่งไม่เป็นคุณกับผู้ซื้อ

4.3 ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน

The Seller undertakes to the Purchaser that the Condominium Project shall be completely executed and available for the transfer of the title to the unit(s) by 31 March 2021. The Seller shall give notice of the registration date of Condominium Unit transfer to the Purchaser at least 30 days prior to the registration date.

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

The Purchaser agrees to accept the transfer of the title to the unit(s) only if the Seller has caused a proper and complete construction of the Condominium and the unit(s) in accordance with this Agreement. In the event that the Purchaser gives written notice stated that the Purchaser desires to take the transfer of the title before the time specified by the Seller in the foregoing paragraph, the Seller agrees to affect the transfer to the Purchaser within 7 days of receipt of the notice.

ในกรณีที่ผู้จะขายก่อสร้างอาคารและห้องชุดแล้วเสร็จและพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะซื้อ ก่อนกำหนดเวลาแล้วเสร็จที่ระบุไว้ในวรรคแรก ผู้จะขายจะแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบวันกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายในวันกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ผู้จะขายแจ้งให้ทราบ โดยในวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาจะซื้อจะขายส่วนที่เหลือให้แก่ผู้จะขายตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้างต้น

In the event that the construction of the condominium and the unit has been completed before the completion date specified above and the unit is ready to be transferred, the Seller will notify the Purchaser 30 days in advance of the date of unit transfer and the Purchaser agrees to accept the transfer of unit and pay to the Seller the remaining purchase price as specified in Clause 4.1 above.

4.4 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ แต่ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นได้ตั้งแต่ 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นต้นไปเท่านั้น

Throughout the validity of this Agreement, the Purchaser is entitled to transfer the rights under this Agreement to any person by giving written notice to the Seller. The Seller shall arrange the rights and obligations to be transferred to the transferee. However, the Purchaser is entitled to transfer its rights under this Agreement to a third party after 6 (six) months from the date of the Agreement to Sale and Purchase Condominium Unit(s) only.

เมื่อได้พิจารณาตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวแล้ว พบว่า ในข้อ 4.4 ซึ่งกำหนดว่า “ผู้จะซื้อจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นได้ตั้งแต่ 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นต้นไปเท่านั้น”

แต่ตามแบบ อ.ช. 22 (ภาคผนวก ก.) ในข้อ 4.4 ได้กำหนดไว้ว่า “ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่”

ดังนั้น ข้อสัญญาตามตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว จึงเป็นการจำกัดสิทธิของผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้อที่มีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นได้ทันที จึงเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาซึ่งไม่เป็นคุณกับผู้ซื้อ และไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมาย

ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร/ Construction

5.1 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

The descriptions of the unit(s), materials, and equipment used for the construction of, and incorporated with, the unit(s) shall be in accordance with the respective drawings. The Seller shall use materials, supplies and equipment in accordance with the types, sizes, kinds and qualities specified in the layout, drawings and specifications of the unit(s), and as approved by the relevant authorities. The standard thereof shall not be lower than that required by the law.

5.2 ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผนัง ฝ้าเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

The descriptions, brands, models, quality, sizes, colors of the materials, floors, walls, ceiling, roof, sanitary ware, doors, windows, and window accessories that meet the standard of such products in the market, if the Seller fails to locate, the Seller shall supply any materials with a quality higher than or equivalent to the specified materials for use in the construction.

5.3 ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าวให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

In the case of suspension of the construction not attributable to the Seller's fault, the Purchaser agrees that the Seller may extend the construction period to the extent not exceeding the period for which the construction is suspended. The Seller shall give written notice together with evidences to the Purchaser within seven days of the end of such event. Failure to do so shall be deemed as representing that the Seller waives its right to extend the construction period.

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอขยายนับ จะขอขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

The period so extended may not exceed one year at a time.

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

The provisions of the foregoing paragraph shall not apply to the purchase of any unit with a specific time of use.

5.4 เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 5.3 ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้าไม่ว่าโดยเหตุใด ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้เป็นจำนวน 2 คราว คราวละไม่เกิน 60 วัน โดยผู้จะขายต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบถึงการขยายระยะเวลานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์

Unless described in Clause 5.3, in the event of the delay of construction by any reason, the Purchaser grants the Seller extend the period of construction under this Agreement for 2 times, not exceeding 60 days per time. The Seller must inform the Purchaser concerning such extension by written notice not less than 30 days prior to the date of transfer.

5.5 ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

The Seller shall arrange for installation of meters for measuring the volume and quantity of public utilities consumption in common areas and in the unit(s).

เมื่อได้พิจารณาตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวแล้ว พบว่า ในข้อ 5.4 ซึ่งกำหนดว่า “เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 5.3 ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้าไม่ว่าโดยเหตุใด ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้เป็นจำนวน 2 คราว คราวละไม่เกิน 60 วัน โดยผู้จะขายต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบถึงการขยายระยะเวลานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์”

แต่เมื่อพิจารณาตามแบบ อ.ช. 22 (ภาคผนวก ก.) กลับไม่มีข้อสัญญาดังกล่าว แต่อย่างไร

ดังนั้น ข้อสัญญาตามตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว จึงเป็นการจำกัดความรับผิดของผู้จะขายเอาไว้ล่วงหน้า จึงเป็นการเพิ่มเติมข้อสัญญาซึ่งไม่เป็นคุณกับผู้ซื้อ และไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมาย

(2) กรณีผู้ประกอบการใช้แบบ อ.ช.22 แต่ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และใช้ข้อสัญญาซึ่งไม่เป็นคุณกับผู้ซื้อ

ข้อ 3. ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลอื่นตามข้อ 4.4 แห่งสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อต้องแจ้งความประสงค์ต่อผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนถึงกำหนดวันโอนสิทธิโดยต้องใช้แบบฟอร์มและปฏิบัติตามวิธีการที่ผู้จะขายกำหนดเท่านั้น และภายใต้เงื่อนไขว่า

Before registration of the unit(s) transfer, if the Purchaser desires to transfer the rights and obligations under the Agreement to another party under Clause 4.4 of the Agreement. The Purchaser must notify in writing to the Seller prior to the due date of the unit(s) transfer not less than 30 (thirty) days by using the form and abide by the conditions as follow:

3.1 ผู้ซื้อต้องไม่ติดค้างชำระค่างวด และเงินจำนวนใดๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย

The Purchaser must not be overdue payment of any installment and any amount of payment under the Agreement.

3.2 ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอน รับโอนไปซึ่งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อจะขายทุกประการ

The Purchaser shall arrange all rights, duties and liabilities under this Agreement to the Assignee.

3.3 การโอนสิทธิจะกระทำได้ตั้งแต่ 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำบันทึกฉบับนี้เป็นต้นไปเท่านั้น ผู้ซื้อตกลงจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลอื่นก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

The assignment of rights can be made only after 6 (six) months from the date of the Addendum. The Purchaser agrees not to assign to another party before such period.

3.4 หากการโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธไม่ให้มีการโอนสิทธิดังกล่าวได้ แต่อย่างไรก็ตามไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะขายในการพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิที่เหมาะสมที่จะเข้าเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำสัญญานี้กับผู้จะขายหรือไม่หากผู้จะขายพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ที่ประสงค์จะรับโอนสิทธิของผู้ซื้อไม่เหมาะสมที่จะเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้ซื้อ ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธคำขอโอนสิทธิของผู้ซื้อได้ตามแต่ผู้จะขายเห็นสมควร

In the event that the assignment breaches the terms as mentioned above, the Seller has the right to refuse such assignment. However, it is not limited the Seller to consider the qualification of the Assignee to become the party in this Agreement. If the Seller considers that the Assignee is not qualified, the Seller has the right to refuse the request of assignment and it shall not be deemed that the Seller has breached the Agreement.

3.5 ผู้ซื้อยินยอมชำระค่าดำเนินการในการเปลี่ยนสัญญา 3,000 บาทต่อห้อง ณ วันเปลี่ยนสัญญา

The Purchaser agrees to pay for Assignment Fee at the rate of 3,000 Baht per unit on the date of assignment.

เมื่อได้พิจารณาตัวอย่างบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวแล้วพบว่า ในข้อ 3 เรื่องการโอนสิทธิ ผู้จะขายได้กำหนดข้อสัญญาโดยสร้างอุปสรรคต่าง ๆ ในการโอนสิทธิตามสัญญาโดยผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ผู้จะขายกำหนดไว้จึงจะสามารถโอนสิทธิให้แก่บุคคลอื่นได้

นอกจากนั้น เมื่อได้พิจารณาข้อสัญญาในข้อ 3.5 พบว่า มีการเรียกเก็บค่าเปลี่ยนสัญญาจากการโอนสิทธิเป็นเงินจำนวน 3,000 บาท ซึ่งตามแบบ อ.ช. 22 (ภาคผนวก ก.) ในการโอนสิทธิผู้จะขายต้องไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น จากผู้ซื้อ

ดังนั้น ข้อสัญญาตามตัวอย่างบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว จึงเป็นเอาเปรียบผู้ซื้อ และไม่เป็นคุณกับผู้ซื้อ รวมทั้งเป็นการเลี่ยงไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมาย

4.2 ปัญหาหน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบัน กรมที่ดิน ภายใต้กระทรวงมหาดไทยเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจ เกี่ยวกับการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช. 22) และแบบสัญญาซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.23) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่4) พ.ศ.2551 หากผู้จะซื้อ ร้องเรียนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารมิได้ทำตามแบบ สัญญาดังกล่าว หรือมีรายละเอียดข้อตกลงไม่ตรงกับสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ของ กรมที่ดินมีอำนาจเรียกเอกสารหรือสัญญาดังกล่าวมาตรวจสอบ และหากไม่ตรงก็มีอำนาจให้ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารแก้ไขข้อสัญญาดังกล่าวให้ตรงกับแบบมาตรฐาน หากไม่ทำตาม แบบมาตรฐานดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจปรับได้ในอัตราไม่เกินหนึ่งแสนบาทเท่านั้น

สำหรับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง ผู้บริโภค พ.ศ.2522 ได้บัญญัติให้มีองค์กรของรัฐมีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลผู้ประกอบการธุรกิจ ไม่ให้ประกอบธุรกิจที่เป็นการละเมิดสิทธิผู้บริโภค และมีหน้าที่ประสานการปฏิบัติงานของส่วน ราชการต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคเป็นการทั่วไป รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่ให้ผู้บริโภคสามารถ ร้องทุกข์เพื่อขอให้ได้รับการพิจารณาและดำเนินคดีต่อศาลแทนผู้บริโภคเพื่อให้ได้รับค่าชดเชยความ เสียหายอันเกิดจากผู้ประกอบการที่ได้กระทำการละเมิดสิทธิผู้บริโภค ต่อมาเมื่อได้มีประกาศ กระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อันเป็นการ กฎหมายเฉพาะเพื่อควบคุมการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร แล้ว กรณีดังกล่าวจึงต้องด้วย มาตรา 21 ที่บัญญัติว่าในกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการใดได้บัญญัติเรื่องใด ไว้โดยเฉพาะแล้ว ให้บังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยกรณีนั้น ดังนั้น ประกาศของสำนัก งานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จึงไม่อาจใช้บังคับได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับการดำเนินคดีแทนผู้บริโภคนั้น สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคโดยคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจในการฟ้องร้องคดีแทนผู้บริโภค ในกรณีผู้บริโภคถูกละเมิดสิทธิและในการฟ้องคดีกรณีผู้ประกอบการไม่ทำสัญญาตามแบบ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช. 22) แต่กรมที่ดินกลับไม่มีหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภค

โดยเฉพาะเหมือนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จึงทำให้ไม่มีเจ้าหน้าที่กำกับดูแลและตีความการใช้ข้อสัญญานอกเหนือจากแบบ อ.ช. 22 ว่า เป็นคุณหรือไม่อย่างไร รวมถึงไม่มีอำนาจในการดำเนินคดีกับผู้ประกอบธุรกิจที่เอาเปรียบด้านการทำสัญญาเหมือนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคด้วย ทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายได้อย่างจริงจัง

ด้วยเหตุดังกล่าว เมื่อหน่วยงานผู้มีอำนาจออกกฎหมายในการควบคุมและบังคับใช้สัญญา และหน่วยงานผู้มีอำนาจในการดำเนินคดีแทนผู้บริโภคเป็นคนละหน่วยงาน จึงทำให้เกิดปัญหาในการเข้าติดต่อประสานงานระหว่างหน่วยงาน และเกิดความล่าช้าในการดำเนินคดี ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จเพียงหน่วยงานเดียว ทำให้ผู้บริโภคต้องต้องไปติดต่อหน่วยงานราชการต่าง ๆ หลายแห่ง ตกเป็นภาระแก่ผู้บริโภคทำให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทาง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างแท้จริง

4.3 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการในการลงโทษ

ในกรณีที่ผู้ประกอบการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมายซึ่งได้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐานเอาไว้ โดยปัจจุบันได้กำหนดมาตรการลงโทษเอาไว้เพียงทางอาญา ซึ่งมีเพียงโทษปรับเท่านั้น ดังนั้น มาตรการลงโทษที่ใช้กับธุรกิจขายห้องชุดที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันจึงไม่เพียงพอเป็นเหตุให้ผู้ประกอบธุรกิจ ไม่เกรงกลัว และทำให้ไม่อาจควบคุมผู้ประกอบการให้ใช้แบบสัญญามาตรฐาน หรือ แบบ อ.ช.22 ได้ จากปัญหาเกี่ยวกับมาตรการลงโทษจึงพิจารณาได้ดังนี้

