

การพัฒนาระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (Escrow Account) เพื่อความเป็นธรรม

นายสุทธานา สุทธิพงษ์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

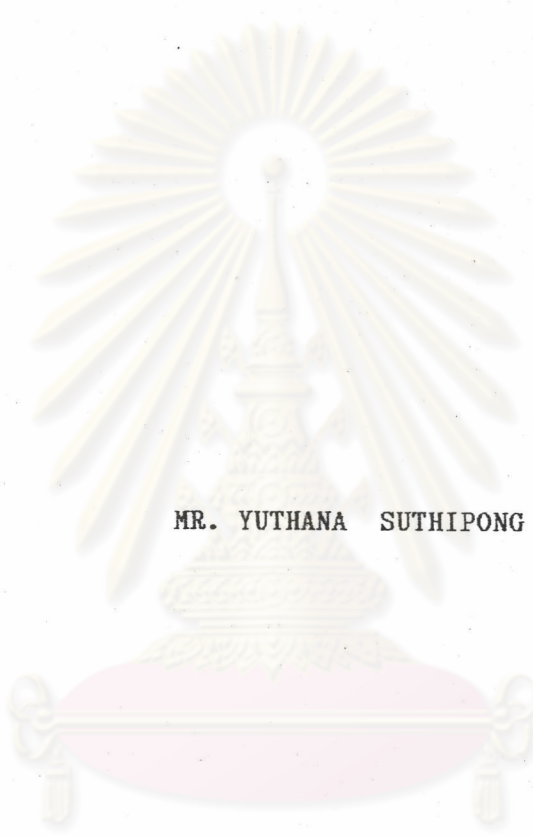
พ.ศ. 2539

ISBN 974-634-457-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 17465369

DEVELOPMENT OF ESCROW SYSTEM  
FOR THE FAIRNESS OF ALL PARTIES CONCERNED



MR. YUTHANA SUTHIPONG

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1996

ISBN 974-634-457-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การพัฒนาระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (Escrow Account) เพื่อความเป็นธรรม  
โดย : นายยุทธนา สุทธิพงศ์  
ภาควิชา : นิติศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล  
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ไพศาล บัณฑิตยานนท์

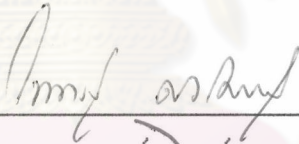
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ กงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)



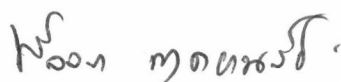
อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)



อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(อาจารย์ไพศาล บัณฑิตยานนท์)



กรรมการ

(อาจารย์พัลลภ กฤตยานวิชัย)



กรรมการ

(อาจารย์อมร อนันท์ฤทธิกร)

ยุทธนา สุทธิพงษ์ : การพัฒนาระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (ESCROW ACCOUNT) เพื่อความเป็นธรรม (DEVELOPMENT OF ESCROW SYSTEM FOR THE FAIRNESS OF ALL PARTIES CONCERNED) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ประสิทธิ์ โขวิไลกุล ; อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ.ไพศาล บัณฑิตยานนท์, 134 หน้า. ISBN 974-634-457-9

ในการวิจัยครั้งนี้ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์หลักกฎหมายในการให้ความคุ้มครองในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นการให้ความคุ้มครองต่อผู้ซื้อที่ดินหรือบ้านจัดสรร หรืออาคารชุด เนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ดังเช่น ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (พ.ศ.2522) หลักกฎหมายในลักษณะที่จะนำมาใช้ในการคุ้มครองผู้ซื้อผู้บริโภคนั้นที่มีการผ่อนชำระเงินค่างวดกิติ กฎหมายทั้งสองส่วนนี้ยังมีความไม่สมบูรณ์และไม่สามารถนำมาใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ซื้อในการผ่อนชำระเรื่องการซื้อขาย การซื้อที่ดิน หรืออาคารชุด หรือที่อยู่อาศัยแล้วแต่กรณี ดังนั้น วิทยานิพนธ์ในเรื่องนี้ จึงได้ทำการศึกษาหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่อง escrow agent ที่มีการใช้ในต่างประเทศ ดังเช่น สหรัฐอเมริกา เป็นต้น

