

สรุป อภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาถึงผลของเอสโคร์วที่มีต่อพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย, ผลที่มีต่อผู้ประกอบการ และผลที่มีต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย โดยการศึกษานี้จะเริ่มจากปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่ได้ตามกำหนด, ความต้องการมาตรการหรือวิธีการมาคุ้มครองผู้ซื้อจากปัญหา ตลอดจนผลของการนำเอสโคร์วมาใช้

1. ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่ได้ตามกำหนดเนื่องจากความล่าช้าหรือจากกรณีสัญญาของผู้ประกอบการ

1.1 การได้ยินปัญหาของผู้ซื้อและผู้ประกอบการ

จากการศึกษาพบว่าทั้งผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากทั้งที่เป็นผู้ซื้อและผู้ประกอบการจะเคยได้ยินปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่ได้ตามกำหนดดังกล่าว โดยปัญหาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการเคยได้ยินนั้นมีหลายปัญหาไม่ว่าจะเป็น ปัญหาการก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด, ปัญหาบ้านยังไม่มีการก่อสร้าง, ปัญหาผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อเลย, ปัญหาที่ดินแปลงที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ หรือแม้กระทั่งปัญหาที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม โดยช่วงเวลาของการเกิดปัญหาจะมีทั้งหลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง และหลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ได้ตั้งไว้

สำหรับปัญหาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการเคยได้ยินมากที่สุดนั้นก็คือ ปัญหาการก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด และปัญหานี้ก็เป็นปัญหาที่ผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหาได้ประสบมากที่สุด และก็เป็นปัญหาที่ผู้ประกอบการเองก็ยอมรับว่าเกิดขึ้นกับโครงการมากที่สุด เนื่องจากมีอุปสรรคทางการเงินในบางช่วง และมีปัญหาด้านแรงงานก่อสร้าง

ดังนั้นอาจจะกล่าวได้ว่าปัญหาการก่อสร้างบ้านล่าช้านั้น เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นมากที่สุด และได้ส่งผลทำให้การโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อต้องล่าช้าออกไป

1.2 ผลของปัญหา

ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้านั้นได้ส่งผลทำให้ผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหาได้รับความเดือดร้อนในระหว่างที่เกิดปัญหา เพราะผู้ซื้อไม่สามารถย้ายเข้าไปอยู่ในบ้านหลังที่ซื้อได้ และในขณะเดียวกันเงินค่างวดที่ได้จ่ายไปให้ผู้ประกอบการนั้นก็ไม่มีแนวโน้มว่าจะได้รับคืน ทางออกของผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหาก็คือต้องรอกการแก้ไขปัญหาโดยผู้ประกอบการส่วนมากจะทำได้แต่เพียงเร่งการก่อสร้างบ้านเท่านั้น ถ้าผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหารายใดไม่สามารถรอได้ก็ต้องไปแจ้งความต่อเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผลที่ได้รับก็ไม่ได้ทำให้ผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหารู้สึกพอใจเท่าไรนัก

ปัญหาที่เกิดขึ้นยังส่งผลทำให้ผู้ซื้อที่เคยได้ยินปัญหามีความคิดกังวลหรือหวาดระแวงต่อปัญหาว่าอาจจะเกิดขึ้นกับตนเอง ไม่ว่าจะเป็นความกลัวว่าเมื่อจ่ายเงินผ่อนค่างวดครบแล้วแต่โอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่ได้ จนทำให้เกิดความหวาดระแวงและไม่เชื่อมั่นในตัวของผู้ประกอบการ เพราะผู้ซื้อไม่รู้ว่าผู้ประกอบการรายไหนจะโกง และรายไหนไม่โกง และปัญหายังได้ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านด้วย โดยจากการศึกษายังพบว่ายิ่งผู้ซื้อที่มีความคิดกังวลหรือหวาดระแวงมากเท่าใดปัญหาก็จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเพิ่มขึ้นด้วย

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาผลของการสำรวจของบริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด¹¹¹ เกี่ยวกับปัญหาที่เป็นอุปสรรคสำคัญต่อการซื้อบ้านนั้นพบว่า เหตุผลหนึ่งที่ยืดตอบแบบสอบถามได้ระบุออกมาอย่างชัดเจนก็คือ ความไม่แน่ใจว่าจะไว้วางใจผู้ประกอบการได้มากเพียงใด ซึ่งคำตอบนี้ก็น่าจะสะท้อนให้เห็นว่าภาพพจน์ของผู้ประกอบการในยามนี้นั้นเป็นเช่นไร เพราะในสถานการณ์ปัจจุบันนี้ผู้บริโภคไม่สามารถเชื่อใจผู้ประกอบการรายใดได้ ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการขนาดเล็กจนถึงผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงและสามารถจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนได้

1.3 ลักษณะของโครงการที่มีโอกาสเกิดปัญหา

จากผลการวิจัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการจัดสรรที่มีโอกาสสร้างปัญหานั้นพบว่าโครงการขนาดเล็กของผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียงเป็นโครงการที่ได้รับความไว้วางใจน้อยที่สุด ซึ่งผลที่ได้นี้ก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ว่าผู้ซื้อไม่มีความเชื่อมั่นต่อโครงการขนาดเล็กของผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียงมากที่สุด โดยโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงเป็นโครงการที่ได้รับความไว้วางใจมากที่สุด ถึงแม้ว่าโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงจะเป็นโครงการที่ผู้ซื้อเชื่อมั่นมากที่สุดก็ตาม ก็มีได้หมายความว่าโครงการลักษณะนี้จะสร้าง

¹¹¹ บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. "วอนรัฐบาลใหม่ใส่ใจคุ้มครองผู้บริโภค เสียงสะท้อนจากผู้ซื้อบ้าน". วงการก่อสร้าง, หน้า 56.

ความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อได้หมด เพราะยังมีผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนที่คิดว่าโครงการลักษณะนี้
ก็มีโอกาสสร้างปัญหาได้

2. ความต้องการวิธีการหรือมาตรการมาคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจากปัญหา

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อทุกคนที่ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่จะให้รัฐบาลหาวิธี
การหรือมาตรการมาใช้คุ้มครองผู้ซื้อจากปัญหาดังกล่าว เพราะต้องการที่จะมีวิธีการที่จะช่วยลด
ความเสี่ยง เนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นด้วยโดย
สามารถพิจารณาได้จากจำนวนของผู้ที่มาร้องทุกข์ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองบริโภค¹¹²
ดังตารางที่ 2-5 และปัญหานี้ได้ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคที่ได้ไปซื้อบ้านในโครงการไปแล้ว และจะต้อง
ผ่อนดาวน์ต่อไปจนครบกำหนด เพราะถ้าผู้ซื้อหยุดการผ่อนชำระเงินดาวน์ ผู้ประกอบการก็อาจจะ
ริบเงินดาวน์ทั้งหมดเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้ซื้อที่ไม่ผ่อนชำระเงินดาวน์ให้ครบถ้วน
โดยผู้ประกอบการจะระบุข้อสัญญานี้ในสัญญาจะซื้อจะขายของโครงการ แต่สำหรับผู้ซื้อที่ได้ผ่อน
เงินดาวน์จนครบแล้ว ก็อาจจะต้องรอดต่อไปจนกว่าบ้านจะสร้างเสร็จซึ่งไม่รู้ว่าจะนานซักเท่าไร

สำหรับวิธีที่ใช้คุ้มครองผู้ซื้อในการซื้อบ้านจากปัญหาดังกล่าวนั้นมีอยู่หลายวิธี ไม่ว่าจะเป็น
เป็นการใช้สัญญากลาง (General Contract), การค้ำประกันการจำนอง (Mortgage Guarantee) หรือ
เอสโครว์ (Escrow) โดยในการศึกษารังนี้ได้เลือกที่จะศึกษาผลที่มีต่อพฤติกรรมการณ์ซื้อที่อยู่อาศัย,
ผู้ประกอบการ และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยถ้ามีการนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้

3. การนำเอสโครว์มาใช้

เอสโครว์เป็นวิธีการหนึ่งที่ใช้ในการซื้อขายสินค้าที่ต้องมีการผ่อนชำระ และนิยมใช้ในการ
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในระบบเอสโครว์จะมีบุคคลที่สาม (ตัวแทนเอสโครว์) ที่ไม่ฝักใฝ่ฝ่ายใด ไม่
มีหน้าที่แก้ไขหรือยุติข้อพิพาทใดๆทั้งสิ้น โดยทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อจะต้องส่งมอบเอกสาร
(โฉนด) และเงินให้บุคคลที่สามไว้ครอบครอง จนกว่าคู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้
ตกลงไว้ จึงจะโอนเอกสาร(โฉนด)ให้แก่ผู้ซื้อ และเงินให้แก่ผู้ประกอบการตามสัญญาและเงื่อนไขที่
ได้ตกลงไว้ ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดไปจากสัญญาหรือเงื่อนไขที่ตกลงไว้ เช่น ถ้าหากผู้
ประกอบการเกิดผิดสัญญาที่ทำไว้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะได้รับเงินของตนคืนกลับมา โดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อรักษาความเป็นธรรมให้ทั้งผู้ซื้อ และผู้ขายในการซื้อขายที่อยู่อาศัย

¹¹² อีวีวัฒน์ จันทร์สมบูรณ์ และคณะ, " ปัญหาและแนวทางการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและที่อยู่อาศัย ",

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2539 และแนวโน้มปี 2540, 2540, หน้า 127-129.

