

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ปัญหาที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากการไม่นำบทบัญญัติในส่วนของมาตรการในการผ่อนชำระเงินในการซื้อขายบ้านจัดสรรดังกล่าว ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ในข้อ 21, 25 และ 26 มาใช้บังคับ จึงทำให้เกิดปัญหาในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อขายบ้านจัดสรรและ/หรืออาคารชุด ทั้งนี้เนื่องจากบทบัญญัติดังกล่าวอาจมีลักษณะที่ไม่สอดคล้องกับสภาพสังคมและธุรกิจในปัจจุบัน

การพิจารณากฎหมายในเรื่องเอสโตรว์ของประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น สามารถนำแนวความคิดมาปรับใช้กับกฎหมายไทยได้ ในเรื่องการเป็นตัวแทนร่วมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตามมาตรา 805 ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในบทก่อน โดยควรกำหนดรายละเอียดที่ชัดเจน ดังนี้

1. การแต่งตั้งตัวแทนตามมาตรา 805 ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร เนื่องจากกฎหมายกำหนดแบบให้การซื้อขายสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือ และการแต่งตั้งตัวแทนนั้น หากกิจการใดต้องทำเป็นหนังสือแล้ว การแต่งตั้งตัวแทนนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือด้วย ตามมาตรา 798* ประกอบมาตรา 456 วรรคแรก** โดยจะต้องกำหนดหน้าที่ที่ตัวแทนจะต้องปฏิบัติหน้าที่แทนคู่สัญญาแต่ละฝ่ายอย่างละเอียด เช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย

* มาตรา 798 กิจการอันใดทำนงบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องทำเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนเพื่อกิจการอันนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย

** มาตรา 456 (วรรคแรก) การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ท่านว่าเป็นโมฆะ...

2. ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา^๕ ควรจะให้ เป็นนิติบุคคลที่มี วัตถุประสงค์ในการมุ่งแสวงหากำไรจากการดำเนินงาน เช่น บริษัทจำกัด, ห้างหุ้นส่วน จำกัด, สมาคม เป็นต้น โดยกำหนดให้ต้องนำเงินค่าน้ำที่ได้จากผู้ซื้อไปฝากกับสถาบัน การเงิน เพื่อให้รับดอกเบี้ยจากเงินฝากดังกล่าว โดยที่กรรมสิทธิ์ในเงินฝากยังเป็นของ ผู้ซื้อ ซึ่งในการทำหน้าที่สื่อมอบอำนาจในการตั้งตัวแทนตามมาตรา 805 ตามหลักการของ ตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญานั้น จึงต้องกำหนดทั้งในเรื่องการเปิดและปิดบัญชีในนามของ ผู้ซื้อไปพร้อมกันด้วย นอกจากนี้ยังอาจเกิดปัญหาจากการปฏิบัติหน้าที่ของตัวแทนกลางคุ้มครอง คู่สัญญา ในเรื่องคุณภาพและความรับผิดชอบของตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญาได้

3. อย่างไรก็ดี ในกรณีของตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญาเป็นสถาบันการเงิน ด้วยนั้น เห็นว่า ไม่น่ามีปัญหาในเรื่องการให้หลักประกันแก่เงินค่าน้ำของผู้ซื้อแต่อย่างใด เนื่องจากระบบการเงินการธนาคารของประเทศไทยอยู่ในฐานะที่มั่นคง หากผู้ซื้อไม่มั่นใจ สถานะทางการเงิน หรือความมั่นคงของสถาบันการเงินนั้น ก็อาจให้คณะกรรมการควบคุม ตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญากำหนดคุณสมบัติ หรือชื่อของสถาบันการเงินที่ตัวแทนกลาง คุ้มครองคู่สัญญาจะต้องนำเงินไปฝากก็ได้

4. การใช้ตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญาในการซื้อขายบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดนี้ อาจทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของราคาบ้านจัดสรร และอาคารชุดมีราคาสูงขึ้น อันเนื่องจาก ค่าใช้จ่ายในการใช้ตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญาโดยเฉพาะต้นทุนทางด้านของผู้ประกอบการ ที่สูงขึ้นจากการใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในการก่อสร้างบ้านจัดสรร หรืออาคารชุด หรือค่าธรรมเนียมการใช้ตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา ซึ่งหากผู้ซื้อได้พิจารณาในเรื่องของ ความคุ้มค่าของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น และความปลอดภัยในการชำระเงินค่าน้ำที่ผู้ซื้อผ่อน ชำระเป็นบ้านจัดสรร หรืออาคารชุดแล้วก็น่าจะยอมรับได้