มาตรการลงโทษทางอาญา

มาตรการลงโทษทางอาญานั้นในธุรกิจขายห้องชุด ซึ่งได้มีประกาศควบคุมสัญญาโดยได้กำหนดแบบสัญญามาตรฐานเอาไว้ ได้แก่ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ซึ่งหากผู้ประกอบการฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบสัญญามาตรฐานดังกล่าว ตามมาตรา 63 ได้มีบทกำหนดโทษเอาไว้ โดยกำหนดอัตราโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท ซึ่งมีเพียงโทษปรับสถานเดียวเมื่อพิจารณาค่าปรับดังกล่าวแล้ว ถือเป็นจำนวนเงินซึ่งมีมูลค่าน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของโครงการอาคารชุดในแต่ละโครงการ และหากผู้ประกอบการได้ชำระค่าปรับในอัตราสูงสุดแล้ว ความผิดในอาญาย่อมเล็กน้อย เป็นเหตุให้ความผิดอาญาระงับไป รัฐจึงไม่อาจดำเนินคดีต่อไปได้ ทำให้ผู้ประกอบการไม่เกรงกลัวต่อกฎหมาย และยังมีกรณีการฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่

กฎหมายกำหนดเรื่อยมา และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับพระราชกุ่มครองผู้บริโภคร่วมกับการควบคุมสัญญาของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว พบว่าเมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้กำหนดให้สัญญาใดเป็นสัญญาควบคุม และผู้ประกอบการธุรกิจ ไม่ทำตามแบบสัญญาควบคุม มีมาตรการลงโทษทางอาญา ตามมาตรา 57 คือ หากผู้ประกอบการธุรกิจผู้ใดไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ ซึ่งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศควบคุมสัญญา ให้แก่ผู้บริโภค ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

เมื่อพิจารณาอัตราโทษทางอาญาตามกฎหมายทั้งสองฉบับแล้ว จะเห็นว่า มีมาตรการลงโทษทางอาญาที่แตกต่างกัน ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 กรณีผู้ประกอบการ ไม่ใช้แบบสัญญาควบคุม มีเพียงโทษปรับสถานเดียวซึ่งหากผู้กระทำผิดยินยอมเสียค่าปรับอย่างสูงตามที่กฎหมายกำหนด คดีอาญาย่อมเลิกกัน และเป็นผลให้สิทธินำคดีอาญา มาฟ้องระงับแต่อัตราโทษพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มีอัตราโทษปรับและจำคุกด้วย ดังนั้น แม้ผู้กระทำผิดนอกจากเสียค่าปรับอย่างสูงตามที่กฎหมายกำหนดแล้วศาลอาจกำหนดโทษจำคุกด้วย ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการเกรงกลัวมากกว่า

จึงเป็นปัญหาความไม่สอดคล้องกันในมาตรการลงโทษทางอาญา ในกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมด้านการทำสัญญาเหมือนกัน และมุ่งคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคเหมือนกัน ผู้เขียนจึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้เหมาะสมและมีมาตรการลงโทษเช่นเดียวกับมาตรการลงโทษตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้านการทำสัญญา ในกรณีธุรกิจขายห้องชุด จึงสามารถมีบทสรุปและข้อเสนอแนะดังนี้

5.1 บทสรุป

ในปัจจุบันอาคารชุดเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของประชาชนในด้านที่อยู่อาศัย เมื่อบ้านเมืองเจริญเติบโตมากขึ้น แต่ที่ดินในเขตเมืองหรือที่ดินซึ่งเป็นแหล่งประกอบธุรกิจกลับมีจำนวนจำกัดย่อมส่งผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามไปด้วย ผู้ประกอบธุรกิจจึงริเริ่มก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยในแนวสูง เป็นอาคารชุดพักอาศัยรวม หรือที่เรียกกันว่า คอนโดมิเนียม เพื่อให้สามารถใช้ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ทำให้ธุรกิจขายห้องชุดจึงเป็นที่นิยมสำหรับประชาชนที่ต้องการอาศัยอยู่ในเขตเมืองและเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและส่งผลให้ธุรกิจขายห้องชุดเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม เมื่อธุรกิจขายห้องชุดเจริญเติบโตมากขึ้น ผู้ประกอบธุรกิจก็มุ่งหวังในกำไรมากขึ้นเช่นเดียวกัน โดยอาศัยโอกาสที่ตนมีความรู้ความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจ และมีอำนาจในการต่อรองมากกว่า จัดทำสัญญาสำเร็จรูปในการซื้อขายห้องว่างล่วงหน้า และกำหนดข้อสัญญาซึ่งเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา

ด้วยเหตุดังกล่าว รัฐจึงได้เข้ามาแทรกแซงและควบคุมในการทำสัญญา โดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา โดยได้กำหนดให้สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งต้องมีในสัญญา และต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค แต่ยังไม่ได้กำหนดเป็นแบบของสัญญามาตรฐานแต่อย่างใด ทำให้ผู้ประกอบการยังสามารถเพิ่มเติมข้อสัญญาอื่นใดนอกจากที่ประกาศฉบับดังกล่าวได้กำหนดไว้ ทำให้ผู้บริโภคยังถูกเอาเปรียบในการทำสัญญา ต่อมากระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศ เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะและมีจุดมุ่งหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นผู้บริโภค

เช่นเดียวกัน โดยประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ใช้แบบสัญญามาตรฐานในธุรกิจขายห้องชุด ดังนั้น ในการคุ้มครองผู้ซื้อด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดจึงอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด และนำกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคมาใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับบทบัญญัติดังกล่าวเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม แม้ว่ารัฐจะออกกฎหมายควบคุมสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดดังกล่าว ไม่ว่าจะพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค และพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่ในสถานการณ์ปัจจุบันรูปแบบของการประกอบธุรกิจขายห้องชุดได้เปลี่ยนไป ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขายใบจอง หรือธุรกิจขายห้องชุดมือสอง เป็นต้น ประกอบกับระยะเวลานับตั้งแต่มีประกาศบังคับใช้แบบของสัญญามาตรฐานจนถึงปัจจุบัน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี ทำให้กฎหมายที่ใช้บังคับด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดไม่เหมาะสม ผู้ประกอบธุรกิจยังคงหาแนวทางใหม่ ๆ ในการหลีกเลี่ยงกฎหมายและฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด โดยงานวิจัยฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาในกรณีธุรกิจขายห้องชุด เพื่อวิเคราะห์สภาพปัญหาและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อป้องกันมิให้ผู้ประกอบธุรกิจอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญทางกฎหมายเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค โดยศึกษาค้นคว้ากฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นกฎหมายรัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมจนถึงปัจจุบัน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมจนถึงฉบับที่ 3 พ.ศ.2556 และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนกฎหมายต่างประเทศ จากการค้นคว้าจึงสรุปปัญหาได้ดังนี้

5.1.1 ปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน

ปัญหาการบังคับใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ อ.ช.22 นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง ไม่ได้กำหนดให้ต้องทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน เช่นเดียวกับแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด หรือ อ.ช.23 ซึ่งได้กำหนดเอาไว้เพียง สัญญาจะซื้อจะขาย หากไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญ หรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่เท่านั้น นอกจากนั้น ยังไม่ได้กำหนดแบบของสัญญาจะซื้อจะขายเอาไว้ ทำให้ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถตกลงทำสัญญากันได้เอง แม้ไม่ได้ทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาดังกล่าวก็มีผลสมบูรณ์ไม่ตกเป็นโมฆะ จึงเป็นช่องว่างทางกฎหมายทำให้ผู้ประกอบธุรกิจสามารถหลีกเลี่ยงและไม่ใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมาย

กำหนดเอาไว้ได้ และแม้ว่ารัฐจะได้เข้าแทรกแซงและควบคุมในการทำสัญญาโดยได้กำหนดในพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 มาตรา 6/2 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “กรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อ ก็ถือว่าสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ” ก็ตาม ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าว กรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด แต่หากเป็นคุณต่อผู้จะซื้อ ก็ถือว่าสัญญาส่วนนั้นมีผลใช้บังคับได้จึงทำให้สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบของสัญญาได้ ซึ่งผู้ประกอบการหลายรายจึงอาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าว แก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาที่เอาเปรียบและไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ และหลีกเลี่ยงไม่ใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด เกิดปัญหาในการตีความข้อสัญญาในภายหลังว่าข้อสัญญาเป็นคุณหรือไม่

นอกจากนั้น เมื่อสัญญาในส่วนที่ไม่เป็นคุณไม่มีผลใช้บังคับแล้ว ก็ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดให้นำตามแบบสัญญามาตรฐาน หรือแบบ อ.ช.22 ตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้มาใช้บังคับแทน จึงเป็นปัญหาในการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐานสัญญา หรือแบบ อ.ช.22

5.1.2 ปัญหาหน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด

ปัจจุบัน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (Department of Lands) เป็นผู้ที่มีอำนาจโดยตรงในการควบคุมกำกับดูแลด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด โดยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดให้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช. 22) และแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบ อ.ช.23) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่4) พ.ศ.2551 ซึ่งหากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร(เจ้าของโครงการ) ไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้อง ชุด (แบบ อ.ช. 22) ดังกล่าว และข้อสัญญาไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ เจ้าพนักงานที่ดิน มีอำนาจเรียกเอกสารหรือสัญญาดังกล่าวมาตรวจสอบและเปรียบเทียบไม่เกินหนึ่งแสนบาท เท่านั้น

ในทางปฏิบัติแล้วกรมที่ดินและสำนักงานที่ดินในแต่ละสาขาไม่มีหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรงในการควบคุมกำกับดูแลและตรวจสอบด้านการทำสัญญาในธุรกิจซื้อขายห้องชุด และไม่มีพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านสัญญาโดยเฉพาะในการตรวจสอบสัญญา อีกทั้งยังไม่มีอำนาจในการดำเนินคดีต่อศาลแทนผู้บริโภค เหมือนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จึงทำให้หน่วยงานที่มีอำนาจโดยตรงในการออกกฎหมายในการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญาไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายได้อย่างจริงจัง นอกจากนี้ หน่วยงานผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินคดีต่อศาล

แทนผู้บริหารก็เป็นคนละหน่วยงาน เมื่อเกิดปัญหาผู้บริหารจึงต้องไปติดต่อหน่วยงานราชการหลายแห่ง ไม่เสร็จสิ้นในหน่วยงานเดียว ทำให้ต้องเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในต่าง ๆ ในการดำเนินคดี ทำให้ผู้บริหารไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างแท้จริงตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

5.1.3 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการลงโทษ

ในกรณีที่ผู้ประกอบการได้ฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช. 22 ตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ซึ่งในปัจจุบันได้มีกฎหมายกำหนดมาตรการลงโทษทางอาญา ซึ่งเป็นโทษปรับเอาไว้ ซึ่งมาตรการการลงโทษผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนดังกล่าว ยังไม่เพียงพอในการคุ้มครองด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด เป็นเหตุให้ไม่สามารถควบคุมผู้ประกอบการมิให้เอาเปรียบผู้บริโภคได้ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการลงโทษดังกล่าวจึงพิจารณาได้ดังนี้

ปัญหามาตรการลงโทษทางอาญา

ปัญหามาตรการลงโทษทางอาญานั้น แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 จะได้กำหนดบทลงโทษไว้ หากผู้ประกอบการฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือแบบ อ.ช. 22 ตามที่กฎหมายกำหนด ในมาตรา 63 โดยได้กำหนดโทษทางอาญาเอาไว้ เป็นการปรับในอัตราไม่เกินหนึ่งแสนบาทเท่านั้น ซึ่งเมื่อผู้ประกอบการได้เสียค่าปรับอย่างสูงตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว คดีอาญาก็เป็นอันเลิกกัน ทำให้ผู้ประกอบการไม่เกรงกลัวและยังคงฝ่าฝืนไม่ทำตามกฎหมายกำหนด และเมื่อพิจารณาจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปแล้ว หากผู้ประกอบการฝ่าฝืนไม่ทำสัญญาตามแบบสัญญาควบคุม มีบทกำหนดโทษ คือ จำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับด้วย ซึ่งมีบทกำหนดโทษที่สูงกว่า จึงทำให้สามารถป้องปรามผู้ประกอบการได้มากกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด จึงสมควรแก้ไขปัญหามาตรการลงโทษทางอาญาให้สอดคล้องกัน

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาและค้นคว้ากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้เขียนจึงขอเสนอแนวทางการแก้ปัญหาดังกล่าว ดังนี้

5.2.1 ปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐาน

ปัญหาการควบคุมและบังคับใช้แบบสัญญามาตรฐานนั้น ซึ่งจะพบในพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 มาตรา 6/2 วรรคสอง ซึ่งได้บัญญัติว่า “กรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อ สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ” จึงเกิดปัญหาในการตีความว่า ข้อสัญญาดังกล่าวนั้นเป็นคุณหรือไม่ เกิดความเคลือบคลุมไม่ชัดเจน นอกจากนั้น ยังมีประเด็นว่า เมื่อข้อสัญญาในส่วนดังกล่าว ไม่มีผลใช้บังคับแล้ว เมื่อเกิดประเด็นข้อพิพาทหรือนาคดีฟ้องร้องต่อศาล จะนำสัญญาจากส่วนไหนมาใช้บังคับแทน และให้ความยุติธรรมแก่ผู้ประกอบการกับผู้บริโภค

ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่า ควรนำแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ในมาตรา 6/2 วรรคสอง โดยตัดคำว่า “และไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อ” ออกไป เพื่อไม่ให้เกิดการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมาตรฐานอีก และกำหนดให้นำข้อสัญญาตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด หรือ แบบ อ.ช. 22 ที่กฎหมายได้กำหนดไว้มาใช้บังคับแทนสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

เป็น มาตรา 6/2 วรรคสอง “กรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ และให้นำข้อสัญญาตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดมาใช้บังคับแทน”

5.2.2 ปัญหาหน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด

จากการศึกษาและวิจัยพบว่า เนื่องจากในการซื้อห้องชุดนั้น ผู้จะซื้อต้องจ่ายเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ห้องชุดให้แก่ผู้ประกอบการในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นจำนวนมาก ประกอบกับราคาซื้อขายห้องชุดแต่ละโครงการมีมูลค่าสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทอื่น ดังนั้น เมื่อมีการผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาผู้บริโภคก็ย่อมได้รับความเสียหายมากด้วย ผู้เขียนจึงเห็นว่า หน่วยงานของรัฐในการควบคุมกำกับดูแลด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด ที่มีอยู่ใน

ปัจจุบัน ได้แก่ กรมที่ดิน ยังไม่สามารถกำกับดูแลและควบคุมด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพเนื่องจากไม่มีหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรง ดังนั้น จึงควรจัดตั้งหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคในการควบคุมกำกับดูแลด้านสัญญาในธุรกิจขายห้องชุดขึ้นโดยเฉพาะ ภายใต้สังกัดกรมที่ดิน และแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจขายห้องชุดโดยตรงในการกำกับดูแลในทุกด้านที่เกี่ยวกับธุรกิจขายห้องชุด โดยมุ่งเน้นการให้ความช่วยเหลือและคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดโดยตรง โดยให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อให้มีอำนาจหน้าที่โดยตรงในการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง และให้มีอำนาจในการพิจารณาลงโทษ รวมถึง ให้มีอำนาจในการดำเนินคดีกับผู้ประกอบธุรกิจที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายด้วย

5.2.3 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการการลงโทษ

จากการศึกษาและการวิจัย ผู้เขียนเห็นว่ามาตรการลงโทษ ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบสัญญาที่กฎหมายกำหนด หรือในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่กฎหมายได้กำหนดไว้ในปัจจุบัน ยังไม่เพียงพอในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการทำสัญญาในธุรกิจขายห้องชุด จึงเห็นควรแก้ไขมาตรการลงโทษดังต่อไปนี้

มาตรการลงโทษทางอาญา

มาตรการลงโทษทางอาญา ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ตามมาตรา 63 กรณีผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ได้มีบทกำหนดโทษทางอาญาไว้ โดยมีอัตราโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท และเมื่อได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับที่ 2 พ.ศ.2541 ตามมาตรา 57 ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ ได้มีบทกำหนดโทษทางอาญาไว้ โดยมีอัตราโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินสองแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้เขียนจึงเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับที่ 2 พ.ศ.2541 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อมุ่งคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาเหมือนกัน แต่กลับมีมาตรฐานการลงโทษที่ไม่สอดคล้องกัน ประกอบกับพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะและได้บังคับใช้โดยตรงในธุรกิจขายห้องชุดในปัจจุบันกลับมีโทษปรับสถานเดียว และหากผู้ประกอบธุรกิจได้ยินยอมเสียค่าปรับอย่างสูงตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว คดีอาญาย่อม

เลิกกัน ทำให้ผู้ประกอบการไม่เกรงกลัวและยังฝ่าฝืนไม่ทำตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับธุรกิจซื้อขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่มีมูลค่าสูง เมื่อเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคย่อยทำให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายเป็นจำนวนมากไปด้วย

ดังนั้น จึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติม บทกำหนดโทษ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ตามมาตรา 63 ให้สูงกว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ฉบับที่ 2 พ.ศ.2541 โดยกำหนดบทลงโทษ เป็นมาตรา 63 “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ผู้ใดฝ่าฝืน มาตรา 6/1 วรรคหนึ่ง หรือ มาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กบินทร์ เอกปัญญาสกุล. มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจบนอินเทอร์เน็ต. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2551.

กรรณา ทาแก้ว, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551, หน้า 39

กลุ่มงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, "แนวทางการดำเนินงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร," หน้า 2.

กัลยา ตันศิริ. กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2548.

กุลนันท์ รัตน์ศิริจันทร์. สัญญาแบบผสม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2588.

แก้สัญญาซื้อขายคอนโดฯ สมาคมอาคารชุดลือเปี่ยมที่ดิน, 11 สิงหาคม 2554 , <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/403102>, สืบค้นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562,

คณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญ, “ความมุ่งหมายและคำอธิบายประกอบมาตรา ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐” (2562): 91.

จรรยาดี อำนวยกณี. สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550.

จิต เศรษฐบุตร. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2556.

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์, “การควบคุมโฆษณาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค,” วารสารนิติศาสตร์ 2,10 (2523): 245.

ณัฐพงศ์ โปษะบุตร, “หลักสุจริต: หลักพื้นฐานแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์,” วารสารกฎหมายอัสสัมชัญ 3, (สิงหาคม 2555): 19-20.

ดารารพร ธีระวัฒน์, “หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาในสัญญา,” โครงการการวิจัยเสริมหลักสูตร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2530): 2.

ดารารพร ธีระวัฒน์. กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.

เดือนเด่น นิคมบริรักษ์ และสุธีร์ ศุภนิตย์, “การคุ้มครองผู้บริโภค” ฝ่ายการวิจัยเศรษฐกิจรายสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์ (2541): 1-2.

ไตรรัส เกื้อสกุล, “สัญญาเช่าซื้อที่ไม่เป็นธรรมกับมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภค,” เอกสารวิชาการหลักสูตรผู้พิพากษาศาลชั้นต้น สถาบันพัฒนาข้าราชการศาลยุติธรรม (2547): 4.

ทวิศ ศรีเกตุ, “ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว้ก่อนเป็นเจ้าของ,” รายการเจตนารมณีกฎหมายสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร (2559): 2.

ประพนธ์ กองมะลิกันแก้ว และคณะ, “กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค Consumer Protection Law.” (2556): 5.

ประสิทธิ์ ปิวาวัดพนานิซ. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมาย. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549.

ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล. กฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4-14. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2548.

ไพฑูริศ เอกจริยกร. คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้อ. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2556.

วรชัย แสนสีระ, “ความพยายามอีกครั้งในการคุ้มครองมนุษย์คอนโด,” จลนิตี (พฤศจิกายน-ธันวาคม 2551): 107.

วิกรณ์ รัชป์ปวงชน, “ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ,” บทบัญญัติ 2531 (กันยายน): 52.

วิชัย ตันติกุลานันท์ และจุฬาลักษณ์ ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกฎหมายคอนโดมิเนียมและหมู่บ้านจัดสรร. พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2563.

วิชา มหาคุณ, “ทฤษฎีกฎหมาย,” วารสารกฎหมาย. 1(3), (กันยายน 2517): 75.

ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์. คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 22. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561.

ศุภศักดิ์ พรหมโมเมศ. แนวทางการปรับปรุงเพิ่มเติมแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อช.22) เพื่อการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2561.

สถิติข้อมูลการร้องทุกข์จากผู้บริโภค ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ (เดือนตุลาคม 2560 – กันยายน ๒๕๖๑), สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, สืบค้นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562, https://www.ocpb.go.th/download/article/article_20181224151003.pdf

สมยศ เชื้อไทย. ความรู้นิติปรัชญาเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ วิญญูชน, 2536.

สมยศ เชื้อไทย. คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 19. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2556), น.153-154.

สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์, “สัญญาสำเร็จรูปของอังกฤษ,” วารสารนิติศาสตร์ปีที่ 15 (2528): 20.

สุขุม ศุภนิตย์. คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557.

หยุด แสงอุทัย. แนวคำถามตอบกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้. กรุงเทพฯ: นำเชียการพิมพ์, 2515.

อนุชาติ คงมาลัย, “ข้อกฎหมายสัญญาที่ไม่เป็นธรรม:กฎหมายและคำวินิจฉัยของศาล,” คลังสมองอัยการ (1 ตุลาคม 2557): 2.

ภาษาอังกฤษ

CARBONNIER, *Droit Civil: L'obligation*, (1985), p.51.

Sinai Deutch, *Unfair Contracts: The Doctrine of Unconscionability*, (Massachussetts: Toronto, 1977), p.1

ภาคผนวก

ผนวก ก.

แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22)

(อ.ช. ๒๒)

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

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

ข้อ ๑ คำรับรองของผู้จะขาย

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

ได้จำนองไว้กับ / ได้จดทะเบียน
 บุริมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง /
 หนี้บุริมสิทธิ์ จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคาร
 ดังกล่าว

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

ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า
 ด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ / ลงวันที่ ขณะนี้
 อาคารชุด

อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

-๒-

ข้อ ๒ ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด
.....จำนวน ห้องชุด ดังนี้

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่ง
ผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน ไร่ งาน ตารางวา

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

ข้อ ๓ ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวนห้องชุด
ในราคาตารางเมตรละ..... บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้นบาท
(.....)

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

ข้อ ๔ การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

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

-๓-

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

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

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

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

๔.๒... งวดสุดท้ายจำนวน บาท (.....)

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญาฯ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้อี้อาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๔.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ เดือน พ.ศ.โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๔.๕ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕ การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุกฉัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้อธิบายผู้จะขายได้สิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

-๔-

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอยุานั้น จะขอยุายเกินหนึ่งปีไม่ได้
 ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ๗ เวลาใดเวลาหนึ่ง
 โดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค
 ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง
 โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ
 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนนั้น

ข้อ ๖ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออก
 ค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย
 เรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกัน
 แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมี
 สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่
 ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว
 ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระ
 ภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือ
 บอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔
 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระ
 ไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณี
 ที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นเหตุตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

-๕-

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

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

ข้อ ๘ ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่จะต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้นผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙ คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

-๖-

ข้อ ๑๐ เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายจำนวน แผ่น

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน

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

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อผู้จะขาย
()

ลงชื่อผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อพยาน
()

ลงชื่อพยาน
()

ผนวก ข.

แบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. 23)



(อ.ช.๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุด

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

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ระหว่าง { } ผู้มีกรรมสิทธิ์ { } ผู้ขาย อายุ { } ปี
 ในที่ดินและ { } เลขประจำตัวประชาชน { }
 อาคารชุด { }

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

กับ { } { } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี
 เลขประจำตัวประชาชน { }

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ ตกลง ห้องชุด ตามที่กล่าว
 ข้างบนนี้แก่
 เป็นเงิน บาท (.....)

ข้อ ๒ ผู้ ตกลง ห้องชุด ตามที่กล่าว
 ในข้อ ๑ จาก

ข้อ ๓ ผู้ขายจะรับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลา
 ไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และจะแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่
 ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้อง
 ดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้น
 ผู้ซื้อจะมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้ขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่าย
 ในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

-๒-

ข้อ ๕ ไม่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมีหนังสือ
รับรองการปลดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแล้ว

หนังสือสัญญาฯ ได้ทำเป็น ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัดหนึ่งฉบับ
ผู้ขาย ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ซื้อ ถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้ สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาฯ นี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้า
พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

()

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงชื่อ)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

ผนวก ค.

ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญาเลขที่ / Agreement No.

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

AGREEMENT TO SALE AND PURCHASE CONDOMINIUM UNIT(S)

โค

of "Ramada Mira North Pattaya" Project

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ทท กรุป จำกัด วันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง

This Agreement is made at Habitat Group Company Limited on the day of by and between:

จำกัด ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายไทย
 ทะเบียนนิติบุคคล ที่ 63 อาคารแอทินี ทาวเวอร์ ห้องเลขที่ 1502/2 ชั้นที่ 15
 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-168-8261 ผู้มีอำนาจกระทำ
 การแทน (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย") ฝ่ายหนึ่ง กับ

ip Company Limited, who has the ownership of land and building of condominium, a Thai private limited organized under the law of the Kingdom of
 Thailand, with company registration number 0105550078138, having its registered address at 63 Athenee Tower, Unit 1502/2, 15th Floor Wireless Road, Lumpini Sub-district,
 Pathumwan District, Bangkok 10330, telephone number 02-1 onse the authorized person, (hereinafter referred to as the "Seller") of the one
 part; and

..... อายุ ปี สัญชาติ บัตรประจำตัวประชาชน บัตรหมตอายุ
 ที่อยู่เลขที่ โทรศัพท์
 อีเมล (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ") อีกฝ่ายหนึ่ง
, aged years, nationality, holding a Passport / official document number Date of expiry
, address, telephone
 number, E-Mail:, (hereinafter referred to as the "Purchaser") of the other part.

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

The parties hereby agree as follows:

ข้อ 1. คำรับรองของผู้จะขาย/ Seller's affirmatives

1.1 ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด โครงการ "....."
 ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1827, 1828, 86329 และ 86330 หน้าสำรวจ 698, 697, 12741 และ 12742 เลขที่ดิน 117, 42, 64 และ 65
 ตำบล นาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา โดยที่ดินแปลงดังกล่าวได้จำนองไว้กับธนาคาร
 เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นประกันหนี้จำนอง

The Seller assures that the Seller has the ownership of the land plot on which the Condominium of the "Ramada Mira North Pattaya" project is
 constructed, represented by Land Title Deed No. 1827, 1828, 86329, 86330, Survey Page 698, 697, 12741, 12742 Land No. 117, 42, 64, 65 located on Na Kluea Sub-district,
 Bang La Mung District, Chonburi Province, having a total area of 2 Rai(s) 3 Ngan(s) 99 Square Wah(s). The plot of land is mortgaged with Kiatnakin Bank Public Company Limited
 for guaranteeing the obligations pertaining to the mortgage.

1.2 ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย

The Seller assures that the Seller has the ownership of the Condominium building and the Condominium Units.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

1.3 ผู้ขายรับรองว่าอาคารชุดจะถูกสร้างขึ้นบนที่ดินดังกล่าวตามข้อ 1.1 ขณะนี้อาคารชุดอยู่ในระหว่างรอผลพิจารณาอนุมัติการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และเมื่อได้รับการอนุมัติแล้ว ผู้ขายจะดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้าง และดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ และจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต่อไป

The Seller assures that the Condominium will be constructed on the land with such title deed in Clause 1.1. It is now in the process of waiting for the consideration of approval from the Environmental Impact Assessment (EIA) under the provisions of the Act on National Environment Promotion and Conservation B.E. 2535. Upon the approval, the Seller will submit the request for construction permit and finish that construction. It will be registered as a condominium once the construction is complete.

ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อขาย/ Terms of sale and purchase

2.1 ผู้ขายตกลงจะขายและผู้ซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด โครงการ "รามาดา มิรา นอร์ท ปัตตAYA" จำนวน 1 ห้องชุด ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ แบบ เนื้อที่ ตารางเมตร

The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to buy the condominium unit(s) of "Ramada Mira North Pattaya" project, with the quantity..... unit(s) being no located on floor, of building type covering an area of square meters;

2.2 นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ 2.1 แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ ดังต่อไปนี้

Further more the ownership of the condominium unit(s) stated in Clause 2.1, the Purchaser is entitled to jointly use the following common property together with the other units' owners:

2.2.1 ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง the property determined as common property by the Condominium Act B.E. 2522 (1979) and as amended;

2.2.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน 2 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา the land covering an area of 2 Rai(s) 3 Ngan(s) 99 Square Wah(s), on which the Condominium is located;

2.2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้ซื้อจะได้รับ โดยผู้ขายมีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา any facilities provided for the Purchaser which the Seller is obliged to effect as the common property by way of registration such facilities, the details as appeared in the Attachment hereto.

2.3 ผู้ซื้อสัญญาว่าผู้ซื้อยอมรับและจะปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินต่างๆ ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

The Purchaser undertakes to comply with the rules and regulations of the Condominium Juristic Person, including paying common area fee and any expenses align with the rules and regulations of the Condominium Juristic Person and/or levied according to the resolution of the Co-owners' Meeting.

2.4 ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อจะมีหน้าที่ชำระเงินกองทุนสะสมของนิติบุคคลอาคารชุด โดยชำระครั้งเดียวในอัตรา 600 บาท/ตารางเมตร และผู้ขายตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน เป็นการล่วงหน้าจำนวน 36 เดือน ในอัตรา 60 บาท/ตารางเมตร/เดือน ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดที่จะตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทั้งนี้ อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

On the date of registration of ownership transfer in the Condominium Unit(s), the Purchaser has the responsibility to pay once into the Sinking Fund of the Condominium Juristic Person at the rate of 600 Baht/Square Meter, and the Purchaser agrees to pay the monthly common area fee at Baht 60 Baht/Square Meter/Month in advance for 36 months, to the Condominium Juristic Person as being established by requirement of the Condominium Act, B.E. 2522(1979). In this regards, future rate of common area fee may have changed depending on the resolution of the Co-owners' Meeting under the Condominium Act, B.E. 2522(1979).

ผู้ขาย/Seller

ผู้ซื้อ/Purchaser.....

ข้อ 3. ราคาจะซื้อจะขาย/ Purchase Price

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ 2. จำนวน 1 ห้องชุด ในราคาตารางเมตรละ บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น บาท (.....)

The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to buy the condominium unit(s) stated in Clause 2 with the quantity of condominium unit(s) at the price of Baht (.....) ,per square meter, totally Baht

3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1. และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.1

In the event of non-completion of the Condominium construction, if later upon completion, it is found that an area of the condominium unit(s) has increased or decreased from the area set out in this Agreement, it is agreed that the price of the unit(s) on the part that has increased or decreased shall be calculated based on the price per unit set forth in Clause 3.1. The increased or decreased price shall be added to, or deducted against, the price stated in Clause 3.1 and the amount payable under Clause 4.1.

ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์/ Payment and ownership transfer

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาระยะเวลาและเงื่อนไขการชำระเงิน ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญา 1 ตารางการชำระเงิน และงวดใดที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายแล้ว ให้ถือว่าเป็นการชำระราคาห้องชุดตามข้อ 3.1. อีกส่วนที่หนึ่งด้วย

The party hereto agreed to comply both the period of time and payment conditions as represented in the annex 1, the schedule of payment, and any installment which the Purchaser already paid to the Seller, is a part of payment of condominium unit(s) price stated in Clause 3.1.

4.2 ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อต้องชำระโดยการชำระด้วยเงินสด แคชเชียร์เช็ค หรือโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จะขายเท่านั้น ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

The Purchaser shall make payments for the purchase price of the unit(s) by cash, cashier cheque or transfer to the seller's bank account with the conditions as follows:

ในกรณีชำระด้วยแคชเชียร์เช็ค ให้จ่ายเช็คขีดคร่อมใน
กรณีชำระโดยการโอนเข้าบัญชีธนาคาร ให้โอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
สาขา ถนนวิฑู (All SEASONS PLACE) เลขที่
และเมื่อผู้จะซื้อชำระเงินแล้ว ให้อีเมลมาที่ ramadamira@habitatgroup.co.th เพื่อยืนยันการชำระเงิน

In the event of payment with a cheque or cashier cheque, it must be made to Habitat Group Co., Ltd. Only.

In the event of a bank transfer, the money must be transferred to SAVINGS ACCOUNT, BANGKOK BANK PUBLIC COMPANY LIMITED
Branch, Wireless Road (All Seaso

After the Purchaser makes the payment Please e-mail to
ramadamira@habitatgroup.co.th to confirm the transfer.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

หากมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระเงิน ให้ถือเอาวิธีการที่ผู้ขายได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นหนังสือเป็นวิธีการชำระ และผู้ขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อ

If there is any changes to the method of payment, it shall be deemed that the method of payment which the Seller has notified the Purchaser in writing is the method of payment. The Seller shall issue written receipt of payment certified by the signature of the Seller or a cashier to the Purchase.

4.3 ผู้ขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายใน วันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยผู้ขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน

The Seller undertakes to the Purchaser that the Condominium Project shall be completely executed and available for the transfer of the title to the unit(s) by 31 March 2021 The Seller shall give notice of the registration date of Condominium Unit transfer to the Purchaser at least 30 days prior to the registration date.

ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้ซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้ขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ

The Purchaser agrees to accept the transfer of the title to the unit(s) only if the Seller has caused a proper and complete construction of the Condominium and the unit(s) in accordance with this Agreement. In the event that the Purchaser gives written notice stated that the Purchaser desires to take the transfer of the title before the time specified by the Seller in the foregoing paragraph, the Seller agrees to affect the transfer to the Purchaser within 7 days of receipt of the notice.

ในกรณีที่ผู้ขายก่อสร้างอาคารและห้องชุดแล้วเสร็จและพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้ซื้อ ก่อนกำหนดเวลาแล้วเสร็จที่ระบุไว้ในวรรคแรก ผู้ขายจะแจ้งให้ผู้ซื้อทราบวันกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะแจ้งให้ผู้ซื้อ ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายในวันกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ผู้ขายแจ้งให้ทราบ โดยในวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อตกลงชำระราคาจะซื้อจะขายส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขายตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้างต้น

In the event that the construction of the condominium and the unit has been completed before the completion date specified above and the unit is ready to be transferred, the Seller will notify the Purchaser 30 days in advance of the date of unit transfer and the Purchaser agrees to accept the transfer of unit and pay to the Seller the remaining purchase price as specified in Clause 4.1 above.

4.4 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้ซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ขาย โดยผู้ขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ แต่ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้ตั้งแต่ 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นต้นไปเท่านั้น

Throughout the validity of this Agreement, the Purchaser is entitled to transfer the rights under this Agreement to any person by giving written notice to the Seller. The Seller shall arrange the rights and obligations to be transferred to the transferee. However, the Purchaser is entitled to transfer its rights under this Agreement to a third party after 6 (six) months from the date of the Agreement to Sale and Purchase Condominium Unit(s) only.

ผู้ขาย/Seller

ผู้ซื้อ/Purchaser.....

ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร/ Construction

5.1 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลน และใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

The descriptions of the unit(s), materials, and equipment used for the construction of, and incorporated with, the unit(s) shall be in accordance with the respective drawings. The Seller shall use materials, supplies and equipment in accordance with the types, sizes, kinds and qualities specified in the layout, drawings and specifications of the unit(s), and as approved by the relevant authorities. The standard thereof shall not be lower than that required by the law.

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

The descriptions, brands, models, quality, sizes, colors of the materials, floors, walls, ceiling, roof, sanitary ware, doors, windows, and window accessories that meet the standard of such products in the market, if the Seller fails to locate, the Seller shall supply any materials with a quality higher than or equivalent to the specified materials for use in the construction.

5.3 ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าวให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

In the case of suspension of the construction not attributable to the Seller's fault, the Purchaser agrees that the Seller may extend the construction period to the extent not exceeding the period for which the construction is suspended. The Seller shall give written notice together with evidences to the Purchaser within seven days of the end of such event. Failure to do so shall be deemed as representing that the Seller waives its right to extend the construction period.

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอขยายนั้น จะขอขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

The period so extended may not exceed one year at a time.

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

The provisions of the foregoing paragraph shall not apply to the purchase of any unit with a specific time of use.

5.4 เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 5.3 ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้าไม่ว่าโดยเหตุใด ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้เป็นจำนวน 2 คราว คราวละไม่เกิน 60 วัน โดยผู้จะขายต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบถึงการขยายระยะเวลานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์

Unless described in Clause 5.3, in the event of the delay of construction by any reason, the Purchaser grants the Seller extend the period of construction under this Agreement for 2 times, not exceeding 60 days per time. The Seller must inform the Purchaser concerning such extension by written notice not less than 30 days prior to the date of transfer.

5.5 ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

The Seller shall arrange for installation of meters for measuring the volume and quantity of public utilities consumption in common areas and in the unit(s).

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน 60 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งนี้ ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง และโอนสิทธิมาตรวัดดังกล่าว ผู้จะซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

The Seller shall apply for installation of a meter installed in the unit(s) and pay charges and expenses incurred thereof in advance, The Seller shall transfer the right of utility metering devices used for the Property within 60 days of the date of the unit(s) transfer. The Purchaser shall be responsible for any insurance fee, installation fee and processing fee of electricity meter and water meter by paying to the Seller on the date of the unit(s) transfer.

ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/ Expenses for registration of ownership transfer

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายฝ่ายละครึ่ง

Any and all income taxes, specific business tax, and stamp duty incurred in the transfer of the title of the unit(s) shall be borne by the Seller. The Seller and the Purchaser shall equally bear fees incurred in registering the title for the unit(s).

ข้อ 7. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา/ Penalties, Default Interest and Termination

7.1 หากผู้จะซื้อผิดนัดชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4. ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขาย

If the Purchaser fails in any payments set out in Clause 4 hereof, the Purchaser agrees that the Seller may charge default interest at the rate of 7.5 (seven point five) % per annum of the due and payable balance and such default interest shall, in aggregate, not exceed 10(ten) % of the price of the unit(s) to be transacted.

7.2 ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

Where the Purchaser fails in any payments which agreed to be paid prior to the ownership transfer, the Seller is entitled to terminate this Agreement if the Purchaser is:

7.2.1 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงกันชำระกันงวดเดียว

in default of a payment of the price if it is agreed that the payment shall be a one-time payment;

7.2.2 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดเป็นต้นไป

in default of payments of the price in three consecutive installments if it is agreed that payments shall be made in or more than 24 installments;

7.2.3 ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

in default of payment of the price at the rate of 12.5% of such price if it is agreed that payments shall be made in less than 24 installments.

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้าง พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี มาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

Prior to terminating the Agreement, the Seller shall have given written notice to the Purchaser demanding the Purchaser to make payments for the outstanding balance and the interest for default in payment at the rate of 7.5 (seven point five) percent per annum within at least 30 days of receipt of the notice, but the Purchaser fails to comply with the demand.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

7.3 หากผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ 4.3 ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการ ดังนี้

If the Seller fails to transfer to the Purchaser the title to the unit(s) within the time specified in Clause 4.3 hereof, the Seller agrees that:

7.3.1 ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดโอนกรรมสิทธิ์ และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

the Purchaser is entitled to terminate the Agreement and whereby the Seller agrees to return any and all amounts which the Purchaser has paid, together with interest at the rate of 7.5(seven point five) % per annum from the date of default in transfer, provided that the Purchaser's right to claim other damages shall not be prejudiced;

7.3.2 ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 (ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง) ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) แต่หากผู้ซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาห้องชุดแล้ว และผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

If the Purchaser waives its right to terminate the Agreement as provided in Clause 7.3.1 hereof, the Seller agrees that the Purchaser may apply a daily fine at the rate of 0.01 (zero point zero one) % of the price of the unit(s) upon which a sale and purchase agreement has been entered into, but in aggregate, not exceeding 10 (ten) % thereof. If the Purchaser has exercised its right in applying a fine of up to 10(ten)% of the price of the unit(s) and the Purchaser believes that the Seller may not be able to perform the Seller's obligations under the Agreement, then the Purchaser has the right to terminate the Agreement;

7.3.3 ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

Where the Seller could not carry out the Condominium Project due to any force majeure, the Seller agrees to return all amounts that the Purchaser has paid, together with interest at the rate of the maximum interest rate offered for time deposit accounts by Krung Thai Bank Public Company Limited and accruing on and from the receipt of such payments from the Purchaser, provided that the Purchaser's right to claim other damages shall not be prejudiced. Notwithstanding the foregoing, the Seller is entitled to deduct any amount paid by the Seller from the interest amount to be refunded.

ข้อ 8. ความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง/ Liability for defects

8.1 ผู้ขายต้องรับผิดเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

The Seller is liable for any damages arising from defects in the Condominium or the unit(s) as following:

8.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

in relation to the structure and equipment incorporated to the Building which are immovable, for the term of 5 years from the date of the condominium registration; and

8.1.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 8.1.1 ในระยะเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

in relation to component parts other than those specified in Clause 8.1.1 hereof, for the term of 2 years from the date of the condominium registration.

ผู้ขาย/Seller

ผู้ซื้อ/Purchaser.....

8.2 ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อ หรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดใช้ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ทั้งนี้ ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ผู้จะซื้อ หรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ต้องแจ้งความจำนงดังกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขายก่อน

The Seller shall rectify any defects arising in the Condominium within 30 days of the notice thereof by the Purchaser or the Condominium Juristic Person, except in the event that such defect must be urgently rectified. In such case, the Seller shall immediately rectify the defect upon receipt of the notice. If the Seller fails to rectify such defect as required in the foregoing sentences, the Purchaser or the Condominium Juristic Person shall have the right to rectify or cause such defect to be rectified by a third party. The Seller shall indemnify any and all damages and expenses incurred thereby. Nevertheless, before making any reparation, the Purchaser or the Condominium Juristic Person shall give a prior written notice of intention to repair.

ทั้งนี้ ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องข้างต้น เป็นความรับผิดชอบเฉพาะงานที่ผู้จะขายได้ทำตามแบบแปลน และส่งมอบให้แก่ผู้จะซื้อเท่านั้น โดยไม่รวมถึงงานต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ที่ผู้จะซื้อได้ดำเนินการเองทั้งสิ้น

Liability for defects as mentioned above is a responsibility specific for the construction according to the plan and delivered to the Purchaser, not include any renovation or modification by the Purchaser.