4. ผลของการนำเอสโครว์มาใช้

ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้นั้น เอสโครว์จะส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย, ผู้ประกอบการ และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 ผลของเอสโครว์ที่มีต่อพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย

4.1.1 เอสโครว์จะช่วยลดปัญหา

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ซื้อส่วนมากคิดว่าเอสโครว์จะช่วยลดปัญหาที่ผู้ประกอบการได้รับเงินดาวน์ไปแล้วแต่ไม่สามารถสร้างบ้านให้เสร็จตามกำหนดได้ ซึ่งก็จะสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่าเอสโครว์จะช่วยลดการเกิดของปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการในระหว่างที่ผู้ซื้อได้จ่ายเงินผ่อนดาวน์ไปแล้วจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ เพราะผู้ซื้อคิดว่าผู้ประกอบการจะมีความรอบครอบและระมัดระวังในการเปิดโครงการหรือดำเนินโครงการมากขึ้น และพยายามที่จะไม่ปฏิบัติผิดสัญญา เนื่องจากจะไม่มีเงินของผู้ซื้อมาใช้เป็นทุนหมุนเวียน ถ้าผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา บุคคลที่สามก็จะคืนเงินดาวน์ให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งอาจจะกล่าวได้ว่าผู้ประกอบการก็ต้องเสียลูกค้าไป และผลที่ตามมาจะกระทบต่อยอดขายและชื่อเสียงของโครงการ ดังนั้นทางที่ดีที่สุดผู้ประกอบการจะต้องระมัดระวังไม่ให้เกิดการผิดสัญญาที่ได้ทำไว้กับผู้ซื้อ

4.1.2 เอสโครว์จะทำให้ความเชื่อมั่นในการซื้อบ้านมีมากขึ้น

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ซื้อส่วนมากคิดว่าเอสโครว์จะทำให้ความเชื่อมั่นในการซื้อบ้านมีมากขึ้น และผลที่ได้นี้ก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่าเอสโครว์จะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากในระบบเอสโครว์จะมีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลรักษาเงินดาวน์ของผู้ซื้อ ทำให้ความเสี่ยงของผู้ซื้อลดลง เพราะถึงแม้ว่าผู้ประกอบการจะปฏิบัติผิดสัญญาที่ได้ตกลงไว้กับผู้ซื้อ ผู้ซื้อก็จะได้รับเงินดาวน์คืนอยู่ดีเพราะเงินดาวน์ของผู้ซื้อจะถูกดูแลโดยบุคคลที่สาม จากหลักการของเอสโครว์เมื่อผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา บุคคลที่สามก็มีสิทธิ์ที่จะยึดเงินดาวน์ไว้เพื่อส่งมอบคืนหรือส่งมอบต่อให้อีกฝ่ายหนึ่ง

4.1.3 เอสโครว์จะทำให้สามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

ผู้ซื้อส่วนมากเห็นด้วยว่าเอสโครว์จะทำให้สามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น ผลที่ได้นี้ก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า เอสโครว์จะทำให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็ว

ขึ้น ก็เพราะคิดว่าเอสโคร์วจะทำให้ความเสี่ยงในการซื้อบ้านลดลง และมีผลทำให้ความมั่นใจในการซื้อบ้านมากขึ้น จึงทำให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

เมื่อพิจารณาจากแผนภูมิที่ 5-1 จะทำให้เห็นได้ว่าปัญหาเริ่มต้นจากผู้ซื้อเคยได้ยินปัญหาการโอนบ้านไม่ได้ตามกำหนด จึงทำให้ผู้ซื้อที่มีความคิดกังวลหรือระแวงถึงปัญหา และผู้ซื้อก็คิดว่าปัญหามีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน และต้องการให้รัฐบาลหาวิธีการหรือมาตรการมาคุ้มครองผู้ซื้อ ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ เอสโคร์วจะส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อเป็นลำดับขั้น โดยเริ่มจากการที่ผู้ซื้อคิดว่าเอสโคร์วจะช่วยลดปัญหาได้ และส่งผลต่อถึงความเชื่อมั่นในการซื้อบ้านที่มีมากขึ้น เพราะความเสี่ยงในการซื้อลดลง และเมื่อผู้ซื้อมีความเชื่อมั่นในการซื้อบ้านมากขึ้น การตัดสินใจซื้อก็สามารถทำได้รวดเร็วขึ้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมซื้อที่อยู่อาศัยลักษณะต่างๆ ของผู้ซื้อในภาพรวมนั้น ตารางที่ 5-1 จะช่วยให้สามารถพิจารณาความสัมพันธ์ดังกล่าวได้ง่ายขึ้นและจากตารางนี้สามารถสรุปได้ว่า

(1) ทั้งผู้ที่เคยคิดและไม่เคยคิดกังวลหรือหวาดระแวงถึงปัญหา จะเห็นด้วยว่าถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้จะ

(1.1) ช่วยลดปัญหาการโอนบ้านไม่ได้ตามกำหนด เนื่องจากความล่าช้าหรือจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ

(1.2) ทำให้ความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อมีมากขึ้น

(1.3) ทำให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

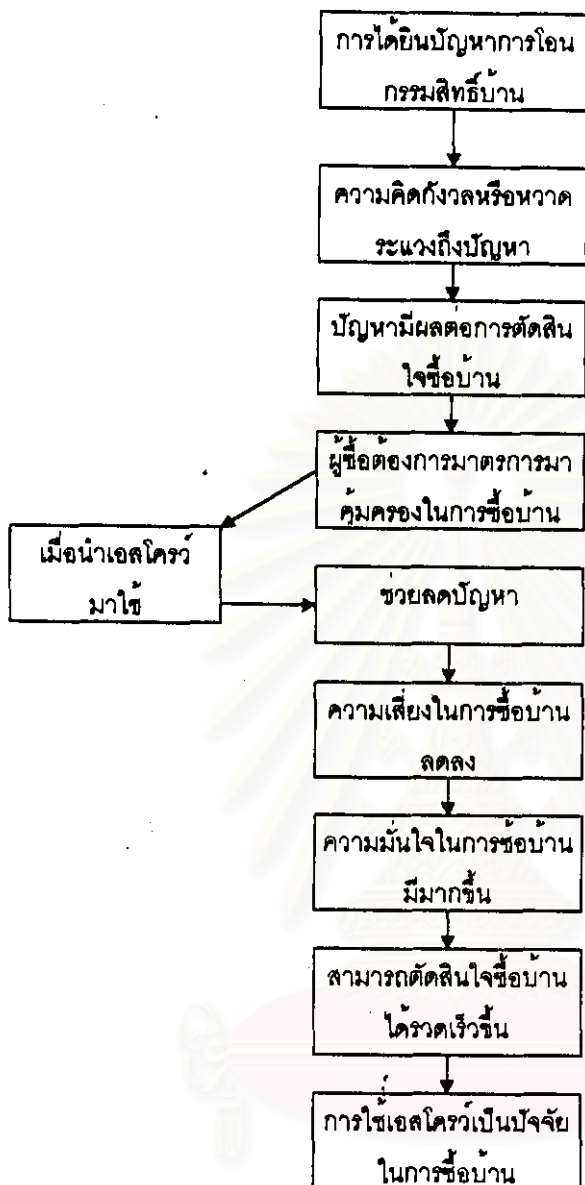
(2) ผู้ที่เห็นด้วยว่าถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้จะช่วยลดปัญหาได้เท่านั้นจะเห็นด้วยว่า ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้จะ

(2.1) ทำให้ความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อมีมากขึ้น

(2.2) ทำให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

(3) ผู้ที่เห็นด้วยว่ามีการนำเอสโคร์วมาใช้จะทำให้ความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเท่านั้นจะเห็นด้วยว่าถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ จะทำให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

แผนภูมิที่ 5-1 ผลของเอสโครว์ที่มีต่อพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-1 สรุปพฤติกรรมของผู้ซื้อเมื่อมีการนำเอสโครว์มาใช้

พฤติกรรมของผู้ซื้อ		เอสโครว์ช่วยลดปัญหา	เอสโครว์ทำให้ความเชื่อมั่นมีมากขึ้น	เอสโครว์ทำให้สามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น
ความคิดกังวลถึงปัญหา	คิดกังวล	เห็นด้วย (85.94%)	เห็นด้วย (81.33%)	เห็นด้วย (67.84%)
	ไม่คิดกังวล	เห็นด้วย (80.47%)	เห็นด้วย (82.19%)	เห็นด้วย (70.05%)
เอสโครว์ช่วยลดปัญหา	เห็นด้วย	-	เห็นด้วย (86.60%)	เห็นด้วย (72.88%)
	ไม่เห็นด้วย	-	ไม่เห็นด้วย (50.65%)	ไม่เห็นด้วย (65.96%)
เอสโครว์ทำให้ความเชื่อมั่นมีมากขึ้น	เห็นด้วย	-	-	เห็นด้วย (76.56%)
	ไม่เห็นด้วย	-	-	ไม่เห็นด้วย (73.78%)

4.1.4 การพิจารณาซื้อบ้าน

ปัจจัยที่นำมาประกอบการพิจารณาเลือกซื้อบ้านนั้น เมื่อศึกษาถึงความสำคัญระหว่าง "ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ" กับ "การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน" นั้น จากผลการศึกษาพบว่าผู้ซื้อให้ความสำคัญแก่ "การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน" มากกว่า "ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ"

แต่ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ผลการศึกษาพบว่าผู้ซื้อประสบปัญหาและผู้คิดจะซื้อจะให้ความสำคัญแก่ "การใช้เอสโครว์ของโครงการ" มากกว่า "การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน" และ "ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ" ในการพิจารณาซื้อบ้านตามลำดับ ในขณะที่ผู้ซื้อไม่ประสบปัญหาจะให้ความสำคัญแก่ "การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน" มากกว่า "การใช้เอสโครว์ของโครงการ" และ "ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ" ในการพิจารณาซื้อบ้านตามลำดับ

จากการศึกษานี้ได้แสดงให้เห็นว่าถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหาและผู้คิดจะซื้อจะพิจารณาการใช้เอสโครว์ของโครงการในการซื้อบ้านก่อนที่จะพิจารณาการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และชื่อเสียงของผู้ประกอบการ แต่ผู้ซื้อไม่ประสบปัญหาจะพิจารณาการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ก่อนที่จะพิจารณาการใช้เอสโครว์ของโครงการ และชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ซึ่งผลที่ได้นี้มีความใกล้เคียงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า เอสโครว์จะทำให้ผู้ซื้อพิจารณาการเลือกซื้อบ้านจากโครงการที่ใช้เอสโครว์มากกว่าที่จะพิจารณาโครงการที่ได้รับการสนับสนุนทางการเงิน และโครงการที่ไม่ได้ใช้ทั้งเอสโครว์และไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

4.2 ผลของเอสโครว์ที่มีต่อผู้ประกอบการ

4.2.1 การเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจแบบในปัจจุบัน

จากการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการทุกประเภทใช้เงินดาวน์ของผู้ซื้อเป็นส่วนหนึ่งของเงินทุนที่ใช้ในการดำเนินโครงการ และผู้ประกอบการส่วนมากจะนำเงินดาวน์ไปใช้เป็นค่าก่อสร้างในโครงการ ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ผู้ประกอบการจะไม่ได้รับเงินดาวน์ของผู้ซื้อมาใช้ ดังนั้นผู้ประกอบการอาจจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานแบบที่เคยเป็นอยู่เมื่อยังไม่มี การนำเอสโครว์มาใช้

4.2.2 ผลกระทบต่อผู้ประกอบการ

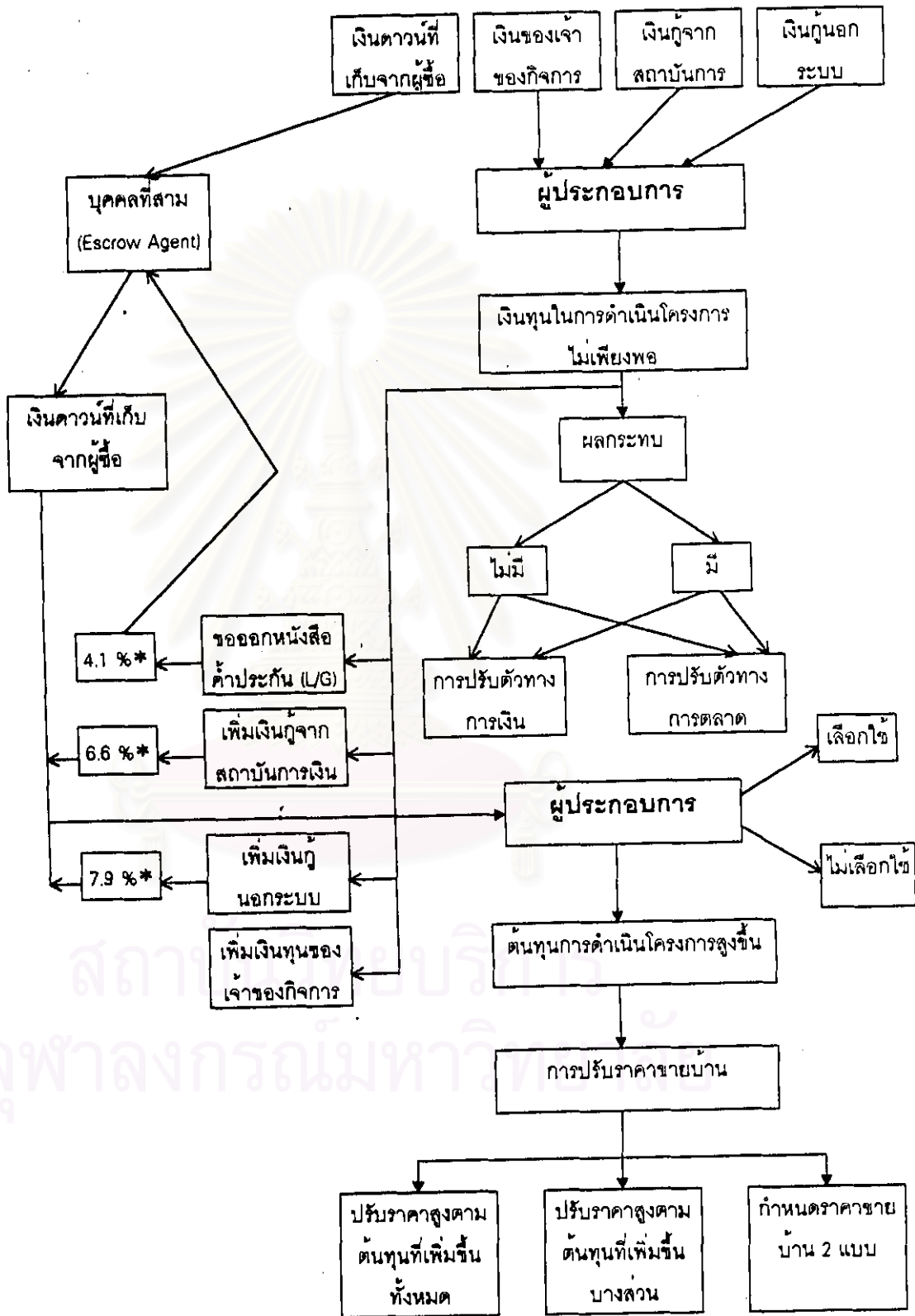
ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ผู้ประกอบการคิดว่าเอสโครว์น่าจะมีผลกระทบต่อโครงการ โดยผลกระทบที่ผู้ประกอบการขนาดเล็กคาดว่าจะเกิดขึ้นอันดับแรก ก็คือผู้ประกอบการจะขาดเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการเนื่องจากไม่ได้รับเงินดาวน์ของผู้ซื้อมาใช้ และผลกระทบรองลงมาก็คือ จะทำให้ต้นทุนในการดำเนินการสูงขึ้น ในขณะที่ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและผู้ประกอบการขนาดใหญ่คิดว่าผลกระทบอันดับแรกก็คือ จะทำให้ต้นทุนในการดำเนินการสูงขึ้น โดยที่ผลกระทบรองลงมาก็คือ ผู้ประกอบการจะขาดเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการเนื่องจากไม่ได้รับเงินดาวน์ของผู้ซื้อมาใช้ ซึ่งผลที่ได้นี้จะสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