5. ในด้านผู้ประกอบการอาจเกิดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องการเงินออกจากความ ครอบครองของตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญาได้ เนื่องจากระบบดังกล่าวจะมีผลให้นำเงิน ออกจากระบบบัญชีคุ้มครองสัญญาไม่ได้

6. ในการพิจารณาร่าง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินใหม่ตามมาตรา 31 ดังกล่าว ซึ่งมีหลักการคล้ายกับวิธีการแก้ไขปัญหาค่าที่ดินที่นำเสนอในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ไม่ปรากฏหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้ทำหน้าที่ดูแลรักษาเงินของผู้ซื้อบ้านจัดสรร ตลอดจนการกำหนดหลักกฎหมาย และวิธีการแก้ไขปัญหาค่าที่ดินในเรื่องการเบิกเงินของด้านผู้ประกอบการไม่ชัดเจน ในเรื่องการเบิกเงินดังกล่าวมีลักษณะเป็นการขอสินเชื่อเข้ากับสถาบันการเงิน เพียงแต่กำหนดหลักประกันในการขอสินเชื่อเอาไว้ให้เป็นการค้ำประกันเท่านั้น

สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าวข้างต้นนั้น อาจพิจารณาได้ดังนี้

1. ในประเด็นของคุณภาพและความรับผิดชอบของตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา นั้น อาจดำเนินการควบคุมได้โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการออกใบอนุญาต การต่อใบอนุญาต หลักเกณฑ์ในการลงทะเบียนกรณีที่ไม่ต่อใบอนุญาตภายในกำหนด ซึ่งอาจกำหนดเป็นหลักเกณฑ์เดียวกัน กฎหมายของสหรัฐอเมริกาได้

2. ในประเด็นของราคาบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดที่สูงขึ้น อาจกำหนดให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการใช้ตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา ซึ่งในส่วนของการดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยของเงินมัดจำ และเงินดาวน์ที่ผู้ซื้อฝากกับสถาบันการเงินนั้น จะตกเป็นของผู้ซื้อซึ่งนำมาใช้เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อที่เพิ่มขึ้นแล้ว ก็น่าจะบรรเทาปัญหาได้บ้างพอสมควร

3. ในประเด็นของการนำเงินออกจากระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา นั้น เห็นว่า วัตถุประสงค์ของการใช้ระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญาก็เพื่อคุ้มครองเงินดาวน์ของผู้ซื้อ ที่ได้ชำระไว้ตามสัญญาก่อนที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่อย่างไรก็ดี หากจะให้ผู้ประกอบการนำเงินออกจากระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญาแล้ว ก็เป็นเรื่องของความเสียหายจากการสูญเสียเงินมัดจำ หรือเงินดาวน์ที่ผู้ซื้อจะต้องยอมรับเอาเอง ซึ่งอาจกระทำได้โดยจะต้องกำหนดหลักเกณฑ์ในการชำระราคาบ้านจัดสรร หรืออาคารชุดไว้ให้ผู้ซื้อจ่ายตามผลงานการก่อสร้างในสัญญาจะซื้อจะขายให้ชัดเจน เพื่อนำไปกำหนดรายละเอียดในสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญาอีกครั้งหนึ่ง

อย่างไรก็ดี ในการแก้ไขปัญหานี้ ผู้ประกอบการจึงต้องใช้หลักเกณฑ์และวิธีการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินอย่างเช่นกรณีปกติทั่วไป ซึ่งจะต้องให้หลักประกันการชำระหนี้แก่สถาบันการเงิน ไม่ว่าจะเป็นการจำนำ จำนอง หรือการค้าประกัน เป็นต้น

4. ในการออกกฎหมายในส่วนหนึ่งของระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา³ ควรจะต้องกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวเอาไว้ในกฎหมายเฉพาะ คือ ในกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย