



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นปัญหาที่สำคัญอย่างหนึ่งในการดำรงชีวิตของประชาชน โดยเฉพาะกับประชาชนที่มีรายได้ปานกลางหรือรายได้ต่ำกว่ากับในสมัยก่อน ปัญหาที่อยู่อาศัยจะมีน้อย เนื่องจากที่ดินมีจำนวนมากเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน ผู้ใดจะยึดถือจับจองที่ดินตรงไหนก็สามารถทำได้ทันที ทว่าในปัจจุบันการกระทำดังกล่าวไม่สามารถทำได้ เนื่องจากจำนวนประชาชนเพิ่มขึ้นมาอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ปริมาณที่ดินมีเท่าเดิม ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินและความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงที่เป็นศูนย์กลางความเจริญ จะพบว่าประสบกับปัญหาดังกล่าวเป็นจำนวนมาก จากปัญหาดังกล่าวรัฐและหน่วยงานของรัฐ ได้ตระหนักถึงความเดือดร้อน จึงได้พยายามเข้ามาช่วยเหลือโดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ เพื่อจำหน่ายให้แก่ประชาชน ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ แต่ก็ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนจึงทำให้เกิดธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการโดยเอกชนโดยเริ่มแรกมีการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อเก็งกำไรในอนาคตโดยแบ่งขายหึ่งแปลงต่อผู้ซื้อ ต่อมาจึงเกิดธุรกิจที่เรียกว่า "หมู่บ้านจัดสรร" มีลักษณะคือนำที่ดินมาแบ่งขายเป็นแปลงย่อยทั้งมีสิ่งปลูกสร้างและไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ระบบผ่อนส่ง โดยจัดให้มีสาธารณูปโภค เช่น ถนน, ประปา, ไฟฟ้าเพื่อจูงใจผู้ซื้อ แต่ในการแข่งขันดำเนินการธุรกิจดังกล่าว ก่อให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เนื่องจากผู้จัดสรรไม่ได้ทำตามคำโฆษณาหรือคำมั่นสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคขึ้นอย่างมาก จากปัญหาดังกล่าวรัฐได้ออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ขึ้นมาใช้บังคับโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อคุ้มครองป้องกันประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของเอกชน มิให้ถูกหลอกลวงและถูกฉ้อโกงที่ดินและสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินเอกชน รวมทั้งควบคุมการวางผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรให้ถูกต้องตามหลักผังเมือง

ต่อมาที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจจัดสรรมีราคาสูงมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองและการลงทุนจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรมีราคาสูงเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนในการประกอบกิจการสูงตามไปด้วย และตลอดจนความยุ่งยากของระเบียบข้อบังคับในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้ประกอบการก่อสร้างหาริมทรัพย์หันมาประกอบธุรกิจ "อาคารชุด" หรือ "คอนโดมิเนียม" โดย

แยกได้ เป็นหลายประเภท เช่น อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย, อาคารชุดเพื่อการตากอากาศ หรือพักผ่อน อาคารชุดสำนักงาน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน แต่อย่างไรก็ตามการประกอบธุรกิจ อาคารชุดดังกล่าว เมื่อมีการแข่งขันมากขึ้นจึงเกิดมีปัญหามีผลกระทบต่อผู้ซื้อตามมาหลายประการ เช่น ผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดส่วนใหญ่จะจัดจำหน่ายห้องชุด โดยที่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคาร มีแต่เพียงแบบจำลองโครงการ ก็สามารถจัดจำหน่ายเก็บ เงินจองและ เงินคาวนจากผู้ซื้อและในการโฆษณา ขยายอาคารชุด ผู้ประกอบการได้มีการหลอกลวงทางด้านโฆษณา โดยมีได้ระบุข้อมูลที่ถูกต้องแก่ผู้ซื้อ ขณะเดียวกันในการทำนิติกรรมสัญญาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการได้ระบุข้อสัญญา จะซื้อจะขายที่ได้ เปรียบผู้ซื้อไว้หลายประการ ตลอดจนมีการแยกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด, สัญญา ว่าจ้างตกแต่งห้องชุด โดยที่มีคู่สัญญาแยกออกจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ทำให้การบังคับตาม สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้นมีข้อยุ่งยาก หากผู้ประกอบการไม่สุจริตในการดำเนินโครงการ บาง โครงการอาจจะล้ม เลิกการก่อสร้างโครงการเสียและเก็บ เงินจอง เงินคาวนของผู้ซื้อหลบหนีไปทำให้เกิดผลเสียหายแก่ประชาชน เป็นจำนวนมาก

และเมื่อผู้ซื้อได้ เข้าอยู่อาศัยในอาคารชุด ผู้ประกอบการได้จัดตั้งนิติบุคคล อาคารชุด และกำหนดข้อบังคับ เกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดขึ้นมา จัดการอาคารชุดหลังการขายที่ ก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบแก่ผู้ซื้ออยู่หลายประการ อีกทั้งในปัจจุบันผู้ประกอบการอาคารชุดได้จัด สร้างอาคารชุดราคาถูกจำหน่ายให้แก่ประชาชน เป็นจำนวนมาก แต่อาคารชุดดังกล่าวยังขาด มาตรฐานสาธารณสุขปก ก่อให้เกิดผลเสียหายต่อผู้ซื้อที่อาศัยรวมกันในอาคารชุด ซึ่งอาจจะกลายเป็น แหล่งชุมชนในการอยู่อาศัยร่วมกันขึ้นมาได้ ซึ่งจากปัญหาทั้งหมดดังกล่าวมาข้างต้น ในปัจจุบันมี เพียงกฎหมายอาคารชุดอันได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 เป็นกฎหมายที่ควบคุมการจัดกรรมสิทธิ์อาคารชุดโดยตรง จากปัญหาดังกล่าวข้างต้นนี้ผู้วิจัยเห็นว่า มาตรการทางกฎหมายที่ควบคุมและป้องกันมิให้ฝ่ายผู้ซื้อต้องเสียหายหรือ เสียเปรียบยังไม่เพียงพอที่จะบังคับใช้จึงเห็นสมควรศึกษาเกี่ยวกับประเด็นตามสภาพปัญหาดังกล่าวข้างต้น รวมทั้งพยายามหา มาตรการต่าง ๆ จากสมมติฐานที่ผู้วิจัยตั้งขึ้น เพื่อเป็นแนวทางปรับปรุงกฎหมาย เพื่อเป็นประโยชน์ แก่ประชาชนต่อไป

สมมติฐานในการวิจัย

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่มี ความเหมาะสม และไม่ มีประสิทธิภาพเพียงพอในการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุด จากการเอาเปรียบของผู้ประกอบการไม่ว่าจะ

เป็นในขั้นตอนก่อนทำการก่อสร้างและแม้จะเข้าไปอยู่ในอาคารชุดที่ซื้อแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นก็มีได้ดำเนินการให้เกิดประโยชน์อย่างแท้จริงแก่ผู้ซื้อ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยมุ่งศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการอาคารชุดที่เข้าบังคับในปัจจุบันว่ามีมาตรการในการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้ออาคารชุด เพื่อหาแนวทางหรือวิธีการแก้ไขบทบัญญัติหรือมาตรการทางกฎหมายที่นำมาใช้บังคับ ให้สามารถคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนผู้บริโภค มิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดต่อไป

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยนี้ผู้วิจัยจะทำการศึกษาวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

1. ศึกษาวิเคราะห์ถึงมาตรการในทางกฎหมายที่รัฐจะเข้าไปควบคุมผู้ประกอบการอาคารชุดว่ามีมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมหรือไม่ เพียงใด ซึ่งกฎหมายที่จะศึกษานี้ได้แก่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)
2. ศึกษาวิเคราะห์ถึงมาตรการทางกฎหมายที่ควบคุมการโฆษณาขายอาคารชุดว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ที่จะให้ความคุ้มครองแก่ประชาชนที่มีความต้องการจะเข้าทำสัญญาจองซื้ออาคารชุดกฎหมายดังกล่าวที่จะศึกษาเป็นหลักได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
3. ศึกษาวิเคราะห์ถึงผลบังคับทางกฎหมายของสัญญาประเภทต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้นระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้ออาคารชุด ว่าสัญญาดังกล่าวนั้นมีความเหมาะสมมีความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเพียงใด กฎหมายที่จะนำมาศึกษาวิเคราะห์ได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายลักษณะอื่นเป็นบทบัญญัติพื้นฐานโดยทั่วไป
4. ศึกษาวิเคราะห์ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารชุดสำเร็จเรียบร้อยตามโครงการ และได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะได้ศึกษาวิเคราะห์ว่านิติบุคคลอาคารชุดได้ดำเนินการจัดการ

เพื่อให้เกิดเป็นประโยชน์ และคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดเพียงใด ยังมีข้อที่ควรปรับปรุงแก้ไขหรือไม่ สำหรับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด บทกฎหมายที่จะนำมาศึกษาวิเคราะห์ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 และกฎหมายอาคารชุดต่างประเทศ

5. ศึกษาวิเคราะห์ถึงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 ว่ามีบทบัญญัติที่ยังบกพร่องที่ควรแก้ไขให้คุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้ออย่างไรบ้าง บทกฎหมายที่จะนำมาศึกษาวิเคราะห์ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมพ.ศ.2534

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการดำเนินการวิจัยนี้จะใช้วิธีวิจัยเอกสารเป็นหลัก โดยจะศึกษาจากข้อมูลตำรากฎหมาย บทความ วารสารและเอกสารต่าง ๆ ทั้งในและต่างประเทศ ตลอดจนแนวทางแก้ไขปัญหากจากผู้มีประสบการณ์ทางด้านอาคารชุด ในประเด็นและแง่มุมต่าง ๆ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. เป็นแนวทางนำไปพิจารณาแก้ไข เพิ่มเติมกฎหมายที่มีอยู่แล้ว ให้มีผลบังคับใช้ที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชนมากขึ้น
2. เพื่อหาแนวทางมาตรการทางกฎหมายอื่นมาใช้ ให้มีผลบังคับอย่างมีประสิทธิภาพ
3. เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐสามารถนำมาค้นคว้าทางวิชาการไปประยุกต์ใช้ในทางปฏิบัติ