จากผลการศึกษาอาจจะสรุปได้ว่าผู้ประกอบการคิดว่าผลกระทบที่น่าจะเกิดกับโครงการก็คือ ผู้ประกอบการจะขาดเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการเนื่องจากไม่ได้รับเงินดาวน์ของผู้ซื้อมาใช้ และมีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินการสูงขึ้นเนื่องจากต้องมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น

4.2.3 การปรับตัวของผู้ประกอบการ

จากแผนภูมิที่ 5-2 ซึ่งแสดงผลการศึกษาถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการ พบว่าทั้งผู้ประกอบการที่คิดว่าจะได้รับผลกระทบและไม่ได้รับผลกระทบจากการนำเอสโครว์มาใช้ ล้วนแต่คาดว่าจะต้องมีการปรับตัวของผู้ประกอบการเองเพื่อตอบรับกับสถานการณ์ที่จะเปลี่ยนไป โดยการปรับตัวนั้นจะมากหรือน้อยก็จะต้องขึ้นกับสถานการณ์ในเวลาที่มีการนำเอสโครว์มาใช้จริง อย่างไรก็ตามก็ดีผู้ประกอบการก็ได้คาดเอาไว้ว่าจะมีการปรับตัวของโครงการหรือบริษัทดังนี้

แผนภูมิที่ 5-2 ผลของเอสโครว์ที่มีต่อการปรับตัวของผู้ประกอบการ



*มัน ทวีติตระกูล และคณะ. "ผลของ Escrow ต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรรายเล็ก.", 79-81.

4.2.3.1 การปรับตัวทางด้านการเงิน

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบการทุกประเภทคาดว่าจะต้องมีการปรับตัวทางด้านการเงินถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ โดยสิ่งแรกที่ผู้ประกอบการจะทำคือการปรับคือ การปรับเปลี่ยนนโยบายและแผนงานด้านการเงินโดยภาพรวมให้เหมาะสมกับสถานการณ์เมื่อมีการนำเอสโคว์มาใช้ นอกจากนี้ผู้ประกอบการก็ยังเลือกที่จะเพิ่มวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน และเพิ่มเงินลงทุนของเจ้าของกิจการหรือผู้ถือหุ้นตามลำดับ เพื่อรองรับกับสถานการณ์ที่ผู้ประกอบการคาดว่าจะได้รับผลกระทบทางด้านสภาพคล่องทางการเงินเมื่อมีการนำเอสโคว์มาใช้

นอกจากนี้การขอออกหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee) ก็เป็นอีกวิธีหนึ่งที่ผู้ประกอบการเห็นด้วยที่จะให้มีการนำมาใช้ โดยผู้ประกอบการจะต้องขอออกหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee) เพื่อนำไปใช้ค้ำประกันกับบุคคลที่สาม (Escrow Agent) แต่ในการจะออกหนังสือค้ำประกันนั้นผู้ประกอบการจะต้องเสียค่าใช้จ่ายซึ่งจะอยู่ประมาณ 2% ถึงแม้ว่าการขอออกหนังสือค้ำประกันนี้จะส่งผลทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น ผู้ประกอบการก็จะเลือกที่จะผลัดภาระของต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปให้ผู้ซื้อตามผลการวิจัยข้างต้น

ในการขอออกหนังสือค้ำประกันนั้นอาจจะเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการขนาดใหญ่ และผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง แต่วิธีการนี้จะทำให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กเสียเปรียบ เพราะผู้ประกอบการขนาดเล็กจะขอออกหนังสือค้ำประกันได้ยากกว่าผู้ประกอบการขนาดใหญ่และผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง

4.2.3.2 การปรับตัวทางด้านการตลาด

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการคิดว่าจะต้องมีการปรับตัวทางการตลาดถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ โดยสิ่งแรกที่ผู้ประกอบการคาดว่าจะดำเนินการก็คือ นำเอสโคว์มาใช้ให้เป็นประโยชน์แก่โครงการโดยนำมาใช้ในการส่งเสริมการขายของโครงการ โดยหวังจะใช้เอสโคว์เป็นเครื่องมือในการสร้างภาพพจน์ที่ดีให้แก่โครงการ ว่าโครงการมีความมั่นคงทางการเงินสามารถดำเนินธุรกิจได้โดยไม่ต้องพึ่งเงินดาวน์ของผู้ซื้อ และทำให้ผู้ซื้อมีความเชื่อมั่นว่าเงินดาวน์ของผู้ซื้อจะไม่สูญถ้าหากว่าโครงการเกิดประสพปัญหาจนไม่สามารถจะดำเนินโครงการต่อไปได้ ซึ่งผลที่ได้นี้ก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่าผู้ประกอบการจะพิจารณาการใช้เอสโคว์เพื่อสร้างจุดขายให้แก่โครงการ ในปัจจุบันนี้ก็มีโครงการของบริษัททวภูมิคำวัตถูกก่อสร้างจำกัด¹¹⁴ ที่นำแนวความคิดนี้มาใช้กับโครงการจัดสรรของบริษัท นอกจากนี้การขึ้นราคาขายของบ้านตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นก็เป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ผู้ประกอบการจะนำมาใช้ และพร้อมกับเพิ่มประสิทธิภาพของผู้ประกอบการให้มีความเป็นมืออาชีพมากขึ้น

¹¹⁴ อติศักดิ์ ลิ้มปุ่นพัฒน์กิจ, บรรณาธิการ, เอสโคว์เอเจนท์ กลยุทธ์ตลาดใหม่...แนวรบเงินสร้างศรัทธา, หน้า 3-5.

สำหรับประเด็นในเรื่องของการปรับราคาขายของบ้านนั้น ก็เป็นประเด็นหนึ่งที่สมควรจะได้รับการพิจารณาว่าจะมีทิศทางเป็นเช่นไรถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ เพราะทั้งผู้ซื้อและประกอบการมีความเห็นตรงกันว่าถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้จะส่งผลทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น

การขึ้นราคาขายบ้านจึงเป็นอีกวิธีหนึ่งที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องใช้ เนื่องจากไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ เพราะวิธีนี้จะเป็นการผลักภาวะของต้นทุนที่เพิ่มขึ้นให้พ้นไปจากตัวผู้ประกอบการเอง จากผลการวิจัยพบว่าถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ผู้ประกอบการจะเลือกการปรับราคาบ้าน 3 วิธีคือ

- ปรับราคาบ้านให้สูงขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด
- ปรับราคาบ้านสูงขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นบางส่วน โดยผู้ประกอบการยอมรับภาระบางส่วน และ

- ผู้ประกอบการจะมีการกำหนดราคาขายบ้านเป็น 2 แบบ คือราคาสำหรับแบบที่ใช่เอสโคร์ กับราคาสำหรับแบบที่ไม่ใช่เอสโคร์ โดยราคาของบ้านแบบที่ใช่เอสโคร์จะสูงกว่าราคาของบ้านแบบที่ไม่ใช่เอสโคร์ และผลที่ได้จากการปรับราคาขายบ้านลักษณะนี้ก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ได้ตั้งไว้

อย่างไรก็ดีวิธีการขึ้นราคาขายบ้านนั้นก็อาจจะไม่ใช่วิธีการที่ดีสำหรับผู้ประกอบการ เพราะการผลักภาวะไปให้ผู้ซื้อในลักษณะนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อยอดขายบ้านของผู้ประกอบการได้ โดยเฉพาะในสถานะที่เศรษฐกิจไม่ดีอย่างในปัจจุบันนี้ และการขึ้นราคาขายบ้านอาจจะส่งผลเสียต่อผู้ประกอบการในเรื่องของการแข่งขันทางการตลาดก็เป็นได้

4.2.4 การเลือกใช่เอสโคร์กับโครงการ

ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ 2 ประการหลักๆ คือ การขาดเงินทุนหมุนเวียน และการเพิ่มขึ้นของต้นทุน จากแผนภูมิที่ 5-2 จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการสามารถหาเงินทุนมาชดเชยในส่วนของเงินดาวน์ที่หายไปได้โดยการกู้เงินเพิ่มจากสถาบันการเงิน, กู้เงินจากนอกระบบ, เพิ่มเงินทุนของเจ้าของกิจการเอง หรือขอยกหนังสือค้ำประกัน