ข้อ 9. คำบอกกล่าว/ Notices

การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้แจ้งให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

Any notices required or permitted to be sent under this Agreement shall be in writing and mail/courier to the other party to the address set forth above or other address which may be changed upon the written notification by either party. If the Seller sends notice, it shall be sent by registered postage and it shall be deemed that the receiving party acknowledges the notice on the date of the receipt.

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

A party whose address is relocated shall give written notice of such event to the other party.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

ข้อ 10. เอกสารแนบท้ายสัญญา/ Annexes

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

It is agreed that the following annexes to this Agreement and signed on each page by the parties shall be an integral part hereof.

10.1 เอกสารแนบท้ายสัญญา 1 ตารางการชำระเงิน

Annex 1: Schedule of payment

10.2 เอกสารแนบท้ายสัญญา 2 หนังสือชี้แจงการจ่ายผลตอบแทนปีที่ 4 เป็นต้นไป

Annex 2: Clarification of the calculation criteria for the rent of the fourth year lease onwards.

10.3 เอกสารแนบท้ายสัญญา 3 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลและหรือสำเนาหนังสือมอบอำนาจ

Annex 3: Copy of Seller's certificate of incorporation and/or copy of Letter of Attorney

10.4 เอกสารแนบท้ายสัญญา 4 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้มีอำนาจกระทำการแทนของผู้จะขาย

Annex 4: Copy of identification card of the Seller's authorized director

10.5 เอกสารแนบท้ายสัญญา 5 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน/สำเนาหนังสือเดินทางของผู้จะซื้อ

Annex 5: Copy of Purchaser's identification card/passport

10.6 เอกสารแนบท้ายสัญญา 6 สำเนาโฉนดที่ดิน

Annex 6: Copy of the land title deed

10.7 เอกสารแนบท้ายสัญญา 7 รายละเอียดโครงการ

Annex 7: Project details

10.8 เอกสารแนบท้ายสัญญา 8 รายละเอียดห้องชุด

Annex 8: Condominium unit(s) details

ให้ถือว่าสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทั้งหมดรวมกันเป็นสัญญาฉบับเดียว และให้ถือว่ายกเลิกสัญญาอื่นๆ ที่มีมาก่อนหน้านี้ทั้งหมด ไม่ว่าสัญญานั้นจะทำด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ตาม

This Agreement and its Annexes shall constitute an entire agreement between the Parties and shall supersede any prior agreement whether in verbal or in writing.

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

Where the contents in the annex are contrary to or not in accordance with the provisions in this Agreement, the provisions of this Agreement shall prevail.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญพร้อมด้วยพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

THIS AGREEMENT is made in two counterparts with identical wording. The Parties hereto have thoroughly read and understood the contents herein and gave their signatures and seals (if any) in the presence of witnesses. The Parties shall retain one copy each hereof.

ผู้จะขาย/ Seller

ผู้จะซื้อ/ Purchaser

imited

ลงชื่อ/ Signed.....

(ijwongse)

ลงชื่อ/ Signed.....

(.....)

ลงชื่อ/ Signed.....พยาน/ witness

(. Sutthibut)

ลงชื่อ/ Signed.....พยาน/ witness

(.....)

สัญญาเลขที่ / Agreement No.

บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

ADDENDUM OF AGREEMENT TO SALE AND PURCHASE CONDOMINIUM UNIT(S)

โครงการ "รามาด้า มิรา นอร์ท พัทยา"

of "Ramada Mira North Pattaya" Project

บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บันทึก") ฉบับนี้ ทำขึ้น ณ บริษัท ฮาบิแทท กรุ๊ป จำกัด วันที่ เดือน..... พ.ศ. ระหว่าง

This Addendum of Agreement to SALE AND PURCHASE CONDOMINIUM UNIT(S) (hereinafter referred to as the "Addendum") is made at Habitat Group Company Limited, on the..... day of, by and between:

ท. กรู๊ป จำกัด ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105550078138 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 63 อาคารแอทนี ทาวเวอร์ ห้องเลขที่ 1502/2 ชั้นที่ 15 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-168-8266 ผู้มีอำนาจกระทำการแทน (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย") ฝ่ายหนึ่ง กับ

up Company Limited, who has the ownership of land and building of condominium, a Thai private limited organized under the law of the Kingdom of Thailand, with company registration number 0105550078138, having its registered address at 63 Athenee Tower, Unit 1502/2, 15th Floor Wireless Road, Lumpini Sub-district, Pathumwan District, Bangkok 10330, telephone number 02-168-..... jwongse, the authorized person, (hereinafter referred to as the "Seller") of the one part; and

.....อายุ ปี สัญชาติ ไทย บัตรประจำตัวประชาชน บัตรหมดอายุ ที่อยู่เลขที่ โทรศัพท์ อีเมล (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ") อีกฝ่ายหนึ่ง , aged years, nationality , holding a Passport / official document number Date of expiry , address , telephone number , E-Mail: , hereinafter referred to as the "Purchaser" of the other part.

ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โครงการ "รามาด้า มิรา นอร์ท พัทยา"

Whereas, both Parties have already entered into the Agreement to Sale and Purchase Condominium Unit(s) of the Project "Ramada Mira North Pattaya" ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "สัญญาจะซื้อจะขาย") ไว้ต่อกันนั้น Agreement dated.....of month....., (hereinafter referred to as the "Agreement").

ในการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวโดยทำเป็นบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังข้อความต่อไปนี้

In this regard, both Parties agree to amend the conditions under such Agreement by making this Addendum. The Conditions and details are as follows:

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

ข้อ 1. ราคาจะซื้อจะขายตามข้อ 3. ของสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นราคาที่รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งพร้อมอยู่แล้ว

The purchase price in Clause 3 of the Agreement is included fully furnished.

ข้อ 2. ในวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ซื้อไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์หรือ ผู้จะซื้อมารับโอนกรรมสิทธิ์แต่ไม่ชำระราคาจะซื้อจะขายส่วนที่เหลือ รวมทั้งเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามจำนวนเงิน และกำหนดเวลาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ตามข้อ 2.4 ข้อ 4. ข้อ 5.5 และ/หรือข้อ 6. แห่งสัญญาจะซื้อจะขาย ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และเมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายสามารถนำห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ไปขายให้กับบุคคลภายนอกต่อไปได้ทันที และผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมดเป็นค่าเสียหาย

On the date of the transfer of the unit(s), if the Purchaser absents or presents but fails to pay the remaining purchase price including all other expenses with the accurate amount and period of time, as the Seller has notified in advance to the Purchaser under Clause 2.4, Clause 4, Clause 5.5 and/or Clause 6. of the Agreement, the Purchaser shall be deemed a breach of Agreement and the Seller is entitled to terminate the Agreement and after the termination by the Seller, the Purchaser agrees that the Seller has the right to sell immediately such unit(s) to other party and the Seller has the right to forfeit all amounts which the Purchaser paid to the Seller for any damages.

ข้อ 3. ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลอื่นตาม ข้อ 4.4 แห่งสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อต้องแจ้งความประสงค์ต่อผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนถึงกำหนดวันโอนสิทธิโดยต้องใช้แบบฟอร์มและปฏิบัติตามวิธีการที่ผู้จะขายกำหนดเท่านั้น และภายในเงื่อนไขว่า

Before registration of the unit(s) transfer, if the Purchaser desires to transfer the rights and obligations under the Agreement to another party under Clause 4.4 of the Agreement. The Purchaser must notify in writing to the Seller prior to the due date of the unit(s) transfer not less than 30 (thirty) days by using the form and abide by the conditions as follow:

3.1 ผู้จะซื้อต้องไม่ติดค้างชำระค้างงวด และเงินจำนวนใดๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย

The Purchaser must not be overdue payment of any installment and any amount of payment under the Agreement.

3.2 ผู้จะซื้อจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอน รับโอนไปซึ่งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อจะขายทุกประการ

The Purchaser shall arrange all rights, duties and liabilities under this Agreement to the Assignee.

3.3 การโอนสิทธิจะกระทำได้ตั้งแต่ 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำบันทึกฉบับนี้เป็นต้นไปเท่านั้น ผู้จะซื้อตกลงจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลอื่นก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

The assignment of rights can be made only after 6 (six) months from the date of the Addendum. The Purchaser agrees not to assign to another party before such period.

3.4 หากการโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธไม่ให้มีการโอนสิทธิดังกล่าวได้ แต่อย่างไรก็ตามไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะขายในการพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิว่าเหมาะสมที่จะเข้าเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำสัญญานี้กับผู้จะขายหรือไม่หากผู้จะขายพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ที่ประสงค์จะรับโอนสิทธิของผู้จะซื้อไม่เหมาะสมที่จะเข้าเป็นคู่สัญญา แทนผู้จะซื้อ ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธคำขอโอนสิทธิของผู้จะซื้อได้ตามแต่ผู้จะขายเห็นสมควร

In the event that the assignment breaches the terms as mentioned above, the Seller has the right to refuse such assignment. However, it is not limited the Seller to consider the qualification of the Assignee to become the party in this Agreement. If the Seller considers that the Assignee is not qualified, the Seller has the right to refuse the request of assignment and it shall not be deemed that the Seller has breached the Agreement.

3.5 ผู้จะซื้อยินยอมชำระค่าดำเนินการในการเปลี่ยนสัญญา 3,000 บาทต่อห้อง ณ วันเปลี่ยนสัญญา

The Purchaser agrees to pay for Assignment Fee at the rate of 3,000 Baht per unit on the date of assignment.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

ข้อ 4. การตรวจรับห้องชุด/ Inspection of the Condominium unit

4.1 เมื่อผู้จะขายได้แจ้งกำหนดวันตรวจรับห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันแล้ว ผู้จะซื้อตกลงมาตรวจรับห้องชุดภายในระยะเวลาตามที่ผู้จะขายกำหนด และผู้จะซื้อต้องมาตรวจรับด้วยตนเอง หรือหากมีการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดมาตรวจรับแทนตน ต้องมีการมอบอำนาจโดยถูกต้องตามกฎหมาย และผู้รับมอบอำนาจต้องนำต้นฉบับหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวมาแสดงต่อ ผู้จะขาย ณ วันที่ทำการตรวจรับห้องชุดด้วย

Once the Seller notifies the date of the condominium unit inspection, not less than 30 (thirty) days, the Purchaser agrees to inspect the work on date provided by himself or by the legally authorized person who has the original of the Power of Attorney presented to the Seller on such date.

4.2 ในการตรวจรับห้องชุด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการตรวจรับห้องชุดเป็นจำนวน 2 (สอง) ครั้ง โดยเมื่อมีการตรวจรับห้องชุดครบ 2 (สอง) ครั้งแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไปโอนกรรมสิทธิ์กันต่อไป ทั้งนี้

The Parties agree to have the limitation of the condominium inspection only 2 times. Upon such limitation of the condominium inspection has been reached, the Parties agree to proceed the transfer ownership immediately.

4.2.1 หากผู้จะซื้อไม่มาตรวจรับห้องชุดให้แล้วเสร็จภายใน 2 (สอง) ครั้ง ตามวันและเวลาที่ผู้จะขายได้แจ้งไปตามข้อ

4.1. ให้ถือว่าผู้จะซื้อยอมรับว่างานเสร็จเรียบร้อยดีแล้วโดยปริยาย

If the Purchaser fails to complete the condominium inspection for 2 times within the date and time that the Seller has notified to the Purchaser in accordance with clause 4.1, it shall be deemed the Purchaser has tacitly accepted that the condominium unit is complete.

4.2.2 หากผู้จะขายยังส่งมอบห้องชุดไม่เรียบร้อยภายใน 2 (สอง) ครั้ง โดยยังมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องแก้ไขอยู่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ทำหนังสือแจ้งให้ผู้จะขายทำการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวในวันตรวจรับครั้งที่ 2 (สอง) ซึ่งผู้จะขายตกลงว่าจะทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

If the Seller fails to handover the condominium unit to the Purchaser for 2 times as the defects still remain and the repair is still required. The Parties agree to deliver the written notification to the Seller in order to solve such defects on the day of the second inspection by the Seller agrees to finish such repair within 60 days from the date of the transfer of the condominium unit.

ข้อ 5. ข้อตกลงเพิ่มเติมก่อนโอนกรรมสิทธิ์และ Investment Program

Additional agreements before transfer and Investment Program

5.1 กรณีผู้จะซื้อชำระเงิน.....ของราคาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อจะได้รับผลตอบแทนจากรายการส่งเสริมการขายนับแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราร้อยละ.....ต่อปี ของจำนวนเงินที่ผู้จะซื้อชำระราคาซื้อจะขายมาแล้ว โดยให้เริ่มคำนวณในวันที่ 1 ของเดือนถัดไปนับแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย และผู้จะขายจะชำระให้เป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของแต่ละเดือน (รายละเอียดปรากฏตามตารางการชำระเงินเอกสารแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขาย)

ทั้งนี้ผู้จะขายมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายไว้ 3% สำหรับเงินได้จากรายการส่งเสริมการขายเพื่อนำส่งกรมสรรพากรต่อไป

If The Purchaser payment - of the Purchaser price, The Purchaser will receive Promotion Returns start on the date of entering into the Agreement until the date of unit transfer at the rate of -% per annum of the amount paid for purchase price. The Promotion Returns will start on the first date of next month after entering into the Agreement and the Seller will monthly pay on the ending date of each month. (the details as appeared in the schedule of payment in the Attachment hereto)

The Seller is legally obliged to deduct the withhold tax for submitting to the Revenue Department at the rate of 3%.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

5.2 ผู้ซื้อรับทราบและยอมรับว่าภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ภายในอาคารชุดจะมีการดำเนินการตาม Investment Program ซึ่งจะเป็นการนำห้องชุดของเจ้าของห้องชุดหลายรายในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่าต่อไปทั้ง ในระยะสั้น และระยะยาว

The Purchaser acknowledges and agrees that after the transfer of the condominium unit(s), the condominium will run the Investment Program as the rental business by renting the units of the several Co-owners' to the outsiders whether short or long term.

5.3 ผู้ซื้อเข้าใจและตกลงว่า ในการใช้ประโยชน์จากห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ผู้ซื้ออาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินการตาม Investment Program ดังกล่าวในข้อ 5.1 เช่น ผลกระทบจากเสียงและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น ทั้งนี้ผู้ซื้อยอมรับผลกระทบดังกล่าวที่จะเกิดขึ้น และตกลงที่จะไม่เรียกร้องอย่างใด ๆ ต่อเจ้าของห้องชุดอื่น บริษัทผู้ดำเนินการปล่อยเช่าห้องชุดนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ขายทั้งสิ้น

The Purchaser acknowledges and agrees that it may have the effect to the use of unit(s) and common property by the Investment Program in Clause 5.1 such as the effects of noise and the use of common property. The Purchaser accepts all common effects which occur from rental business and agrees not to claim any damages or disputes from the other Co-owners', company operating the rental unit, the Condominium Juristic Person and the Seller.

5.4 ภายหลังจากที่ผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากผู้ขายแล้ว ผู้ซื้อ

After the condominium unit(s) transfer, the Purchaser desires

มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วม Investment Program

to engage in the Investment Program

ไม่มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วม Investment Program

not to engage in the Investment Program

5.5 ในกรณีที่ ณ วันทำบันทึกฉบับนี้ ผู้ซื้อไม่มีความประสงค์จะเข้าร่วม Investment Program แต่ภายหลังจากปรากฏว่าผู้ซื้อต้องการขอเข้าร่วม Investment Program กรณีนี้เป็นสิทธิของผู้ขายแต่เพียงผู้เดียวที่จะพิจารณาอนุมัติให้ผู้ซื้อเข้าร่วมหรือไม่

In the event the Purchaser refuses to engage in the Investment Program on this signing date, but the Purchaser desires to engage in the Investment Program thereafter, it is the sole discretion of the the Seller to approve such engagement.

5.6 ในกรณีที่ผู้ซื้อตกลงที่จะเข้าร่วม Investment Program ผู้ซื้อยอมรับและเข้าใจดีว่าผู้ซื้อตกลงเข้าทำสัญญาเช่าห้องชุดกับผู้ขายหรือบริษัทในเครือของผู้ขาย หรือบริษัทอื่นใดที่ผู้ขายได้จัดหามาเป็นคู่สัญญากับผู้ขาย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "คู่สัญญาของผู้ซื้อ") ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และตกลงผูกพันตนเองภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

In case of the Purchaser agrees to engage in the Investment Program. The Purchaser acknowledges and agrees that the Purchaser will enter into the Condominium Unit Lease Agreement with the Seller or its affiliate company or any other company which the Seller provides to be a counterparty with the Purchaser (all hereinafter referred to as the "Seller Party") within the date of ownership transfer and the Purchaser also agrees to align with the following terms and conditions:

5.6.1 ผู้ซื้อยอมรับและเข้าใจดีว่า ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านั้น ให้มีระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำ 30 (สามสิบ) ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 (หนึ่ง) ของเดือนที่ 3 (สาม) นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้ซื้อและคู่สัญญาของผู้ซื้อตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินกัน ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่าห้องชุด โดยค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าจะแบ่งชำระฝ่ายละครึ่งระหว่างผู้ซื้อและคู่สัญญาของผู้ซื้อ

ผู้ขาย/Seller

ผู้ซื้อ/Purchaser.....

The Purchaser acknowledges and agrees that the leasing term under the Condominium Unit Lease Agreement is 30 (thirty) years minimum by starting from the first date of the third month after the date of ownership transfer. The Purchaser and the Seller Party agree to proceed the registration of leasing at the Land Department within 60 (Sixty) days after the date of entering into the Condominium Unit Lease Agreement. The Purchaser and the Seller Party shall equally bear any expenses, registration fees.

5.6.2 กรณีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแล้ว ผู้จะซื้อให้ค้ำประกันต่อคู่สัญญาของผู้จะซื้อว่าจะให้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 30 (สามสิบ) ปี โดยจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่ และให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่านั้น เป็นไปตามสัญญาฉบับเดิมทุกประการ และจะไปจดทะเบียนการเช่ากันใหม่ ภายใน 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน ก่อนสัญญาเช่าฉบับเดิมจะสิ้นสุดลง เว้นแต่ในเรื่องของค่าเช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ตามฉบับนี้และให้ถือว่าค้ำประกันของผู้จะซื้อนี้มีผลบังคับใช้ต่อทายาทผู้รับมรดกของผู้จะซื้อด้วย

Upon the expiry date of leasing, the Purchaser pledged to the Seller Party that the Purchaser will extend the leasing period to another 30 (Thirty) years by making a renewal agreement with the same terms and conditions as the existing Condominium Unit Lease Agreement, except the condition of rental rate which will be relied on this Addendum. Both parties agree to proceed the new registration of leasing within 365 (Three hundred and sixty-five) days before the existing Condominium Unit Lease Agreement expire, exceptionally the condition of rental rate which will be rely on this Addendum. The Purchaser's pledge shall be applied to the descendants of the Purchaser.

5.6.3 กรณีผู้จะซื้อไม่สามารถไปจดทะเบียนการเช่าได้ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆก็ตาม ผู้จะซื้อตกลงเช่าทำสัญญาเช่ากับคู่สัญญาของผู้จะซื้อ ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้มีระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 (หนึ่ง) ของเดือนที่ 3 (สาม) นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแล้ว ผู้จะซื้อให้ค้ำประกันว่าจะให้คู่สัญญาของผู้จะซื้อต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 9 (เก้า) ครั้งๆ ละ 3 (สาม) ปี โดยแต่ละครั้งคู่สัญญาของผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ก่อนสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดลง และเมื่อผู้จะซื้อได้รับแจ้งแล้ว ผู้จะซื้อตกลงจะไม่ปฏิเสธสิทธินั้น และผู้จะซื้อขอกับคู่สัญญาของผู้จะซื้อตกลงจะทำสัญญาเช่ากันใหม่ โดยให้ค่าเช่าและข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่านั้น เป็นไปตามสัญญาฉบับเดิมทุกประการ เว้นแต่ในเรื่องของค่าเช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ฉบับนี้ และให้ถือว่าค้ำประกันของผู้จะซื้อนี้มีผลบังคับใช้ต่อทายาทผู้รับมรดกของผู้จะซื้อด้วย

In the event that the Purchaser fails, with any reason, to proceed the registration of leasing, the Purchaser agrees to enter into the Condominium Unit Lease Agreement within the date of ownership transfer, provided 3 (Three) years of Leasing starting from the first date of the third month after the date of ownership transfer. Upon the expiry date of leasing, the Purchaser pledged to the Seller Party that the Purchaser will extend the leasing period to another 3 (Three) years for 9 (Nine) times. In each time of extension, the Seller Party shall give a prior notification not less than 7 (Seven) days before expiration to the Purchaser and once the Purchaser receive notice, the Purchaser agree not to decline such right. Both parties agree to make a renewal agreement with the same terms and conditions as the existing Condominium Unit Lease Agreement, exceptionally the condition of rental rate which will be rely on this Addendum. The Purchaser's pledge shall be applied to the descendants of the Purchaser.

5.6.4 กรณีเป็นที่ประจักษ์ภายหลังว่าผู้จะซื้อได้รับสิทธิ หรือมีสิทธิใดๆ อันเป็นเหตุให้สามารถจดทะเบียนการเช่าได้ ผู้จะซื้อตกลงจะแจ้งให้คู่สัญญาของผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า และผู้จะซื้อขอกับคู่สัญญาของผู้จะซื้อตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินกัน ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่คู่สัญญาของผู้จะซื้อได้รับแจ้ง โดยนับระยะเวลาการเช่าต่อจากสัญญาเดิมจนถึงปีที่ 30 (สามสิบ) (คงเหลือระยะเวลาการเช่าเท่าไร ให้จดทะเบียนการเช่าตามสัดส่วนที่คงเหลือนั้น) โดยค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่านั้นจะแบ่งชำระฝ่ายละครึ่งหนึ่งระหว่างผู้จะซื้อและคู่สัญญาของผู้จะซื้อ

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน 60 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งนี้ ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง และโอนสิทธิมาตรวัดดังกล่าว ผู้จะซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

The Seller shall apply for installation of a meter installed in the unit(s) and pay charges and expenses incurred thereof in advance, The Seller shall transfer the right of utility metering devices used for the Property within 60 days of the date of the unit(s) transfer. The Purchaser shall be responsible for any insurance fee, installation fee and processing fee of electricity meter and water meter by paying to the Seller on the date of the unit(s) transfer.

ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/ Expenses for registration of ownership transfer

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายฝ่ายละครึ่ง

Any and all income taxes, specific business tax, and stamp duty incurred in the transfer of the title of the unit(s) shall be borne by the Seller. The Seller and the Purchaser shall equally bear fees incurred in registering the title for the unit(s).

ข้อ 7. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา/ Penalties, Default Interest and Termination

7.1 หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4. ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขาย

If the Purchaser fails in any payments set out in Clause 4 hereof, the Purchaser agrees that the Seller may charge default interest at the rate of 7.5 (seven point five) % per annum of the due and payable balance and such default interest shall, in aggregate, not exceed 10(ten) % of the price of the unit(s) to be transacted.

7.2 ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

Where the Purchaser fails in any payments which agreed to be paid prior to the ownership transfer, the Seller is entitled to terminate this Agreement if the Purchaser is:

7.2.1 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงกันชำระกันงวดเดียว

in default of a payment of the price if it is agreed that the payment shall be a one-time payment;

7.2.2 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดเป็นต้นไป

in default of payments of the price in three consecutive installments if it is agreed that payments shall be made in or more than 24 installments;

7.2.3 ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

in default of payment of the price at the rate of 12.5% of such price if it is agreed that payments shall be made in less than 24 installments.

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้ชำระเงินที่ค้าง พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี มาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

Prior to terminating the Agreement, the Seller shall have given written notice to the Purchaser demanding the Purchaser to make payments for the outstanding balance and the interest for default in payment at the rate of 7.5 (seven point five) percent per annum within at least 30 days of receipt of the notice, but the Purchaser fails to comply with the demand.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อจะมีสิทธิเข้าพักในห้องชุดของโครงการได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายปีละ 14 (สิบสี่) วัน โดยสามารถเลือกเข้าพักในช่วงวันจันทร์ถึงวันพฤหัสบดีได้จำนวน 10 (สิบ) วัน และในช่วงวันศุกร์ถึงวันอาทิตย์ และ/หรือ วันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดราชการ วันที่รัฐบาลหรือหน่วยงานราชการประกาศให้หยุดเพิ่มเติม อีกจำนวน 4 (สี่) วัน เว้นแต่ ในเดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนกุมภาพันธ์ และในช่วงวันหยุดสงกรานต์ตั้งแต่วันที่ 11-25 เมษายน และในช่วงวันตรุษจีน ของทุกปีผู้ซื้อไม่สามารถใช้สิทธินี้เข้าพักได้ ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่สามารถจะแจ้งเข้าพักในห้องชุดของตนเองได้ เว้นเสียแต่ว่าห้องชุดดังกล่าวจะว่างอยู่รายละเอียดและเงื่อนไขนอกเหนือจากนี้ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าห้องชุดที่จะได้ทำกันต่อไป

Since the date of ownership transfer, The Purchaser has 14 days free stay quota of each year. The Purchaser is eligible to stay in the Condo Unit for 10 days during Monday to Thursday and 4 days during Friday to Sunday and/or the official holidays, public holidays, the additional day-off announced by the Government but cannot use during November to February, and the Songkran Festival during the date of 11-25 April also the Chinese New Year of every year. The Purchaser cannot specify to use its own Condo Unit unless such unit is available. The other details and conditions are complied with the Lease Agreement.

5.8 ผู้ซื้อจะไม่กระทำการใดๆ อันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ขาย เจ้าของร่วมในอาคารชุด ผู้เช่าห้องชุดบริษัท ผู้ดำเนินการปล่อยเช่าห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลใดๆ ผู้มีสิทธิใช้หรืออยู่ในอาคารชุดหรืออยู่ในบริเวณใกล้เคียงอาคารชุด หากผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามความดังกล่าวและก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นผู้ซื้อตกลงยินยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้เสียหายในความเสียหายนั้น

The Purchaser shall not act in any manner which could cause damage to the Seller, Co-owners, tenants, company operating the rental unit, Condominium Juristic Person, or any person who is entitled to use or live in condominium or live nearby condominium. In the event that the Purchaser fails to comply with the above agreement and causing the damages, the Purchaser agrees to pay compensation to the injured person(s).

5.9 เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น ผู้ซื้อตกลงจะไม่เข้ายุ่งเกี่ยวใดๆ กับการบริหารจัดการและการดำเนินการปล่อยเช่าห้องชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำด้วยตนเองหรือโดยบุคคลอื่น และไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมก็ตาม

Unless otherwise described herein, the Purchaser agrees not to interfere direct or indirect with the management and operation of the rental units whether done by itself or by other person.

ข้อ 6. หากมีการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้างอันเนื่องมาจากการพิจารณาของหน่วยงานราชการใด ๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกันตามสัญญานี้ หรือทำให้ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ ผู้ขายมีสิทธิยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดได้ โดยผู้ขายจะคืนเงินทั้งหมดที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้ว พร้อมกับดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ จนถึงวันที่ได้แจ้งยกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ

In case of any change to the construction plan as a result of a decision of any government agency and such decision affects the Condominium Unit intended to be sold and purchased under the Agreement, or the Seller is unable to continue the Project, the Seller shall be entitled to terminate the Condominium Unit Sale and Purchase Agreement. Upon any such termination, the Seller shall return any and all amounts which the Purchaser has paid, together with interest at the rate of the maximum interest rate offered for time deposit accounts by Krung Thai Bank Public Company Limited, from the date on which the Seller receives such amount from the Purchaser until the date of notice of termination to the Purchaser.

ข้อ 7. ผู้ซื้อตกลงและรับทราบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ต้องไม่เกินอัตราส่วนที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ และต้องมีหลักฐาน และ/หรือเอกสารครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว

The Purchaser acknowledges and agrees that the proportion of the ownership held by foreign natural persons or foreign juristic persons under the law in the Condominium shall not exceed the ratio prescribed by the condominium law and there must be complete evidence and/or documents with respect to acquisition of ownership in the Condominium by foreign natural persons or foreign juristic persons as required by the law.

ผู้ขาย/Seller

ผู้ซื้อ/Purchaser.....

กรณีที่ผู้จะซื้อเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว หากมีกฎหมายบัญญัติไว้ในภายหลังนับจากวันทำสัญญาไม่ให้สิทธิแก่บุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดนี้ หรืออัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าวเกินสัดส่วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือมีหลักฐานหรือเอกสารไม่ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ผู้จะซื้อตกลงจะจัดหาบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่มีสัญชาติไทย และมีความสามารถที่จะถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเข้ารับโอนสิทธิตามสัญญา โดยต้องจัดหาให้แล้วเสร็จก่อนวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้จะขายแจ้งให้ทราบ

In case of a Purchaser who is a foreign natural person or foreign juristic person, if, after the date of this Agreement, it is provided by the law that foreign natural persons or foreign juristic persons shall not be entitled to own units in the Condominium or the foreign ownership ratio in the Condominium exceeds the ratio prescribed by the law or the evidence or documents are not complete as required by the law, the Purchase agrees to arrange for a Thai natural person or Thai juristic person who is qualified to hold the ownership of the Condominium Unit under this Agreement to accept the assignment of the Condominium Unit under this Agreement before the ownership transfer date to be notified by the Seller.

ข้อ 8. หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบก่อนการโอนสิทธิว่าผู้รับโอนเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวเกินอัตราส่วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ในกรณีที่การโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธการโอนสิทธิดังกล่าวได้โดยไม่มีถือว่าผู้จะขายผิดสัญญา

If the Purchaser intends to assign the right, duties, and obligations under the Agreement to a foreign natural person or foreign juristic person under the law, the Purchaser must inform the Seller prior to such assignment that the assignee is a foreign natural person or foreign juristic person under the law and such assignment shall not cause the proportion of the foreign ownership in the Condominium to exceed the ratio prescribed by the law and if there is any assignment which shall violate the requirement stated above, the Seller is entitled to refuse such assignment and it shall not be deemed that the Seller has breached the Agreement.

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เป็นสิทธิแต่เพียงผู้เดียวของผู้จะขายในการพิจารณาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิให้แก่บุคคลต่างด้าว และ/หรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยให้สัญญาข้อนี้มีผลบังคับใช้แม้ว่ากรรมสิทธิ์จะโอนไปเป็นของผู้จะซื้อแล้วก็ตาม

Notwithstanding the foregoing, in compliance with the restriction on foreign ownership in condominiums, both parties agree that it shall be at the Seller's sole discretion to approve any assignment of right, duties, and obligations to a foreign natural person or foreign juristic person under the law and that this Agreement shall be in full force and effect even though the ownership of the Condominium Unit is transferred to the Purchaser.

ข้อ 9. ในการรับผิดชอบเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากข้อชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวข้างต้นนั้น

The Seller shall be liable for any damage incurred due to defects of the Condominium or the Condominium Unit under the Agreement as follows:

9.1 กรณีเป็นโครงสร้างอาคาร ซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่

Building structural works: the warranty period is 5 years from the registration date of the Condominium against the following damage to structural works:

เสาเข็ม หมายถึง เสาคอนกรีตอัดแรงที่ตอก หรือเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็กที่เจาะอยู่ในดินเพื่อรับน้ำหนักบรรทุกอาคาร

Foundation piles: means pre-stressed concrete piles or reinforced concrete piles driven into the ground so as to bear the building load.

ฐานราก หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้น้ำหนักอาคารสู่เสาเข็ม

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

Foundation:	means components of reinforced concrete buildings that distribute the building load to the foundation piles.
เสา	หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่ฐานราก
Posts:	mean components of reinforced concrete buildings that distribute the building load to the foundation.
คาน	หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่เสา
Beams:	mean components of reinforced concrete buildings that distribute the building load to the posts.
พื้น	หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือพื้นคอนกรีตอัดแรงที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่คานและเสา
Floors:	mean components of reinforced concrete buildings or pre-stressed concrete floors that distribute the building load to the beams and posts.
โครงหลังคา	หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือโครงเหล็กรูปพรรณ ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักหลังคาสู่เสาหรือคาน

Roof trusses: mean components of reinforced concrete buildings or steel structures that distribute the building load to the posts or beams.

9.2 กรณีที่เป็นอุปกรณ์อื่นเป็นส่วนประกอบของอาคาร ซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่ ระบบไฟฟ้าของอาคาร, ระบบประปาของอาคาร, ระบบสุขาภิบาลของอาคาร, ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย, ระบบบำบัดน้ำเสีย

Building parts: the warranty period is 2 years from the registration date of the Condominium, namely, the electricity system, the pipe water system, the sanitary system, the firefighting and prevention system, and the wastewater treatment system pertaining to the Condominium.

9.3 กรณีที่เป็นส่วนควบ ซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่ ผนังก่ออิฐหรือผนังคอนกรีตมวลเบาฉาบปูน, ชุดประตู, ชุดหน้าต่าง, วัสดุหลังคา, บันได, ลิฟต์, ระบบไฟฟ้าภายในห้องชุด (ไม่รวมดวงโคม, สวิตช์เปิด-ปิด, เต้ารับ), ระบบประปาภายในห้องชุด (ไม่รวมสุขภัณฑ์, ชักโครก, สายชำระ, ฝักบัว, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ, วาล์วเปิด-ปิดน้ำ, มาตรวัดปริมาณการใช้), ระบบสุขาภิบาลภายในห้องชุด

Component parts: the warranty period is 2 years from the registration date of the Condominium, namely, clay brick or plastered and autoclaved aerated concrete walls, door sets, window sets, roofing materials, staircases, lifts, the electric system in Condominium Unit (excluding lighting bulbs, on-off switches, sockets), the pipeline system within the Condominium Unit (excluding sanitary ware, toilet, rinse spray, showers, sinks, urinals, water valves, water usage meters), and the sanitary system within the Condominium Unit.

9.4 กรณีที่เป็นงานสถาปัตยกรรม ได้แก่ วัสดุแต่งผนังอาคาร และสีทาภายนอกอาคารชุด ผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาหนึ่ง 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ส่วนวัสดุปูพื้น, ผนังเบา, ฝ้าเพดาน, เคาน์เตอร์ห้องน้ำ, สีทาภายในห้องชุด ผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

Architectural works: the warranty period is 1 year from the registration date of the Condominium for architectural works such as wall finishing materials of the building and paint for the exterior of the Condominium from the registration date of the Condominium, with respect to flooring materials, dry walls, ceiling, bathroom counter, paint for the interior of the Condominium Unit, the Seller shall also provide 1 year warranty from the registration date of the Condominium.

9.5 กรณีอื่นๆ ได้แก่ ชุดดวงโคม (ไม่รวมหลอดไฟ), สวิตช์เปิด-ปิด, เต้ารับ, ชุดสุขภัณฑ์, ชักโครก, สายชำระ, ฝักบัว, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ, วาล์วเปิด-ปิดน้ำ, มาตรวัดปริมาณการใช้น้ำประปาสำหรับห้องชุด ผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

Others: the warranty period is 6 months from the registration date of the Condominium for other works such as lighting sets (excluding lighting bulbs), on-off switches, sockets, sanitary ware, toilet, rinse spray, shower, sinks, urinals, water valves, a water meter for measuring water consumption in the Condominium Unit.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

9.6 ผู้จะขายไม่รับประกันสำหรับความเสียหาย ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นกับของแถม เฟอร์นิเจอร์ หรือสิ่งของที่บริษัทมอบให้เป็นการสมนาคุณลูกค้า แต่อาจมีการรับประกันจากผู้ผลิตสิ่งของนั้นๆ โดยตรง

The Seller shall not provide a warranty against any damage or defect to premiums, furniture, or other items that the Company gives to its customers as gifts but such items may be covered under the manufacturer's warranties.

9.7 ผู้จะขายจะทำการซ่อมแซมตามสภาพความเสียหายก่อน หากซ่อมแซมไม่ได้จึงจะทำการเปลี่ยนวัสดุอุปกรณ์ใหม่ ทั้งนี้ ให้เป็นดุลยพินิจของผู้จะขาย

The Seller shall repair any damage. If such damage cannot be repaired, the Seller shall have new material or equipment replaced which shall be at the Seller's discretion.

9.8 ผู้จะขายจะทำการซ่อมแซมเฉพาะจุดที่ชำรุดบกพร่องอันเนื่องมาจากคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ และ/หรือวิธีการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของผู้จะขายเท่านั้น

The Seller shall repair only parts that are defective as a result of the quality of materials and equipment and/or the construction method is/are not in compliance with the standards set by the Seller.

9.9 การรับประกันนี้ไม่รวมถึง

The warranties by the Seller do not include:

9.9.1 การเสื่อมสภาพตามปกติอันเนื่องจากการใช้งาน หรือจากการใช้งานผิดปกติ

Normal wear and tear due to ordinary use or extra-ordinary use;

9.9.2 เกิดจากเหตุสุดวิสัยใด ๆ อันไม่ใช่ความผิดของผู้จะขาย

Damage due to force majeure without fault attributable to the Seller;

9.9.3 เกิดจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ หรือความเสียหายอันเกิดจากปลวก หรือความชื้น

Damage due to natural disasters, termites, or humidity;

9.9.4 การชำรุดบกพร่องเป็นผลสืบเนื่องมาจากการยกเลิกงานก่อสร้างบางส่วน หรือยกเลิกงานระบบบางส่วนเปลี่ยนไปจากมาตรฐานงานก่อสร้างของผู้จะขาย

Defects in consequence of the cancellation of any part of the construction works or system works which differ from the construction standards set by the Seller.

9.9.5 การชำรุดบกพร่องเป็นผลสืบเนื่องมาจากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกระทำโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ไม่ว่าจะกระทำเองหรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำก็ตาม

Defects in consequence of construction, decoration, alteration, addition to or repair works of a condominium unit owner, whether performed by the unit owner or other persons;

9.9.6 ความเสียหายแก่วัสดุอุปกรณ์อื่นที่ผู้จะขายไม่ได้เป็นผู้ก่อสร้าง และ/หรือ ติดตั้ง และ/หรือ นำมาไว้ในอาคารชุดหรือห้องชุดตามมาตรฐานของผู้จะขาย

Damage to other materials and equipment not constructed and/or installed and/or brought in the Condominium Unit by the Seller in compliance with the standards set by the Seller.

ผู้จะขาย/Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser.....

ข้อ 10. นอกเหนือจากข้อความที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้แล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายทุกประการ

Unless otherwise specifically stipulated herein, the other terms of the Agreement shall remain in full force and effect.

ข้อ 11. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้บังคับและตีความตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ศาลที่มีเขตอำนาจในราชอาณาจักรไทยเป็นผู้ดำเนินการพิจารณาข้อพิพาททั้งหลายอันเกิดขึ้นแต่สัญญาจะซื้อจะขายและบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

This Addendum shall be governed and construed in accordance with the laws of the Kingdom of Thailand. Both Parties agree that the courts of the Thailand shall have jurisdiction over any disputes arising from the Agreement and this Addendum.

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึกฉบับนี้โดยละเอียดตลอดดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญพร้อมด้วยพยานและต่างเก็บรักษาไว้ฝ่ายละฉบับ

This Addendum is made in two counterparts with identical wording. The Parties hereto have thoroughly read and understood the contents herein and give their signatures and seals (if any) in the presence of witnesses. The Parties shall retain one copy each hereof.

ผู้จะขาย/ Seller

ผู้จะซื้อ/Purchaser

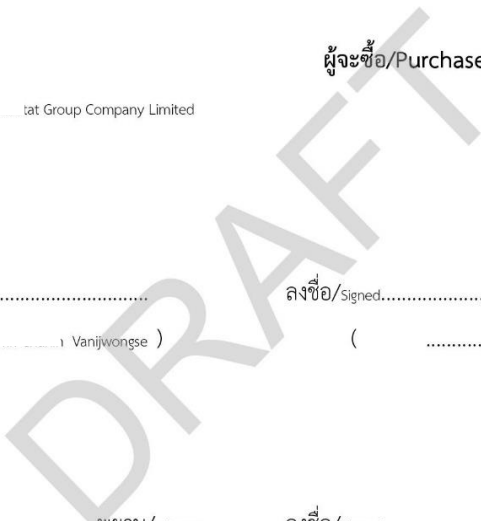
.....
tat Group Company Limited

ลงชื่อ/Signed.....
 Vanijwongse)

ลงชื่อ/Signed.....
 (.....)

ลงชื่อ/Signed.....พยาน/witness
 (..... of Sutthibut)

ลงชื่อ/Signed.....พยาน/witness
 (.....)



ผนวก จ.

Standard Form Condominium Purchase and Sale Agreement

Print

From the Office of:

**STANDARD FORM CONDOMINIUM
PURCHASE AND SALE AGREEMENT**

This _____ day of _____, 20_____

**1. PARTIES
AND MAILING
ADDRESSES**

(fill in)

hereinafter called the SELLER, agrees to SELL and

hereinafter called the BUYER or PURCHASER, agrees to BUY, upon the terms hereinafter set forth, the following described premises:

2. DESCRIPTION
(fill in and include
title reference)

Unit No. _____ (the "Unit") of _____

Condominium,
(the "Condominium") created pursuant to Chapter 183A of the Massachusetts General Laws (the "Act") by Master Deed dated _____, and recorded with _____ Registry of Deeds at Book _____, Page _____ (the "Master Deed"), together with (a) an undivided _____ percentage interest in both the common areas and facilities of the Condominium and the organization of unit owners through which the Condominium is managed and regulated, (b) the exclusive right to use the parking space and storage area, if any, assigned to the Unit, and (c) such other rights and easements appurtenant to the Unit as may be set forth in any document governing the operation of the Condominium, including without limitation the Master Deed, the By-Laws of the organization of unit owners, and any administrative rules and regulations adopted pursuant thereto (all of which are hereinafter referred to as the "Condominium Documents"). The above described premises are those conveyed to the SELLER by deed dated _____ and recorded with _____ Registry of Deeds Book _____, Page _____.

3. FIXTURES
(special provisions,
if any, re: fixtures,
appliances, etc.)

Included in the sale as a part of the Unit are the fixtures belonging to the SELLER and used in connection therewith, and _____ but excluding _____. The extent to which any of such fixtures belong to the SELLER may be governed in part by provisions contained in the Condominium Documents.

4. TITLE DEED
(fill in)
*Include here by specific
reference any restric-
tions, easements, rights
and obligations not in-
cluded in (e), leases,
municipal and other liens,
other encumbrances, and
make provisions to pro-
tect SELLER against
BUYER's breach of
SELLER's covenants in
leases, where necessary.

Said premises are to be conveyed by a good and sufficient quitclaim deed running to the BUYER, or to the nominee designated by the BUYER by written notice to the SELLER at least seven _____ days before the deed is to be delivered as herein provided, and said deed shall convey a good and clear record and marketable title thereto, free from encumbrances, except

- (a) Provisions of existing building and zoning laws;
- (b) Such taxes for the then current year as are not due and payable on the date of the delivery of such deed;
- (c) Any liens for municipal betterments assessed after the date of this agreement;
- (d) The provisions of the Act and the Condominium Documents including without limitation all obligations of the unit owners to pay a proportionate share of the common expenses of the Condominium;
- (e) All restrictions, easements and encumbrances referred to in the Condominium Documents;
- (f) Easements, restrictions and reservations of record, if any, so long as the same do not prohibit or materially interfere with the current use of said premises;

*(g)

5. PLANS

If said deed refers to a plan necessary to be recorded therewith the SELLER shall deliver such plan with the deed in form adequate for recording or registration.

**6. REGISTERED
TITLE**

In addition to the foregoing, if the title to said premises is registered, said deed shall be in form sufficient to entitle the BUYER to a Certificate of Title of said premises, and the SELLER shall deliver with said deed all instruments, if any, necessary to enable the BUYER to obtain such Certificate of Title.

7. PURCHASE PRICE
(fill in); space is
allowed to write
out the amounts
if desired

The agreed purchase price for said premises is _____ dollars, of which
\$ _____ have been paid as a deposit this day and
\$ _____
\$ _____ are to be paid at the time of delivery of the deed in cash, or by certified,
cashier's, treasurer's or bank check(s).

\$ _____
\$ _____ TOTAL

COPYRIGHT © 1979, 1984, 1986, 1987, 1988, 1991
GREATER BOSTON REAL ESTATE BOARD
Rev. 1999
Form ID: RA156



All rights reserved. This form may not be copied or reproduced in whole or in part in any manner whatsoever without the prior express written consent of the Greater Boston Real Estate Board.

8. TIME FOR PERFORMANCE; DELIVERY OF DEED (*fill in*) Such deed is to be delivered at _____ o'clock _____ M. on the _____ day of _____, 20____, at the _____ Registry of Deeds, unless otherwise agreed upon in writing. It is agreed that time is of the essence of this agreement.
9. POSSESSION and CONDITION of PREMISES. (*attach a list of exceptions, if any*) Full possession of said premises free of all tenants and occupants, except as herein provided, is to be delivered at the time of the delivery of the deed, said premises to be then (a) in the same condition as they now are, reasonable use and wear thereof excepted, and (b) not in violation of said building and zoning laws, and (c) in compliance with the provisions of any instrument referred to in clause 4 hereof. The BUYER shall be entitled to personally enter the Unit prior to the delivery of the deed in order to determine whether the condition thereof complies with the terms of this clause.
10. EXTENSION TO PERFECT TITLE OR MAKE PREMISES CONFORM (*Change period of time if desired*). If the SELLER shall be unable to give title or to make conveyance, or to deliver possession of the premises, all as herein stipulated, or if at the time of the delivery of the deed the premises do not conform with the provisions hereof, then any payments made under this agreement shall be forthwith refunded and all other obligations of the parties hereto shall cease and this agreement shall be void without recourse to the parties hereto, unless the SELLER elects to use reasonable efforts to remove any defects in title, or to deliver possession as provided herein, or to make the said premises conform to the provisions hereof, as the case may be, in which event the SELLER shall give written notice thereof to the BUYER at or before the time for performance hereunder, and thereupon the time for performance hereof shall be extended for a period of thirty _____ days.
11. FAILURE TO PERFECT TITLE OR MAKE PREMISES CONFORM, etc. If at the expiration of the extended time the SELLER shall have failed so to remove any defects in title, deliver possession, or make premises conform, as the case may be, all as herein agreed, or if at any time during the period of this agreement or any extension thereof, the organization of unit owners shall fail to agree, within the time period set forth in the Act, if applicable, to proceed with such repair or restoration as may be necessary for such purposes, or shall expressly agree not to so proceed, or the holder of a mortgage on the Unit shall refuse to permit any insurance proceeds to be used for such purpose, then any payments made under this agreement shall be forthwith refunded and all other obligations of the parties hereto shall cease and this agreement shall be void without recourse to the parties hereto.
12. BUYER'S ELECTION TO ACCEPT TITLE The BUYER shall have the election, at either the original or any extended time for performance, to accept such title as the SELLER can deliver to the said premises in their then condition and to pay therefor the purchase price without deduction, in which case the SELLER shall convey such title, except that in the event of such conveyance in accord with the provisions of this clause, if the said premises shall have been damaged by fire or casualty insured against by the organization of unit owners or by the SELLER, then the SELLER shall, on delivery of the deed, unless said premises have previously been restored to their former condition, pay over or assign to the BUYER all amounts recovered or recoverable by the SELLER on account of such insurance, and give the BUYER a credit against the purchase price equal to any amounts otherwise so recoverable which are retained by the holder of the mortgage on the Unit, less any amounts reasonably expended by the SELLER for any partial restoration.
13. ACCEPTANCE OF DEED The acceptance of a deed by the BUYER or his nominee as the case may be, shall be deemed to be a full performance and discharge of every agreement and obligation herein contained or expressed, except such as are, by the terms hereof, to be performed after the delivery of said deed.
14. USE OF PURCHASE MONEY TO CLEAR TITLE To enable the SELLER to make conveyance as herein provided, the SELLER may, at the time of delivery of the deed, use the purchase money or any portion thereof to clear the title of any or all encumbrances or interests, provided that all instruments so procured are recorded simultaneously with the delivery of said deed.
15. INSURANCE
• *Insert amount*
- The SELLER represents that at the time of execution of this agreement, the organization of unit owners maintains insurance with respect to the Condominium as follows:
- | <u>Type of Insurance</u> | <u>Amount of Coverage</u> |
|--------------------------|---------------------------|
| (a) Fire | \$ _____ |
| (b) Extended coverage | |
| (c) | |
- Until the delivery of the deed, the SELLER shall maintain any supplemental insurance now in effect covering the Unit itself and any fixtures therein.

16. EVIDENCE OF INSURANCE At the time of the delivery of the deed, the SELLER shall deliver to the BUYER a certificate of the Condominium insurance referred to in clause 15 as then in effect. The procuring of any supplemental insurance shall be at the option and sole expense of the BUYER.
17. ADJUSTMENTS Collected rents, mortgage interest, taxes for the then current fiscal year and common expenses for the then current month shall be apportioned, as of the day of performance of this agreement and the net amount thereof shall be added to or deducted from, as the case may be, the purchase price payable by the BUYER at the time of delivery of the deed. Uncollected rents for the current rental period shall be apportioned if and when collected by either party. The conveyance of said premises shall be deemed to include the SELLER's allocable share of any working capital or other reserve funds held by the organization of unit owners, without adjustment or payment of any additional consideration by the BUYER.
18. ADJUSTMENT OF UNASSESSED AND ABATED TAXES If the amount of said taxes is not known at the time of the delivery of the deed, they shall be apportioned on the basis of the taxes assessed for the preceding fiscal year, with a reapportionment as soon as the new tax rate and valuation can be ascertained; and, if the taxes which are to be apportioned shall thereafter be reduced by abatement, the amount of such abatement, less the reasonable cost of obtaining the same, shall be apportioned between the parties, provided that neither party shall be obligated to institute or prosecute proceedings for an abatement herein unless otherwise agreed.
19. BROKER'S FEE
(fill in fee with dollar amount or percentage; also name of Brokerage firm(s)) A Broker's fee for professional services of is due from the SELLER to

The Broker(s) herein, but if the SELLER pursuant to terms of clause 22 hereof retains the deposits made hereunder by the BUYER, said Broker(s) shall be entitled to receive from the SELLER an amount equal to on-half the amount so retained or an amount equal to the Broker's fee for professional services according to this contract, whichever is the lesser.
20. BROKER(S) WARRANTY
(fill in name) The Broker(s) named herein warrant(s) that he (they) is (are) duly licensed as such by the Commonwealth of Massachusetts.
21. DEPOSIT
(fill in name) All deposits made hereunder shall be held in escrow by as escrow agent subject to the terms of this agreement and shall be duly accounted for at the time for performance of this agreement. In the event of any disagreement between the parties, the escrow agent may retain all deposits made under this agreement pending instructions mutually given in writing by the SELLER and the BUYER.
22. BUYER'S DEFAULT; DAMAGES If the BUYER shall fail to fulfill the BUYER's agreements herein, all deposits made hereunder by the BUYER shall be retained by the SELLER as liquidated damages unless within thirty days after the time for performance of this agreement or any extension hereof, the SELLER otherwise notifies the BUYER in writing.
23. RELEASE BY HUSBAND OR WIFE The SELLER's spouse hereby agrees to join in said deed and to release and convey all statutory and other rights and interests in said premises.
24. BROKER AS PARTY The Broker(s) named herein join(s) in this agreement and become(s) a party hereto, insofar as any provisions of this agreement expressly apply to the Broker(s), and to any amendments or modifications of such provisions to which the Broker(s) agree(s) in writing.
25. LIABILITY OF TRUSTEE, SHAREHOLDER, BENEFICIARY, etc. If the SELLER or BUYER executes this agreement in a representative or fiduciary capacity, only the principal or the estate represented shall be bound, and neither the SELLER or BUYER so executing, nor any shareholder or beneficiary of any trust, shall be personally liable for any obligation, express or implied, hereunder.
26. WARRANTIES AND REPRESENTATIONS
(fill in); if none, state "none"; if any listed, indicate by whom each was made The BUYER acknowledges that the BUYER has not been influenced to enter into this transaction nor has he relied upon any warranties or representations not set forth or incorporated in this agreement or previously made in writing, except for the following additional warranties and representations, if any, made by either the SELLER or the Broker(s):

27. MORTGAGE CONTINGENCY CLAUSE *(omit if not provided for in Offer to Purchase)* In order to help finance the acquisition of said premises, the BUYER shall apply for a conventional bank or other institutional mortgage loan of \$ _____ at prevailing rates, terms and conditions. If despite the BUYER's diligent efforts a commitment for such loan cannot be obtained on or before _____, 20____ the BUYER may terminate this agreement by written notice to the SELLER and/or the Broker(s), as agent(s) for the SELLER, prior to the expiration of such time, whereupon any payments made under this agreement shall be forthwith refunded and all other obligations of the parties hereto shall cease and this agreement shall be void without recourse to the parties hereto. In no event will the BUYER be deemed to have used diligent efforts to obtain such commitment unless the BUYER submits a complete mortgage loan application conforming to the foregoing provisions on or before _____, 20____.
28. CONSTRUCTION OF AGREEMENT The instrument, executed in multiple counterparts, is to be construed as a Massachusetts contract, is to take effect as a sealed instrument, sets forth the entire contract between the parties, is binding upon the ensures to the benefit of the parties hereto and their respective heirs, devisees, executors, administrators, successors and assigns, and may be cancelled, modified or amended only by a written instrument executed by both the SELLER and the BUYER. If two or more persons are named herein as BUYER their obligations hereunder shall be joint and several. The captions and marginal notes are used only as a matter of convenience and are not to be considered a part of this agreement or to be used in determining the intent of the parties to it.
29. LEAD PAINT LAW The parties acknowledge that, under Massachusetts law, whenever a child or children under six years of age resides in any residential premises in which any paint, plaster or other accessible material contains dangerous levels of lead, the owner of said premises must remove or cover said paint, plaster or other material so as to make it inaccessible to children under six years of age.
30. SMOKE DETECTOR The SELLER shall, at the time of the delivery of the deed, deliver a certificate from the fire department of the city or town in which said premises are located stating that said premises have been equipped with approved smoke detectors in conformity with applicable law.
31. ADDITIONAL PROVISIONS At the time of delivery of the deed, the SELLER shall deliver to the BUYER a statement from the organization of unit owners in recordable form and setting forth, in accordance with Section 6(d) of the Act, that there are no outstanding common expenses assessed against the Unit as of the said time. The initialed riders, of any, attached hereto, are incorporated herein by reference.

FOR RESIDENTIAL PROPERTY CONSTRUCTED PRIOR TO 1978, BUYER MUST ALSO HAVE SIGNED LEAD PAINT "PROPERTY TRANSFER NOTIFICATION CERTIFICATION"

NOTICE: This is a legal document that creates binding obligations. If not understood, consult an attorney.

SELLER _____ BUYER _____
 Taxpayer ID/Social Security No. _____ Taxpayer ID/Social Security No. _____

SELLER (or spouse) _____ BUYER _____
 Taxpayer ID/Social Security No. _____ Taxpayer ID/Social Security No. _____

 BROKER(S)

COPYRIGHT © 1979, 1984, 1986, 1987, 1988, 1991 GREATER BOSTON REAL ESTATE BOARD All rights reserved.

This form was created by RE/Max Old South using e-FORMS. e-FORMS is copyright protected and may not be used by any other party



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล	นายธนบดี ธิแก้ว
ประวัติการศึกษา	นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ปีการศึกษา 2553
ประสบการณ์ทำงาน	พ.ศ. 2560 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและรัฐกิจสัมพันธ์ บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร