

การบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

: ศึกษากรณี การคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรติดจำนอง

Law Enforcement according to the Land Allocation Act B.E.2543 (2000)

: A Case Study of the Protection of Buyers Who Buy Allocated Land Mortgaged

ชุติกาญจน์ แซ่กู่^{1*} และ กุลพล พลวัน²

Chutikan saepu^{1*} and Kullaphol phollawan²

^{1*} นักศึกษาปริญญาโท คณะนิติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลหลักหก อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000
² อัยการอาวุโส สำนักงานวิชาการ สำนักงานอัยการสูงสุด ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ 120 หมู่ 3 ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

^{1*} Gradute student in master of law ,RangsitUniversity,Phahonyothim Rd.,, Lak-hok,Patumtanee,Thailand12000

² Senior Public Prosecutor, Department of Technical Affairs, Office of the Attorney General, RajaburiDirekridhhi Building, Government Complex,120 Moo 3, ChanengWathana Rd.,, Lak-si, Bangkok, Thailand 10210

*Corresponding author, E-mail: nookwan_sp@hotmail.com

บทคัดย่อ

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ การจัดสรรปันส่วนที่อยู่อาศัยจึงมีขึ้นในรูปแบบต่างๆ โดยเฉพาะธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร โดยในการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้มีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อจัดให้มีรูปแบบการดำเนินการจัดสรรรวมถึงสิทธิหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน อย่างไรก็ตาม การจัดสรรที่ดินเพื่อทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น ใช้ทุนในการบริหารจัดการและก่อสร้างเป็นจำนวนมาก ดังนั้นในขั้นตอนการทำโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้พัฒนาที่ดินหรือผู้จัดสรรจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาพัฒนาโครงการ โดยนำที่ดินผืนนั้นจำนองเป็นประกัน ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ก็กำหนดให้กรณีที่ดินติดจำนอง สามารถนำมายื่นขอจัดสรรได้ โดยมีเงื่อนไขว่า เจ้าหนี้หรือผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต้องยินยอมให้จัดสรรที่ดินนั้น ได้และกำหนดด้วยว่าจะให้แปลงที่ดิน ที่แบ่งแยกแต่ละแปลง จะต้องรับภาระหนี้เท่าไรจนครบทุกแปลง โดยยกเว้นพื้นที่ สาธารณูปโภค ภายในโครงการ ที่ต้องปลอดจากการชำระหนี้ ในทางปฏิบัติเมื่อผู้จัดสรรเริ่มขายบ้านในโครงการ ผู้ซื้อเพียงแต่ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จัดสรรที่ดินไว้ก่อนและผ่อนชำระค่าที่ดินเป็นงวดๆ ตามความก้าวหน้าการพัฒนาโครงการจัดสรรนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพัฒนาโครงการเสร็จเรียบร้อย ผู้ซื้อจะชำระเงินค่าที่ดินงวดสุดท้ายในวันที่คู่สัญญาไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรกัน แต่ด้วยเหตุที่ในระหว่างพัฒนาโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้นำที่ดินจัดสรรไปจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ไว้กับสถาบัน ดังนั้น แม้ว่าผู้ซื้อจะได้ชำระเงินค่าที่ดินครบตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่หากผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถชำระหนี้และปลดจำนองจากสถาบัน

การเงิน ผู้จัดสรรที่ดินจึงโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อโดยปลอดภาระจำนองไม่ได้ ทำให้เกิดปัญหาที่ดินจัดสรรติดจำนองและหากราคาที่ดินที่ผู้ซื้อค้างชำระมีจำนวนไม่พอที่จะนำไปชำระหนี้เพื่อปลดจำนอง ผู้ซื้อจึงได้รับความเดือดร้อนอย่างมากซึ่งเป็นปัญหาสำคัญที่ควรหาแนวทางในการแก้ไขต่อไป ดังนั้น แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อแก้ไขและคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินไว้หลายประการก็ตาม แต่กฎหมายฉบับนี้กลับให้สิทธิผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินที่ติดภาระจำนองมาขึ้นขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้ และเมื่อได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินแล้วผู้จัดสรรที่ดินก็ยังสามารถนำที่ดินในโครงการจัดสรรไปจำนองเป็นประกันหนี้ได้ด้วยซึ่งทำให้เกิดปัญหาที่ดินจัดสรรติดจำนอง แม้ว่ากฎหมายจะได้วางหลักเกณฑ์ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินทราบหากที่ดินที่นำมาขึ้นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนั้นติดจำนองเพื่อจะได้ระงับการจำนองลงในทะเบียนที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดก็ตาม แต่กฎหมายฉบับนี้ยังไม่มีมาตรการบังคับที่ชัดเจนว่าหากผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถชำระหนี้จำนองและโอนที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินโดยปลอดจำนองแล้วจะมีผลทางกฎหมายประการใดที่คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินให้ไม่ได้รับความเสียหาย ซึ่งเป็นปัญหาที่ต้องทำการวิเคราะห์เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นดังกล่าวต่อไป

คำสำคัญ : บ้านและที่ดินจัดสรร สัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินติดจำนอง

Abstract

Housing is a key factor for human life. Most people want to have their own house. When the number of population has increased, allocation of housing has also increased in various ways especially the land allocation. The Land Allocation Act B.E.2543 (2000) was provided to control all concerned problems and define the responsibility of allocators. Several development projects cannot build and sell every phases of the project at the same time due to the amount of capital. So, the investor will ask for a loan from the financial institution by using lands as a guarantee. According to the Land Allocation Act B.E.2543 (2000), the mortgaged tract of land can be split up and sold under the permission of the creditor. Practically, buyers usually sign a contract with the developer and make installment payments. Upon the total amount is paid, the parties will then proceed the registration to transfer the ownership. Never the less, the transferring processes cannot be completed if the developer does not release the bank loan. Even though, the Land Allocation Act B.E.2543 (2000) was provided to control all concerned problems and define the responsibility of allocators, but it allows developer to sell mortgaged land which causes the problem. The Land Allocation Act does not have the defensive measure for buyers in the statement mentioned above. In the author's opinion, it is possible that the allocated land is being developed and entered into the contract for sale. Therefore, the buyer does not pay the total amount at one time because he is afraid that the seller will not transfer the developed land as they have already agreed. By entering into the contract to sale, the buyer is able to pay depending on the development of the land. However, according to the contract, the buyer only has a contractual right even he has paid some partial price. As a result, if the seller registers the land to make a mortgage debt and does not pay the debt, it

could cause a mortgaged land problem to the buyer, especially, when the value of the land is less than the amount of the debt and the allocation of land has the right to mortgage the land legally. Hence, this is an important problem which should be resolved.

Keywords: allocated land, contract to sale, mortgaged land

1. บทนำ

ปัจจุบันที่ดินมีราคาสูงประกอบกับประชากรอยู่หนาแน่นขึ้นในทุกจังหวัด การจะก่อสร้างที่อยู่อาศัยจึงมีความจำเป็นต้องจัดสรรที่ดิน โดยเป็นกรณีที่ผู้บริโภคริทำสัญญาซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรรจากผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน แต่ด้วยอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจทำให้การทำสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรเกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้บริโภคความไม่เท่าเทียมกัน ในอำนาจต่อรองดังกล่าวมาแล้วทำให้เกิดสัญญาในรูปแบบใหม่ที่มีการเอาเปรียบกันหรือทำกันโดยลึกลับอย่างร้ายแรงหน้าผู้ที่จะเข้ามาเป็นคู่สัญญาจะอยู่ในลักษณะจำต้องรับเอาข้อสัญญานั้น ไม่สามารถต่อรองแก้ไขได้มีทางเลือกเพียงจะทำหรือไม่ทำสัญญา

อย่างไรก็ตามในปัจจุบัน ได้มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ช่วยเป็นหลักในการดำเนินนิติกรรมต่างๆ ในการซื้อขายที่ดินจัดสรร ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง (พันตำรวจโท ชูเกียรติ ตรีเพชร, 2543) แต่ถึงแม้จะมีกฎหมายดังกล่าวก็ยังเกิดปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ติดจำนองมากมายทั้งที่เป็นคดีขึ้นสู่ศาลและตกลงยอมความหรือแก้ไขปัญหากันเอง ซึ่งส่วนมากมักจะเป็นปัญหาผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ เพราะผู้ขายไม่มีเงินที่จะชำระหนี้จำนองทำให้ที่ดินแปลงนั้นติดจำนองแม้ว่าผู้ซื้อจะมีความสามารถที่จะชำระราคาที่ดินให้ผู้ขายได้แต่จำนวนเงินที่ผู้ซื้อยังคงค้างชำระกับผู้ขายก็มีจำนวนไม่มาก

พอที่จะนำไปชำระหนี้จำนองกับผู้รับจำนอง สาเหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะการซื้อขายที่ดินจัดสรรคู่สัญญาจะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันก่อน โดยจะชำระเงินกันเป็นงวด ๆ และงวดสุดท้ายจะชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อ เมื่อผู้รับจำนองไม่ได้รับชำระหนี้ที่ดินแปลงนั้นจึงกลายเป็นที่ดินติดจำนองและอาจถูกยึดเพื่อนำมาขายทอดตลาดชำระหนี้จำนองเมื่อเป็นเช่นนี้ผู้ที่ได้รับผลกระทบเดือนร้อนเป็นอย่างมาก คือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ด้วยเหตุประการที่ปวง จึงพิเคราะห์ได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังคงมีช่องว่างในบางประการ ทำให้การคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ติดจำนองไม่ได้ประสิทธิภาพเท่าที่ควรจะเป็น (วนิดา ทิพย์นวจินดา, 2552) ซึ่งสังเกตได้จากสถิติในการร้องเรียนในปัจจุบันยังคงพบว่าเมื่อเรื่องราวยื่นเรียนว่าผู้ประกอบการที่ดินจัดสรรไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านให้ผู้บริโภคได้ ถึงแม้ว่าในขณะนี้จะมีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ออกมาควบคุมระบบการทำสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์แล้วก็ตาม แต่พระราชบัญญัตินี้จะใช้บังคับได้ก็ต่อเมื่อมีการตกลงกันของคู่สัญญาว่าจะใช้สัญญาดูแลผลประโยชน์ หากคู่สัญญาไม่ตกลงกัน หรือตกลงกันไม่ได้ พระราชบัญญัตินี้ก็จะไม่มีความหมายแต่อย่างใด จึงมีความจำเป็นที่นักกฎหมายต้องหาทางออกเพื่อแก้ไขปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ติดจำนอง เพื่อให้เกิดความยุติธรรมแก่ทุกฝ่ายต่อไป

โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยมีความพยายามที่จะรวบรวม เรียบเรียงและเขียนย้ำถึงแนวทางแก้ปัญหา เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ติดจำนองให้ดีขึ้นในทางกฎหมาย โดยมีประเด็นปัญหาหลักๆ ในการนำมาพิจารณา คือปัญหาเรื่องสิทธิของผู้ซื้อที่จะได้ทราบภาระของที่ดินจัดสรรว่าติดจำนองหรือไม่ ปัญหาหนี้จำนองที่ระบุงลงไปในแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขาย หลักเกณฑ์การก่อภาระการจำนอง หลังจากผู้จัดสรรได้รับการอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายรวมถึงการกำหนดวันที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่แบบมาตรฐาน ซึ่งเกี่ยวเนื่องไปถึงความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินในกรณีทรัพย์สินที่ซื้อขาดจากบุคคลภายนอกและการกลับคืนสู่ฐานะเดิมเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้สิทธิเลิกสัญญา (ชัยยศ เหมะรัชตะ, 2549) ซึ่งวิทยานิพนธ์เล่มนี้จึงเห็นควรศึกษาถึงความเป็นไปได้และความเหมาะสมต่อไป

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ติดจำนองในด้านสัญญาจะซื้อจะขายและผลบังคับใช้กฎหมาย ให้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.2 เพื่อศึกษาถึงระบบการซื้อขายที่ดินของต่างประเทศว่าวิธีการใด และให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจากปัญหาที่ดินติดจำนองได้หรือไม่เพียงใด

2.3 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่ติดจำนองในประเทศไทยและ

เปรียบเทียบกับกฎหมายคุ้มครองทางกฎหมายในต่างประเทศ

2.4 เพื่อค้นหาในแนวทางที่เหมาะสมเพื่อนำมาประยุกต์ใช้แก้ไขปัญหาดังกล่าวในประเทศไทย โดยพิจารณาถึงการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ติดจำนองและการให้ความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายต่อไป

3. วิธีดำเนินการวิจัย

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ใช้วิธีการค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลเป็นลักษณะของการวิจัยเอกสาร ซึ่งจะศึกษาทฤษฎี แนวความคิดเห็นจากประมวลกฎหมาย ตำรากฎหมาย บทความทางกฎหมาย และคำพิพากษาของศาลทั้งในและต่างประเทศ

ส่วนการศึกษาใช้วิธีการพรรณนา โดยเมื่อรวบรวมข้อมูลต่างๆ แล้ว ก็จะทำการเปรียบเทียบให้เห็นหลักเกณฑ์และแนวทางที่เหมือนกันและต่างกันของประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ วิจัย หาข้อสรุป ข้อเสนอแนะ และแนวทางของกฎหมายในเรื่องนี้ให้เป็นธรรมยิ่งขึ้น

4. ผลการวิจัย

เนื่องจากการซื้อขายที่ดินในปัจจุบันมีราคาสูง การซื้อขายส่วนใหญ่ไม่ได้ทำเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดขาดกันในครั้งเดียว แต่นิยมที่จะทำเป็นสัญญาจะซื้อขายกันก่อนจึงจะทำ สัญญาซื้อขายขายเสร็จเด็ดขาดกันต่อไป ซึ่งสัญญาจะซื้อจะขายก่อให้เกิดผลเพียงบุคคลสิทธิที่มีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญาที่จะต้องทำสัญญาเสร็จเด็ดขาดในอนาคตเท่านั้น ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยังเป็นของผู้ขายทำให้ในระหว่างที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันนั้นผู้ขายจึงมีสิทธิจำหน่าย โอนหรือนำที่ดินไปก่อภาระผูกพันใดๆ ได้ (จิตติ ดิงศักดิ์, 2526) ทางด้านผู้ซื้อที่มีหน้าที่ต้องชำระราคาให้

ผู้ขายเป็นงวดๆตามที่ได้ตกลงกัน เมื่อผู้ขายมีสิทธิ เช่นนี้จึงอาจทำให้ผู้ซื้อที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้จะเกิดความเสียหายได้ เช่น ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ ต้องการ เงินทุนเพื่อมาหมุนเวียนในกิจการที่ดินจัดสรรของตนจึงมีความจำเป็นต้องนำที่ดินไปจดทะเบียนเป็นประกันหนี้เงินกู้กับสถาบันการเงิน (ชาย กิตติคุณากรณ์ ,2551) ทำให้ที่ดินเมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์กัน ผู้ขายกลับไม่ไปดำเนินการชำระหนี้ปลดจำนองทำให้ที่ดินยังคงติดจำนองอยู่ ทำให้โอนให้ผู้ซื้อไม่ได้ ประการคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 จึงเป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อแก้ปัญหาที่ดินจัดสรรที่ดินติดจำนองและปัญหาประการอื่นๆ แต่มาจนถึงปัจจุบันกฎหมายดังกล่าวก็เกิดความสับสนหลายประการในปัจจุบันจึงมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จัดสรรออกมาเพื่อวางมาตรการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินติดจำนองไว้หลายประการนับตั้งแต่ ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน (ปัญหา ชะนะยุทธ, 2554) เป็นผลให้การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรจะต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดหรือไม่ก็ต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายที่เป็นคุณกับผู้ซื้อที่ดิน

แต่อย่างไรก็ตามหากท้ายที่สุดเมื่อเกิดปัญหาที่ดินติดจำนอง เมื่อเกิดปัญหาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยปลอดจากภาระจำนองได้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์คือ สิทธิปฏิเสธไม่รับชำระหนี้รวมถึงมีสิทธิเลิกสัญญา หรือผู้ซื้อที่ดินอาจเลือกที่จะชำระหนี้จำนองให้ผู้รับจำนองไปก่อนแล้วเข้ารับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองเพื่อฟ้องให้ผู้ขายชำระหนี้ต่อไป (จิตติ ดิงศรัทย์,2526) แต่ทั้งนี้ผู้ซื้อขาดสิทธิที่จะให้ผู้ขายรับผิดชอบในเรื่องการรอนสิทธิ แม้ว่าผู้ซื้อจะได้รับความเสียหาย เนื่องจากสัญญาจะซื้อ

จะขายก็ตาม เพราะผู้ซื้อจะมีเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้นจึงน่าจะไม่สามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้จะขายโดยอ้างว่าถูกรอนสิทธิได้ เพราะหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบในเรื่องรอนสิทธิจะนำมาใช้ได้ก็เมื่อมีสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้วเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ซื้อต้องจ่ายเงินครบจำนวนก่อนสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดด้วยเหตุนี้ เป็นเรื่องที่น่านำมาพิจารณาว่าเหตุใดบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องความรับผิดชอบของผู้ขายเมื่อผู้ซื้อถูกรอนสิทธินั้น ไม่สามารถนำมาใช้ในการแก้ปัญหาที่ดินติดจำนองได้ ทั้งที่ภาระการจำนองนั้นเกิดจากความผิดของผู้ขายที่ไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ให้ถูกต้อง ส่วนสิทธิของผู้ซื้อที่จะขอเพิกถอนการจำนองที่ขัดต่อกฎหมายจัดสรรที่ดินหรือขอเพิกถอนการถือฉฉนั้น เป็นสิทธิที่ผู้ซื้อสามารถทำได้โดยการฟ้องเป็นคดีต่อศาล

แต่กระนั้นก็ตาม จากการศึกษาาระบบการซื้อ ขายที่ดินในต่างประเทศ เบื้องต้นทำให้พบว่า แม้ในบางประเทศจะมีระบบกฎหมายที่แตกต่างจากประเทศไทย แต่ระบบการซื้อขายที่ดินในต่างประเทศมีข้อดีหลายประการซึ่งควรนำมาปรับใช้กับการซื้อขายที่ดินจัดสรรของประเทศไทย เช่น ความนิยมให้มีคนกลางในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย การมีระบบตรวจสอบกรรมสิทธิ์และภาวะผูกพันของที่ดินก่อนการเข้าทำสัญญา การซื้อประกันกรรมสิทธิ์ที่ดิน การกำหนดหน้าที่ให้ผู้ขายให้ข้อมูลในที่ดินแก่ผู้ซื้อโดยจัดทำเป็นแฟ้มแจก การกำหนดวันที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้ (กำหนดเวลาโอนกรรมสิทธิ์) ที่แน่นอนซึ่งมักจะมีระยะเวลาไม่นาน การให้ผู้ซื้อหาสินเชื่อก่อนที่ที่ต้องการผ่อนชำระราคาที่ดินทำให้ผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ที่ดินและมีหน้าที่ผ่อนชำระเงินกับสถาบันการเงินต่อไป การให้สิทธิผู้ซื้อที่จะเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องมีเหตุผลภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เราจึงควรนำมาตรการต่างๆ เหล่านี้มาพิจารณาเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินติดจำนองในประเทศไทย

5. อภิปรายผล

แม้จะมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจากปัญหาที่ดินที่ติดจำนอง โดยมีกฎหมายที่ควบคุมการทำสัญญาจะซื้อจะขาย โดยมีการใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร แต่เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติต่างๆที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์เล่มนี้แล้ว ผู้วิจัยพบว่ามีข้อบกพร่องบางประการที่ควรได้รับการแก้ไขในประเด็นเรื่องปัญหากฎหมายที่อนุญาตให้ที่ดินติดจำนองสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้ ซึ่งมีผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรติดจำนองโดยตรง ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินอาจถูกรอนสิทธิจากบุคคลภายนอก และการกลับคืนสู่ฐานะเดิมเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้สิทธิเลิกสัญญาเป็นไปได้ยาก ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางในการป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาจากการซื้อที่ดินจัดสรรที่ติดจำนอง โดยมีการแก้ไขกฎหมายบางฉบับที่เกี่ยวข้องประกอบกับศึกษาระบบกฎหมายในต่างประเทศที่ว่าด้วยการซื้อขายที่ดิน เช่น ออสเตรเลีย และศึกษาระบบ Escrow (คนกลาง) ของสหรัฐอเมริกา และพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและนำมาปรับใช้ให้สอดคล้องกับสภาพปัญหาในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อให้คู่สัญญาที่จะซื้อขายที่ดินจัดสรรได้รับความเป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

6. บทสรุป

จากการค้นคว้าข้อมูลเอกสารจากแหล่งข้อมูลต่างๆแล้ว สามารถรวบรวมและวิเคราะห์ได้ว่า

6.1 เมื่อถึงเวลาที่กำหนดให้ผู้จะขายต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ แต่ในขณะที่ที่ดินติดจำนอง ผู้จะขายยอมมีหน้าที่ดำเนินการให้ที่ดินปลอด

จากภาระการจำนอง หากผู้จะขายไม่สามารถจัดการให้ที่ดินปลอดจากภาระการจำนองได้ ผู้จะซื้อย่อมมีสิทธิปฏิเสธไม่รับชำระหนี้ และสามารถเรียกเบี้ยปรับได้ ซึ่งเป็นเบี้ยปรับกรณีที่ถูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องได้นับแต่วันที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป จนกว่าผู้จะขายจะจัดการให้ที่ดินปลอดจากภาระจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อหรือผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญา โดยได้รับเงินที่ผู้จะซื้อชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วคืนพร้อมดอกเบี้ยที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นเบี้ยปรับกรณีที่ถูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เมื่อผู้จะซื้อใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้จะขายได้ โดยสิทธิที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายของผู้จะซื้อเพิ่มเติมจากเบี้ยปรับนี้มิกำหนดไว้ในแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายเช่นกัน

6.2 ควรเพิ่มเอกสารระบุข้อควรระวังและข้อแนะนำผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้สัญญาจะซื้อจะขายสามารถแสดงให้ผู้ซื้อเห็นได้ อย่างชัดเจนว่าที่ดินแปลงนั้นติดจำนองอยู่ เนื่องจากผู้ซื้อส่วนมากไม่ได้มีความรู้ทางด้านกฎหมายแต่อย่างใด เพื่อให้ผู้จะซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่าที่ดินที่จะทำสัญญาจะซื้อจะขายกันติดจำนอง และหากเกิดปัญหาที่ดินติดจำนองขึ้นผู้จะซื้อจะได้รับความเสียหายอย่างไรบ้าง และจะมีวิธีการป้องกันและแก้ไขอย่างไร ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตัดสินใจได้อย่างมีความรู้ความเข้าใจก่อนการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงที่ติดจำนองนั่นเอง

6.3 จัดให้มีการเพิ่มสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้เป็นเอกสารแนบท้าย สัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อให้ผู้ซื้อทราบว่าที่ดินแปลงนั้นมีภาระผูกพันใดๆ หรือไม่ โดยถ้าหากในกรณีที่ที่ดินจัดสรรยังไม่มีการ แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องแนบสำเนาโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของที่ดินแปลงใหญ่ก่อนที่จะมีการแบ่งแยก ควรมีข้อความให้ผู้จัดสรรที่ดินรับรองความถูกต้องแท้จริง

และในกรณีที่มีการนำที่ดินแปลงนั้น ไปจดทะเบียน
 จ้างนองก่อน การทำสัญญาจะซื้อจะขาย ควรมีข้อความ
 รับรองว่าที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนจ้างนองใน
 วันที่เท่าใด

6.4 ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรร
 ที่ดิน พ.ศ.2543 จากเดิมที่กำหนดให้กรณีที่ดินติด
 จ้างนอง สามารถนำมายื่นขอจัดสรรได้ โดยให้มีการ
 กำหนดเงื่อนไขและมีบทลงโทษกรณีที่ดินติด
 แล้ว และไม่ได้แจ้งผู้ซื้อถึงภาระการติดจ้างนองที่ดิน
 แปลงดังกล่าว

จากข้อเสนอแนะทั้งหมด แสดงให้เห็นถึง
 แนวทางในการป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาจากการซื้อ
 ที่ดินจัดสรรที่ติดจ้างนอง ซึ่งหากป้องกันได้ดังนี้ส่วนก็
 ถือได้ว่ากฎหมายให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้
 อย่างแท้จริง ไม่ต้องรอให้เกิดปัญหาขึ้นมาก่อน
 เพื่อหาทางแก้ไข ซึ่งหากปล่อยให้เกิดปัญหาจากการซื้อ
 ที่ดินจัดสรรที่ติดภาระจ้างนอง ก็คงไม่มีใครสามารถให้
 การรับประกันได้เลยว่า ผู้จะซื้อที่ดิน จัดสรรที่ประสบ
 กับปัญหาที่ดินติดจ้างนองจะได้รับการเยียวยาจากความ
 เสียหายได้อย่างเป็นธรรม

7. กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยดีข้าพเจ้าต้อง
 ขอขอบพระคุณ ศาสตราจารย์(พิเศษ) กุลพล พลวัน
 และนาวาเอกหญิง ดร. ศิรภา จำปาทอง ที่ให้คำแนะนำ
 ปรีกษาด้วยดีเสมอมา และสุดท้ายขอขอบพระคุณ
 ครอบครัวที่ให้การสนับสนุนทางด้านการศึกษามา โดย
 ตลอด

8. เอกสารอ้างอิง

- จิตติตติงศกัทธิย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและ
 พาณิชย์ บรรพ 2. พิมพ์ครั้งที่ 5.
 กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เรือนแก้วการ
 พิมพ์,2526
- ชัยยศ เหมะรัชตะ. (2549) กฎหมายว่าด้วยนิติกรรม.
 พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์
 แห่งจุฬาลงกรมหาวิทยาลัย
- ชาย กิตติคุณาภรณ์. (2551) กรณีศึกษาการวิเคราะห์
 สินเชื่อและกู้เงินธนาคาร. พิมพ์ครั้งที่ 3.
 นนทบุรี:บริษัท เอฟ พี เอ็ม คอนซัลแตนท์
 จำกัด
- ปัญญาชชนะนุช. (2554) ปัญหาเอกสารในการขอ
 อนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร.
 วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต.
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วนิดา ทิพย์นวจินดา. (2552) ปัญหากฎหมายที่ดิน
 จัดสรรที่ติดจ้างนอง. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร
 มหาบัณฑิต.มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- พันตำรวจโทชูเกียรติ ตรีเพชร. (2543) ปัญหาการบังคับ
 ใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน. วิทยานิพนธ์
 นิติศาสตรมหาบัณฑิต.มหาวิทยาลัยศรีปทุม.