แม้ว่าผู้ประกอบการจะยอมรับว่าเอสโคร์นั้นมีประโยชน์ต่อผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการและตลาดที่อยู่อาศัย แต่เมื่อพิจารณาไปถึงการนำเอสโคร์มาใช้ในโครงการของผู้ประกอบการนั้น จากผลการวิจัยพบว่าร้อยละ 47.37 ของผู้ประกอบการทั้ง 3 ประเภทจะไม่เลือกเอสโคร์ในโครงการ โดยผู้ประกอบการขนาดเล็กเป็นผู้ประกอบการที่จะไม่ใช่เอสโคร์กับโครงการมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 66.67 ของผู้ประกอบการขนาดเล็ก ซึ่งผลที่ได้นี้จะสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่าผู้ประกอบการขนาดเล็กจะเป็นผู้ประกอบการที่ไม่อยากจะทำเอสโคร์มาใช้กับโครงการมากที่สุด

สำหรับเหตุผลที่ผู้ประกอบการทั้งหมดไม่เลือกใช้เอสโคร์วกับโครงการก็คือ จะทำให้โครงการขาดเงินทุนหมุนเวียน และทำให้ต้นทุนสูงขึ้น ถ้าพิจารณาจากแผนภูมิที่ 5-2 จะเห็นได้ว่าทางออกของผลกระทบทั้ง 2 ดังกล่าวได้ถูกจัดเตรียมไว้แล้ว คือ เงินเพิ่มจากสถาบันการเงิน, เงินจากนอกระบบ, หรือขอยกหนังสือค้ำประกัน แต่ผู้ประกอบการก็ยังคงคิดว่าทางออกนี้ยังมีใช้ทางออกที่ดี เพราะอย่างน้อยผลสุดท้ายที่ออกมาจะทำให้ราคาขายบ้านสูงขึ้น และอาจจะมีผลต่อยอดขายของโครงการก็เป็นได้ และเมื่อพิจารณาเหตุผลของผู้ประกอบการขนาดเล็กที่ไม่เลือกใช้เอสโคร์วนั้นก็เหมือนๆกับเหตุผลของผู้ประกอบการทั้งหมด

สำหรับเหตุผลที่ทำให้ผู้ประกอบการคิดจะเลือกใช้เอสโคร์วกับโครงการนั้น ก็เพราะคิดว่าเอสโคร์วจะช่วยสร้างภาพพจน์ที่ดีแก่โครงการและมีผลทำให้โครงการสามารถขายได้ง่ายขึ้น ถึงแม้ว่าจะมีต้นทุนในการดำเนินโครงการสูงขึ้นก็ตาม

4.3 ผลของเอสโคร์วที่มีต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

ตลาดที่อยู่อาศัยจะประกอบไปด้วยผู้ซื้อ, ผู้ขายหรือผู้ประกอบการ และที่อยู่อาศัยที่นำมาซื้อขาย ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ระบบนี้ก็อาจจะส่งผลที่เป็นคุณหรือโทษต่อของผู้ซื้อและผู้ประกอบการ และผลนี้จะส่งต่อไปยังภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัย

4.3.1 ประโยชน์ของเอสโคร์วกับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

จากผลการศึกษาพบว่าทั้งผู้ซื้อ และผู้ประกอบการส่วนใหญ่คิดว่าถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งผลที่ได้นี้ก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้คือ เอสโคร์วจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

สำหรับเหตุผลที่ทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการเห็นถึงประโยชน์ของเอสโคร์วที่มีต่อผู้ซื้อนั้นค่อนข้างจะสอดคล้องกันโดยคิดว่าเอสโคร์วจะช่วยลดปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่ได้ตามกำหนด และลดความเสี่ยงในการซื้อบ้านของผู้ซื้อได้

4.3.2 ประโยชน์ของเอสโคร์วกับผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการส่วนมากจะเห็นด้วยว่าเอสโคร์วจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ และผลที่ได้นี้ก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ว่าเอสโคร์วจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ

สำหรับเหตุผลที่ทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการเห็นถึงประโยชน์ของเอสโคร์วที่มีต่อผู้ประกอบการนั้นจะสอดคล้องกันคือ เอสโคร์วจะช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น และนำ

จะส่งผลกระทบต่อการขายบ้านของผู้ประกอบการได้ เพราะผู้ซื้อจะตัดสินใจซื้อบ้านโดยขึ้นอยู่กับความต้องการบ้าน แต่ถ้าปัญหายังคงเกิดมากขึ้น ความต้องการบ้านของผู้ซื้ออาจจะถูกระงับด้วยความกลัวว่าจะประสบปัญหา จนมีผลทำให้การตัดสินใจซื้อบ้านต้องเลื่อนออกไปหรืออาจจะถึงขั้นที่ตัดสินใจไม่ซื้อบ้านเลยก็เป็นได้ โดยอาจจะไปเลือกการปลูกบ้านด้วยตนเองแทนเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหา สำหรับเหตุผลอื่นๆ ก็มีในเรื่องของจำนวนของผู้ประกอบการที่จะมีจำนวนลดลงโดยจะเหลือแต่ผู้ประกอบการที่มีคุณภาพเท่านั้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังสามารถนำเอสโคว์มาใช้ในการส่งเสริมการขายได้

4.3.3 เอสโคว์กับการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่าทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการส่วนมากคิดว่าเอสโคว์น่าจะมีผลกระทบต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย เนื่องจากเอสโคว์จะช่วยลดปัญหาการผิดสัญญาของทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ

จากผลของการศึกษาทำให้สามารถสรุปได้ว่าถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ จะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อบ้านด้วยความมั่นใจว่าเงินดาวน์ที่ผู้ซื้อได้จ่ายไปนั้นจะไม่สูญ ถึงแม้ว่าโครงการของผู้ประกอบการจะประสบปัญหาถึงขั้นที่ไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ก็ตาม

ในส่วนของผู้ประกอบการเองก็สามารถที่จะขายบ้าน หรือคาดการณ์ยอดขายบ้านตามสถานะของตลาด เพราะผู้ซื้อจะตัดสินใจซื้อบ้านตามอุปสงค์ที่มี โดยที่ไม่ต้องมาห่วงหรือกังวลกับปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งอาจมีผลทำให้การตัดสินใจของผู้ซื้อล่าช้าออกไป นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังสามารถที่จะนำเอสโคว์มาใช้ในการส่งเสริมการขายรวมทั้งการสร้างภาพพจน์ของบริษัทหรือโครงการได้อีกด้วย

นอกจากนี้จากการศึกษายังพบว่าผู้ประกอบการที่จะสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้เมื่อมีการนำเอสโคว์มาใช้ก็น่าจะเป็นผู้ประกอบการที่มีคุณภาพมากขึ้น โดยจากการสอบถามทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการเพื่อกำหนดคุณสมบัติของผู้ประกอบการที่เรียกได้ว่ามีคุณภาพ จากผลการวิจัยพบว่าผู้ประกอบการที่มีคุณภาพนั้นน่าจะมีคุณสมบัติเรียงตามความสำคัญดังนี้

- (1) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน
- (2) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบครอบ
- (3) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ผู้ซื้อยังได้คาดหวังถึงคุณสมบัติของผู้ประกอบการที่จะสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้เมื่อมีการนำเอสโคว์มาใช้ จากผลการวิจัยพบว่ามีคุณสมบัติ 3 อันดับแรกนั้นจะตรงกับคุณสมบัติของผู้ประกอบการที่มีคุณภาพทุกประการ

ฉะนั้นเมื่อนำเอสโคร์ว์มาใช้ผู้ประกอบการที่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้นั้นจะเป็นผู้ประกอบการที่มีคุณภาพ ซึ่งก็จะสอดคล้องกับสมมติฐานที่ว่าเอสโคร์ว์จะช่วยถ่วงดุลคุณภาพของผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการที่ยังสามารถดำเนินธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยต่อไปได้จะต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีความพร้อมทางด้านเงินทุน

ถ้าผู้ประกอบการเป็นผู้ที่มีคุณภาพตามคุณสมบัติดังกล่าวแล้ว สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการนำเอสโคร์ว์มาใช้ว่าจะมีผลทำให้ผู้ประกอบการขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน และจะทำให้ผู้ประกอบการต้องกู้เงินมามากขึ้น จนมีผลทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการตลอดจนราคาขายบ้านสูงขึ้นนั้นก็ลดลงหรือหมดไป เพราะเมื่อผู้ประกอบการที่มีคุณภาพมีความพร้อมทางด้านเงินทุน ก็ไม่จำเป็นต้องพึ่งพาเงินดาวน์ รวมทั้งไม่ต้องไปหากู้เงินมาทดแทนเงินดาวน์ที่ถูกเก็บไว้โดยบุคคลที่สาม ซึ่งจุดนี้จะทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบต่อยอดขาย เพราะผู้ประกอบการที่มีเงินทุนพร้อมก็ไม่จำเป็นต้องขึ้นราคาขายบ้านเพื่อประโยชน์ทางการแข่งขันทางการตลาด หรือถ้าคิดจะขึ้นราคาขายบ้านก็จะทำให้มีส่วนต่างของกำไรสูงขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนที่ต่ำกว่าคู่แข่ง นอกจากนี้การวางแผนทางการเงินและการตลาดที่รอบครอบก็จะส่งผลทำให้การเปิดตัวของโครงการตลอดจนการวางแผนการขายเป็นไปโดยมีความรอบครอบมากขึ้น ซึ่งถ้าผู้ประกอบการสามารถปฏิบัติได้เช่นนี้แล้ว ปัญหาการผิดสัญญาของทั้งผู้ซื้อและผู้ขายก็น่าจะมีจำนวนลดลง

นอกจากนี้เอสโคร์ว์ยังทำให้เกิดการพัฒนาของตลาดที่อยู่อาศัย เพราะทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการต้องพยายามที่จะไม่ปฏิบัติผิดสัญญาที่ได้ทำไว้ ถ้าปฏิบัติผิดสัญญาผู้ซื้อจะถูกปรับเงินดาวน์โดยบุคคลที่สาม และผู้ประกอบการเองก็จะได้ไม่ได้รับเงินดาวน์ของผู้ซื้อถ้าปฏิบัติผิดสัญญา การซื้อขายที่อยู่อาศัยก็จะมีความเป็นระบบมากขึ้น ซึ่งก็สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่าเอสโคร์ว์จะทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น เพราะเงินดาวน์ของผู้ซื้อและเงินดาวน์ของผู้ประกอบการจะถูกส่งมอบให้แก่บุคคลที่สามเพื่อเก็บรักษาไว้ เพื่อจะส่งมอบต่อไปเมื่อการปฏิบัติของทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการเป็นไปตามสัญญา นอกจากนี้บุคคลที่สามยังทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องด้านต่างๆ ของเอกสารไม่ว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์ของโฉนด หรือการปลอมแปลงโฉนด เป็นต้น และเมื่อมีการนำเอสโคร์ว์มาใช้ ผู้ประกอบการที่จะสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ก็ควรที่จะต้องมีความพร้อมทางด้านเงินทุน ถ้าผู้ประกอบการมีเงินทุนเพียงพอ ก็ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องไปกู้เงินเพิ่มเติมมาใช้ในการดำเนินโครงการ และต้นทุนของผู้ประกอบการก็จะไม่เพิ่มขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการก็ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องขึ้นราคาขายบ้านและสามารถกำหนดราคาขายบ้านให้เป็นไปตามสภาวะของตลาดได้ โดยภาพรวมของการนำเอสโคร์ว์มาใช้ทั้งหมดนั้นสามารถพิจารณาได้จากแผนภูมิที่ 5-3

ถึงแม้ว่าเอสโคร์ว์จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย แต่การที่จะนำเอสโคร์ว์มาใช้นั้นควรจะต้องมีการพิจารณากันอย่างรอบครอบ ไม่ว่าจะเป็น

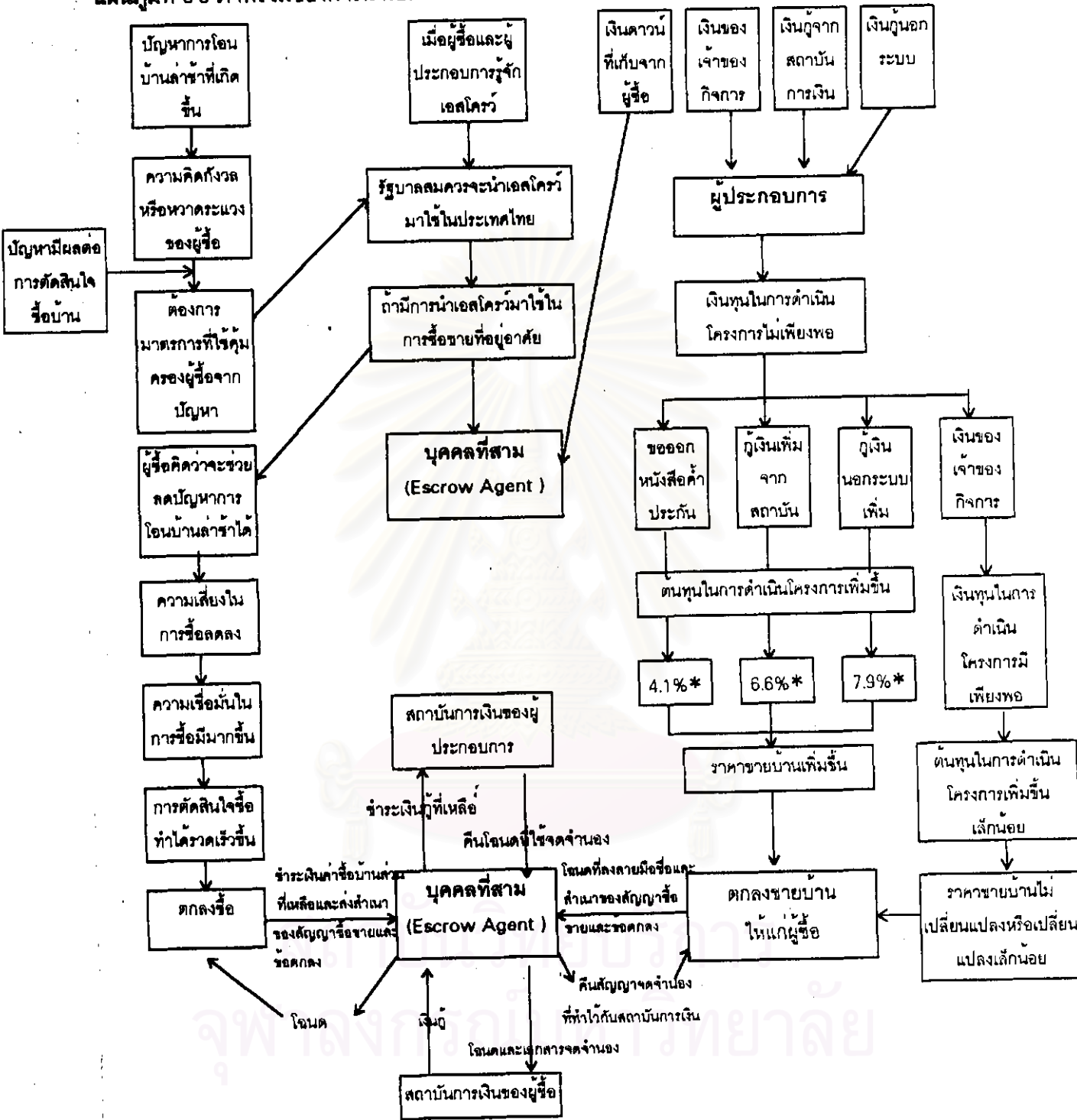
ในประเด็นของการขาดเงินทุนหมุนเวียนของผู้ประกอบการ, ต้นทุนของผู้ประกอบการที่จะต้องเพิ่มขึ้น, หรืออาจจะรวมถึงผลตอบแทนของผู้ประกอบการที่จะลดลงเนื่องจากผู้ประกอบการต้องแบกรับภาระของต้นทุนที่เพิ่มขึ้นบางส่วน ซึ่งอาจจะส่งผลทำให้จำนวนของผู้ประกอบการลดน้อยลง เพราะผลที่ได้รับอาจจะไม่คุ้มกับเงินที่ลงทุนและความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะกลายเป็นการปิดโอกาสของผู้ที่จะสนใจเข้ามาลงทุนในธุรกิจนี้ ถ้าจำนวนของผู้ประกอบการมีน้อยเกินไปในธุรกิจนี้ก็อาจจะส่งผลทำให้เกิดการผูกขาดหรือการครอบครองตลาดโดยผู้ประกอบการเพียงบางกลุ่ม ซึ่งอาจจะทำให้ระดับของการแข่งขันในตลาดนี้ลดน้อยลง

ถ้าพิจารณาถึงข้อกำหนดในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286(ปว.286)¹¹⁵ ก็จะพบว่าในข้อ 13 ได้กำหนดเกี่ยวกับการค้าประกันการจัดให้ผู้ขอทำการจัดสรรจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้าประกันการสร้างสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ และถ้าผู้ขอทำการจัดสรรไม่ทำการจัดสร้างสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้าประกันจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจัดสร้าง เพื่อที่จะให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ซื้อว่าสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะจะได้รับการสร้างอย่างแน่นอน นอกจากนี้ในข้อ 25 ก็ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนหรือเงินผ่อนดาวน์ จากข้อกำหนดทั้ง 2 ข้อนี้ทำให้เห็นได้ว่าในประเทศไทยได้เคยมีความพยายามที่จะปกป้องสิทธิของผู้ซื้อในการซื้อบ้านแล้วโดยเฉพาะการรับรองว่าจะต้องมีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการ แต่ข้อกำหนดนี้อาจจะถูกละเลยไปเพราะถ้าพิจารณาจากตารางที่ 2-5 ก็จะได้เห็นว่าปัญหาการไม่สร้างสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรทั้งที่เป็นบ้าน, ที่ดินจัดสรร และอาคารสูงก็ยังคงมีอยู่ ซึ่งจากสิ่งนี้ทำให้เห็นได้ว่าถึงแม้ว่าจะมีมาตรการหรือวิธีการที่ดีมาคุ้มครองผู้ซื้อในการซื้อบ้านอย่างไรก็ตาม แต่ถ้าไม่มีการนำมาปฏิบัติอย่างจริงจัง ปัญหาก็ยังคงเกิดขึ้นอยู่ต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹¹⁵ กรมที่ดิน "ร่าง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.....", เอกสารประกอบประชาพิจารณ์ ร่างพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน. เสนอที่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว 29 เมษายน 2538, หน้า 19-20.

แผนภูมิที่ 6-3 ภาพรวมของการนำเอสโครว์มาใช้



*มัน ทวีติตระกูล และคณะ. "ผลของ Escrow ต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรรายเล็ก.", 79-81.

5. ข้อเสนอแนะ

ปัจจุบันนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น มีความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงกับผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียง ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของความน่าเชื่อถือที่ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงจะได้รับความเชื่อถือมากกว่าทั้งในความคิดของผู้ซื้อ และสถาบันการเงิน ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ในประเทศไทยนั้นก็อาจจะส่งผลทำให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กที่ไม่มีชื่อเสียงต้องเลิกประกอบธุรกิจนี้ไป เพราะจะขาดเงินดาวน์ที่มาใช้เป็นทุนหมุนเวียน ผู้ประกอบการขนาดเล็กที่ไม่มีชื่อเสียงที่จะสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้นั้นจะต้องอาศัยเงินทุนของเจ้าของกิจการมากขึ้น เพราะการที่จะไปขอกู้เงินเพิ่มหรือจะขอออกหนังสือค้ำประกันนั้นก็ทำได้ยาก ซึ่งอาจจะทำให้จำนวนของผู้ประกอบการลักษณะนี้ลดน้อยลงและจะเหลือแต่เพียงผู้ประกอบการขนาดเล็กที่มีความพร้อมทางด้านเงินทุน หรืออาจจะกล่าวได้ว่าเหลือแต่เพียงผู้ประกอบการที่มีคุณภาพเท่านั้น ซึ่งผลของจำนวนของผู้ประกอบการขนาดเล็กที่ลดน้อยลงนี้น่าจะเป็นผลเสียต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

ดังนั้นสิ่งที่ควรจะมีการศึกษาต่อไปเกี่ยวกับเอสโครว์นั้น ควรจะมุ่งเน้นไปที่ระดับความรุนแรงของผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการโดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดเล็ก รวมทั้งหาวิธีการหรือมาตรการที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับหรือลดระดับความรุนแรงของผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการ ในขณะเดียวกันก็ควรจะต้องมีการศึกษาถึงวิธีการหรือมาตรการอื่นๆที่จะนำมาใช้ลดปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่ได้ตามกำหนดของผู้ซื้อ โดยอาจจะทำการศึกษาเปรียบเทียบกับระบบเอสโครว์ในประเด็นของผลดีและผลเสียที่มีต่อผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย แต่สิ่งที่สำคัญก็คือการศึกษาถึงวิธีการหรือมาตรการที่จะนำมาใช้ลดปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นเรื่องที่เร่งด่วนมาก เพราะปัจจุบันนี้ผู้บริโภคมีความต้องการวิธีการหรือมาตรการที่จะมาคุ้มครองในการซื้อบ้านสูงมาก

ในกรณีที่รัฐบาลจะหันมาให้ความสนใจในการนำเอสโครว์มาใช้และให้มีผลบังคับเป็นกฎหมายอย่างจริงจังนั้น ในเบื้องต้นเพื่อที่จะให้ผลของการศึกษามีความชัดเจนและเป็นไปในแนวทางเดียวกันรัฐบาลสมควรที่จะกำหนดหน่วยงานที่จะเป็นผู้รับผิดชอบอย่างชัดเจนเพียงหน่วยงานเดียวในการศึกษาความเหมาะสมในการนำเอสโครว์มาใช้ ตลอดจนข้อกำหนดหรือมาตรการต่างๆที่จะใช้รองรับสำหรับการใช้เอสโครว์ สำหรับหน่วยงานที่จะเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบนั้นอาจจะเลือกกระหว่างกระทรวงการคลังกับกรมที่ดิน เพราะหน่วยงานทั้งสองนี้ได้รับการมอบหมายให้ศึกษาเกี่ยวกับเอสโครว์ในปัจจุบันนี้ หรือมีฉะนั้นก็อาจจะตั้งหน่วยงานขึ้นมาใหม่เพื่อรับผิดชอบเรื่องของเอสโครว์โดยตรงก็ได้ หลังจากที่สามารถกำหนดหน่วยงานที่รับผิดชอบได้แล้ว รัฐบาลก็ควรจะให้หน่วยงานที่รับผิดชอบนั้นเร่งดำเนินการเพื่อทำให้ร่างกฎหมายเอสโครว์นี้เป็นรูปเป็นร่างขึ้นมาอย่างชัดเจน

การนำเอสโครว์มาใช้นั้นจะต้องพิจารณาและจัดเตรียมหลักเกณฑ์, ข้อกำหนด หรือ มาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับการใช้เอสโครว์ให้มีความชัดเจนก่อน ไม่ว่าจะเป็นส่วนตอนของการใช้ การเข้าสู่ระบบเอสโครว์หรือข้อกำหนดต่างๆ ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ก่อนที่หลักเกณฑ์หรือข้อกำหนดต่างๆจะมีความชัดเจน ก็อาจจะทำให้เกิดผลเสียมากกว่าจะเกิดประโยชน์ต่อทุกๆฝ่ายไม่ว่าจะเป็นผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ หรือตลาดที่อยู่อาศัยก็ได้ สำหรับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่สำคัญที่สมควรจะได้รับการศึกษาและพิจารณาโดยละเอียดนั้น ได้แก่

(1) ใครสามารถที่จะประกอบกิจการตัวแทนเอสโครว์ได้บ้าง ตลอดจนคุณสมบัติของตัวแทนเอสโครว์ และเจ้าหน้าที่เอสโครว์

ประเด็นนี้ได้รับความสนใจจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ซื้อเป็นอย่างมากในเรื่องของความน่าเชื่อถือของตัวแทนเอสโครว์ ดังนั้นในการกำหนดตัวแทนเอสโครว์นั้นจะต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลที่จะประกอบอาชีพเป็นตัวแทนเอสโครว์นั้นจะต้องมีความน่าเชื่อถือและต้องมีความมั่นคงทางการเงินที่ผู้ซื้อและผู้ประกอบการสามารถมั่นใจได้ว่าจะไม่ถูกโกง และเพื่อป้องกันการปัญหาการโกงเงินดาวน์ของตัวแทนเอสโครว์ สำหรับตัวแทนเอสโครว์นั้นอาจจะเป็นสถาบันการเงิน, สำนักงานทนายความ, บริษัทประกันภัย, หน่วยงานของราชการ หรือใครก็ได้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพเป็นตัวแทนเอสโครว์ได้นั้น เป็นเรื่องที่จะต้องมีการศึกษาลงไปในรายละเอียดอย่างจริงจัง เพื่อที่จะได้ตัวแทนเอสโครว์ที่มีความเหมาะสมและได้รับการยอมรับจากทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ

(2) อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของตัวแทนเอสโครว์

ในการศึกษาเกี่ยวกับประเด็นนี้นั้น จะต้องทำการศึกษาอย่างละเอียด เพราะการกำหนด อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของตัวแทนเอสโครว์นั้นจะต้องสอดคล้องกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็ลสิทธิของตัวแทนเอสโครว์ที่สามารถตรวจสอบประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ทำการซื้อขาย, การติดจำนองของที่ดินที่ทำการซื้อขาย หรือภาระหนี้สินของโครงการที่ทำการจัดสรรที่ดิน ในเรื่องของอำนาจหน้าที่นั้นเป็นเรื่องที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากเรื่องหนึ่ง เพราะถ้าอำนาจหน้าที่ของตัวแทนเอสโครว์มีมากเกินไป ก็อาจจะทำให้ตัวแทนเอสโครว์ใช้อำนาจที่มีอยู่ในทางที่ผิดเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ต่อตนเอง หรือถ้าอำนาจหน้าที่ของตัวแทนเอสโครว์มีน้อยเกินไปก็ไม่สามารถจะทำการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ได้โดยละเอียด เช่นถ้าไม่สามารถตรวจสอบประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ก็จะไม่ทราบได้ว่าที่ดินที่นำมาซื้อขายนั้นเป็นของผู้ประกอบการจริงหรือไม่ เป็นต้น

(3) ค่าธรรมเนียมการใช้เอสโครว์ ทั้งในเรื่องของอัตรา และผู้จ่ายค่าธรรมเนียม

ในเรื่องของค่าธรรมเนียมนั้นก็เป็ลประเด็นหนึ่งที่ดีควรจะมีการศึกษาถึงความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมที่จะมีการเรียกเก็บ เนื่องจากค่าธรรมเนียมที่สูงเกินไปก็จะส่งผลต่อการ

เพิ่มค่าใช้จ่ายในการซื้อขายบ้านที่เกินความจำเป็น หรือค่าธรรมเนียมที่ต่ำเกินไป ก็อาจจะส่งผลทำให้ตัวแทนเอสโคร์ไม่สามารถที่จะดำรงกิจการต่อไปได้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ก็ควรจะเป็นอัตราที่ให้เป็นมาตรฐานเหมือนกันทั่วประเทศ สำหรับประเด็นของผู้จ่ายค่าธรรมเนียมนั้น ก็ควรจะกำหนดให้ชัดเจนเลยว่าผู้ประกอบการหรือผู้ซื้อควรจะเป็นผู้รับผิดชอบ เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงจากปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตที่ผู้ซื้อและผู้ประกอบการอาจจะต้องมาเกี่ยวกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม

สำหรับรายละเอียดของ 2 ประเด็นข้างต้นนี้ก็น่าจะเป็นประเด็นที่ควรจะได้รับการศึกษาอย่างละเอียดถึงความเหมาะสมในการนำมาใช้ในประเทศไทยต่อไป

(4) ขั้นตอนการดำเนินงานของระบบเอสโคร์

ควรจะได้รับการศึกษาในประเด็นต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการเปิดเอสโคร์, การจัดเตรียมเอกสารในการใช้เอสโคร์ ตลอดจนการปิดเอสโคร์

(5) ข้อห้ามหรือข้อจำกัดในการใช้เอสโคร์

ข้อห้ามหรือข้อจำกัดของผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และตัวแทนเอสโคร์นั้นควรจะมีการกำหนดไว้อย่างชัดเจน เพื่อจะช่วยลดปัญหาในการดำเนินการของเอสโคร์

(6) การขอรับเงินดาวน์ของผู้ประกอบการว่าจะรับได้เมื่อไร และการรับเงินดาวน์นั้นจะคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของงาน หรือรับตอนโอนกรรมสิทธิ์

เป็นประเด็นที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจเป็นอย่างมาก เพราะเวลาของการรับเงินดาวน์นั้นจะมีผลต่อการวางแผนการดำเนินงานของโครงการ รวมทั้งกระแสเงินสด(Cash Flow)ของโครงการด้วย

(7) ขอบเขตของการใช้เอสโคร์

เมื่อพิจารณาจากร่างพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.....ซึ่งเป็นร่างพระราชบัญญัติใหม่ที่มีการนำหลักการของเอสโคร์ไปประยุกต์ใช้โดยบรรจุไว้ในมาตราที่ 31 นั้น จะพบว่าขอบเขตของการใช้เอสโคร์จะครอบคลุมถึงการซื้อขายที่ดินตามร่างพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.....เท่านั้น ซึ่งมีได้ระบุไว้ชัดเจนว่าครอบคลุมถึงการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดหรือไม่ ในขณะที่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดนั้นก็ประสบปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์เช่นกัน ดังนั้นการพิจารณานำเอสโคร์มาใช้ที่นั่นสมควรที่จะบรรจุหรือทำให้เกิดความชัดเจนว่าได้ครอบคลุมถึงการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดหรือไม่ และถ้าไม่ครอบคลุมก็ควรจะพิจารณาให้ครอบคลุมไปถึงเพื่อป้องกันปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้น

ในการนำเอสโคร์มาใช้ที่นั่นจะสามารถลดปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ตามกำหนดและการโอนเงินดาวน์ของผู้ประกอบการได้ แต่สิ่งที่ยังมีความกังวลเกี่ยวกับการใช้เอสโคร์ก็คือ ผู้ซื้อกลัวว่าผู้ประกอบการอาจจะหาช่องทางอื่นมาเอาเปรียบผู้ซื้อได้อีกซึ่งอาจจะระบุไว้ในสัญญาซื้อ

ขาย เพราะข้อความในสัญญาซื้อขายนั้นผู้ประกอบการจะเป็นผู้ร่างและกำหนดเงื่อนไขต่างๆเอง โดยที่เงื่อนไขต่างๆนั้นก็มักจะส่งผลประโยชน์ต่อตัวของผู้ประกอบการมากกว่าจะเกิดประโยชน์แก่ตัวของผู้ซื้อ และจุดนี้เองอาจจะทำให้ผู้ซื้อเสียเปรียบได้ และเพื่อที่จะให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างมีระบบ, มีประสิทธิภาพ และมีความเป็นธรรมต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ สัญญากลางหรือสัญญามาตรฐานก็สมควรที่จะได้รับการพิจารณานำมาใช้ควบคู่กับการใช้เอสโครว์ และข้อความในสัญญามาตรฐานนี้ก็อาจจะกำหนดการใช้เอสโครว์ลงไปในสัญญาก็ได้ เพราะข้อตกลงเอสโครว์อาจจะถูกรวมอยู่ในสัญญาซื้อขายก็ได้¹¹⁶ เมื่อสัญญาซื้อขายมาตรฐานมีความเป็นธรรมแก่ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ เมื่อมีการใช้เอสโครว์ข้อความในข้อตกลงเอสโครว์ก็หน้าที่จะมีความเป็นธรรมแก่ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ

ในปัจจุบันนี้ได้มีการกำหนดรูปแบบของสัญญามาตรฐานไว้แล้วแต่มีได้นำมาใช้เป็นกฎหมายจึงไม่เกิดประสิทธิภาพ เพราะคงไม่มีผู้ประกอบการรายใดที่จะยอมรับการใช้สัญญามาตรฐานสำหรับโครงการของตน ดังนั้นการทำให้สัญญาซื้อขายมาตรฐานมีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย และบังคับใช้กับทุกๆการซื้อขายที่อยู่อาศัย และใช้ควบคู่ไปกับเอสโครว์ โดยเอสโครว์จะไม่มีการบังคับใช้ โดยให้ขึ้นอยู่กับความต้องการของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นสำคัญ เช่นถ้าผู้ซื้อต้องการใช้เอสโครว์ ผู้ประกอบการก็ต้องใช้ หรือถ้าผู้ประกอบการต้องการใช้เอสโครว์ ผู้ซื้อก็ต้องใช้

หลังจากที่หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับเอสโครว์ได้ทำการกำหนดหลักเกณฑ์, ข้อกำหนด และมาตรการต่างๆที่เหมาะสมและมีความชัดเจนแล้ว ก่อนที่จะนำเอสโครว์ไปใช้นั้นขั้นตอนที่สำคัญที่สุดก็คือ จะต้องเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับเอสโครว์ให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการได้ทราบและเกิดความเข้าใจในหลักการของเอสโครว์ จนสามารถที่จะพิจารณาได้ถึงคุณและโทษของระบบเอสโครว์ที่มีต่อผู้ซื้อและผู้ประกอบการ เพื่อที่จะได้สามารถเลือกการใช้เอสโครว์ได้อย่างถูกต้อง และตรงกับเจตนาของทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹¹⁶ Gibson, F., Karp, J. and Kleyman, E. *Real Estate Law*. Chicago: Real Estate Education Company, 1992, p.327.