จากการศึกษาเรื่อง escrow account ในลักษณะกว้าง ๆ ของสหรัฐอเมริกา ได้พบว่าหลักเกณฑ์ในเรื่อง escrow account นี้ สามารถนำมาใช้อย่างมีประสิทธิภาพในสหรัฐอเมริกา ด้วยมีระบบกฎหมายที่รองรับประกอบกับสภาพและสังคมและเศรษฐกิจอันทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อ และ escrow agent ต่างได้รับความคุ้มครองและได้รับประโยชน์อย่างเหมาะสม จึงเป็นวิธีที่ป้องกันไม่ให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทำการฉ้อฉล หรือเอาเปรียบผู้บริโภค

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในเรื่อง escrow account หากนำมาใช้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยแล้ว อาจก่อให้เกิดปัญหาทางด้านกฎหมายได้ ด้วยระบบกฎหมายที่แตกต่างกัน เพราะสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่ใช้ระบบ common law ซึ่งมีหลักกฎหมาย trust มาใช้รองรับในกิจการดังกล่าว ส่วนประเทศไทยนั้น เป็นระบบประมวลกฎหมาย ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1686 ได้บัญญัติห้ามมิให้นำกฎหมาย trust มาใช้ในประเทศไทย นอกจากนั้นแล้วประเทศไทยนั้นยังไม่มีประสบการณ์ในเรื่องการนำหลักเกณฑ์ escrow account มาใช้ รวมตลอดทั้งคุณสมบัติของบุคคลหรือนิติบุคคลที่จะทำหน้าที่ escrow agent ยังไม่อาจที่จะกำหนดได้โดยเด็ดขาดว่าควรจะเป็นบุคคลใด และสถาบันใด และปัญหาสุดท้าย ประชาชนโดยทั่วไปแล้วยังไม่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่อง escrow agent โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างมีความเห็นได้แก่คัดค้านในการที่จะนำหลักการ escrow account มาใช้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผลแห่งการศึกษาจึงสรุปได้ว่า กฎหมายไทยที่อาจนำมาปรับใช้ในเรื่องนี้ ควรจะเป็นหลักกฎหมายในเรื่องตัวแทนร่วม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 805 มาใช้บังคับ ส่วนปัญหาเรื่องระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ในเงินดาวน์นั้น ได้เสนอให้กำหนดเป็นข้อสัญญาในลักษณะข้อรับรองของผู้ซื้อที่จะต้องชำระตามงวดเพื่อให้ตัวแทนรวบรวมชำระให้ผู้ขายเพื่อแก้ไขปัญหาในเรื่องดังกล่าว ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายอาจกำหนดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในเงินดาวน์บางส่วนในระหว่างช่วงชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ขายก็ได้ตามแต่จะตกลงกัน โดยความสัมพันธ์ตามกฎหมายระหว่างคู่สัญญาทุกฝ่ายจะเป็นไปตามหลักกฎหมายในเรื่องตัวแทน

ภาควิชา ..... นิติศาสตร์  
สาขาวิชา ..... นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา ..... 2538

ลายมือชื่อนิติ .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

## C471071 : MAJOR LAW

KEY WORD : ESCROW ACCOUNT/CONSUMER PROTECTION

YUTHANA SUTHIPONG : DEVELOPMENT OF ESCROW SYSTEM FOR THE FAIRNESS OF ALL PARTIES CONCERNED. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.PRASIT

KOVILAIKOOL; THESIS CO-ADVISOR : PAISAN BUNDITYANOND. 134 pp.

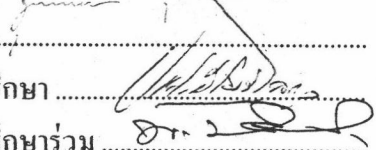
ISBN 974-634-457-9

The aim of this research is to analyze legality in protectives of buying and selling of real estate, specifically, or condominium. The current real-estate laws, such as the Revolution Council's Proclamation No.286 and the Condominium Act (B.E. 2522), are not sufficiently comprehensive and thus can not be used effectively in terms of consumer protection, especially when installment is involved in land, housing or condominium transactions. This thesis has consequently studied criteria on escrow agent used or practiced ahead, such as in the United States of America.

From a broad review of escrow account in the United States, it has been found that escrow account has been used effectively. This is due to appropriate legal system that serves well with American social and economic landscapes. This in turn results in equal protection and benefit sharing among real estate dealers, consumers and escrow agents. Consequently, the escrow account can prevent unfair dealing in real estate business.

However the idea of escrow account, if applied in real estate business in Thailand, may cause problems in terms of legal system. There are differences between Thai and American legal systems. The U.S. has common law system which codifies trust law to be used in real estate business. On the other hand, Thailand has code law. The Civil and Commercial Code, section 1686, prohibits the use of trust law in Thailand. In addition, Thailand has had no experience on implementing escrow account, and requirements for persons or juristic persons who can act as escrow agents have not been set. Finally, general public does not have sufficient knowledge about escrow agent especially real estate dealers who argue among themselves whether escrow account should be used in this business. Results of this study show that Thai law may be adopted in terms of dual agent according to the Civil and Commercial Code, section 805. The problem about time schedule on transferring ownership of down-payment may be solved by stating in the contract as buyer's guarantee to pay installment collected by dual agent on behalf of dealer. Buyer and dealer may agree to transfer ownership on a part of down-payment while installments are still being paid to the dealer. The relationship between all parties in contract shall follow legal criteria in term of agent.

ภาควิชา .....นิติศาสตร์  
สาขาวิชา .....นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา ..... 2538

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความสำเร็จอย่างยิ่งของท่านรองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โปวีไลกุล และท่านอาจารย์ไพศาล บัณฑิตยานนท์ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะและแหล่งข้อมูลตลอดจน แนวความคิดซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนมุมมองที่สำคัญและจำเป็น ในการกำหนดขอบเขตของวิทยานิพนธ์นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ ดงสมบูรณ์ ที่ได้กรุณาเป็นประธานสอบวิทยานิพนธ์และท่านอาจารย์อมร อรุณสิทธิ์และท่านอาจารย์พิลลภ กฤตยานวิธ ที่กรุณาสละเวลาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ตลอดจนคำชี้แนะในการแก้ไขและ ปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ ร่วมสำนักงานกฎหมายสยามนิติที่ได้ให้กำลังใจ และด้านอื่น ๆ ขอขอบคุณเพื่อนร่วมรุ่นปริญญาโททุกคนที่ให้ความช่วยเหลือ เกื้อกูลตลอดจนให้กำลังใจในยามที่พบ อุปสรรค โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณสุนันดา ประกอบกิจ คุณนิภา เสฟกนิทร คุณเกียรติศักดิ์ กะสิริรักษ์ และอีกหลายท่านที่ได้กล่าวนามไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ห้องสมุดคณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ให้ความช่วยเหลือ และค้นคว้าเอกสารต่าง ๆ ขอขอบคุณนิมล จงวรานนท์ และคุณสมบัติ มีเวช ในการอนุเคราะห์ อุปการะการพิมพ์ คุณสุรัสวดี วิมลรัตน์ แห่งสมาคมตัวแทนนายหน้าสิ่งหาริมทรัพย์ในการติดต่อ ประสานงานกับทางท่านอาจารย์ไพศาล บัณฑิตยานนท์ ขอขอบคุณญาติพี่น้องของผู้เขียนที่มีส่วนสำคัญ ในการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ คุณชญาพร พดุงลาภยศ ในการให้กำลังใจตลอดมา

โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดามารดา คุณอาจารย์ และผู้มีพระคุณ ทุกท่านที่ได้ให้ความสนับสนุนให้ความห่วงใยและกำลังใจแก่ผู้เขียนด้วยดีตลอดมาจนผู้เขียนสำเร็จ การศึกษาตามที่มุ่งหวังไว้ และหากมีความบกพร่องในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้เขียนขออภัยไว้เพียง ผู้เดียว

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ .....	1
- ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
- วัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย .....	7
- ขอบสมมติฐาน.....	7
- วิธีดำเนินการวิจัย .....	8
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย .....	8
บทที่ 2 ประวัติความเป็นมาของ เอสโครว์.....	9
- ความหมายของ เอสโครว์.....	10
- ลักษณะของบัญชีเอสโครว์.....	18
- การใช้บัญชีเอสโครว์ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์.....	19
- บุคคลที่เกี่ยวข้องในเอสโครว์.....	22
- สำระสำคัญที่จะต้องกำหนดในสัญญาซื้อขาย.....	29
- การเปิดเอสโครว์.....	31
- คำสั่งเอสโครว์.....	32
- ขั้นตอนการดำเนินงานของเอสโครว์.....	33
- สิ่งที่เป็นที่จำเป็นต้องใช้ในการเปิดเอสโครว์.....	35
- ความรับผิดชอบของเอสโครว์.....	36
- การเปิดเอสโครว์.....	39

- ข้อบังคับในการขอใบอนุญาตในการประกอบอาชีพเอสโครว์.....	40
- ผลประโยชน์ของการใช้เอสโครว์ในการซื้อขาย.....	41
- บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนเอสโครว์และเจ้าหน้าที่เอสโครว์.....	43
- หน้าที่ของ Escrow Company.....	44
- บทบาทของ Escrow Company ในการทำนิติกรรมซื้อขายสิ่งหาวิม- ทรัพย์สิน.....	44
- บทบาทของสถาบันการเงิน .....	46
- Property Taxes, Proration and Escrow Account .....	46
- Mortgage Insurance and Escrow Account .....	47
- Hazard Insurance and Escrow Accounts .....	48
- Mortgage Cancellation Insurance and Escrow Account .....	49
- รูปแบบการใช้งานของระบบเอสโครว์ในสหรัฐอเมริกา.....	50
- ทฤษฎี Relation Back.....	51
- ผลในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงไม่ครบตามทฤษฎี Relation Back....	52
- หน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายของตัวแทนเอสโครว์ที่มีต่อคู่สัญญา...	53
บทที่ 3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กับการใช้ระบบ เอสโครว์ ในการซื้อขาย .....	63
- ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 .....	69
- พระราชบัญญัติอาคารชุด (พ.ศ.2522).....	72



บทที่ 4	แนวทางพัฒนากฎหมายและการเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา ....	79
	- ขั้นตอนในการซื้อขายบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดในประเทศไทย.....	79
	- ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างเวลาทำสัญญาซื้อขายจนโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้น ในประเทศไทย.....	80
	- เอสโครว์จะสามารถเข้ามามีบทบาทอย่างไรในการซื้อขายในประเทศไทย	80
	- การเกิดตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา.....	83
	- คุณสมบัติหรือบุคคลผู้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา.....	85
	- สิทธิและหน้าที่ของตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา.....	85
	- สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ซื้อ, ผู้ขายกับตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา.....	86
	- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่อยู่ในความดูแลของตัวแทนกลางคุ้มครองคู่สัญญา.....	88
	- ความสมบูรณ์ของการซื้อขาย ในกรณีที่คู่สัญญาเลือกใช้ ระบบคุ้มครอง คู่สัญญา (Escrow) ในการซื้อขาย.....	88
	- ภาระในเรื่องค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ .....	89
บทที่ 5	บทสรุป และข้อเสนอแนะ .....	95
	รายการอ้างอิง.....	99
	ภาคผนวก.....	102
	- ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 .....	103
	- ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน .....	115
	ประวัติผู้เขียน.....	134