

ปัญหาการทำสัญญาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Problems in Contract for Real Estate Business

สมชัย ทรัพย์ศิริผล

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี

บทคัดย่อ

การทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันเริ่มขยายตัวและเติบโตมากขึ้น ประกอบกับรัฐบาลมีการสนับสนุนเงินทุน ในการที่ผู้บริโภคต้องการมีอสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเองเพิ่มมากขึ้น จึงส่งผลให้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น การเลือกทำสัญญาจะต้องเกิดจากความสมัครใจ ตามหลักเกณฑ์และรูปแบบของสัญญาก็มีการเปลี่ยนแปลงไปตามข้อกำหนดในสัญญานอกจากนี้ยังมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เข้ามามีบทบาทในการดูแลและควบคุมในการทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2546 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2557 เรื่องการกำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดตามแบบที่กฎหมายกำหนด รวมถึงหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลและบังคับใช้กฎหมาย เมื่อรัฐเข้ามาแทรกแซงโดยการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และบังคับความเป็นจริงในทางธุรกิจ ส่งผลกระทบให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องรับภาระมากขึ้นและทำให้มีผลกระทบต่อผู้บริโภค ชื่อเป็นผลกระทบต่อภาพรวมทางด้านเศรษฐกิจและต่อสังคม ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่ออสังหาริมทรัพย์ให้เป็นธรรมต่อสัญญาทั้งสองฝ่าย ไม่เอาัดเอาเปรียบซึ่งกันและกันและให้ได้มาตรฐานเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ดีขึ้นแต่จะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ได้มาตรฐานสามารถบังคับใช้ความกฎหมายในเรื่องของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

คำสำคัญ : การทำสัญญา, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Abstract

In the recent years, the real estate business has more growth and extension and under the government supports funds, encouraged to increase the customers' demand for their own housing estate. This need to meet the efforts to run a purchase contract, but who can afford to build their own housing estate and make available finance for the contract with willingness in terms of establishing conditions would have changed as in accord to the issues concerned. In addition, there are some private sectors and agencies to monitor and control in a purchase contract. Assume the contract make according to the announcement of Central Housing Estate Committee of Land Allocation on the standard of purchase contract

under the scope of the Land Development Act, B.E. 2543 (2003 A.D.) in Condominium Act, B.E. 2551 (2008 A.D.). Thereby mentioned, dealing with disclosed principles should place language in the purchase-and-sale agreement according to Condominium Act regarding to real estate law prescribed. The purchase offers the draft to the agencies who monitor and enforce the law. Given of any enforceable contract that the government has implied to interfere and inspect the property review to prescribe the standard of real estate sale contract and to be still enforceable if the agreement concerns real property business. All of which affect the seller markets or agents a property for sale, facing lots of tasks that real estate brokers are capable of undertaking for their clients or affecting the customers arising from economic and social uncertainty, this would have an unfair effect on the customers' perspective. Therefore, the real estate purchase should be approved and developed as a fairly accurate in both parties with gaining no advantage, but it is liable on the same standard that has triggered the economy. The purchase contract is to be the standard form listing agreement in determining a realty purchase contract by the enforcement under the law with more effectiveness.

Keywords: contract, real estate, the Land Development Act, the Condominium Act

บทนำ

ที่มาและกรอบแนวทางการวิจัย

การทำสัญญาภายใต้กรอบของกฎหมายเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอน การลดหย่อนภาษี ทำให้ประชาชนเกิดความสนใจในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น การประกอบธุรกิจทั่วไปจึงต้องทำเป็นสัญญา เพื่อเป็นหลักในการปฏิบัติและต้องทำสัญญาตามที่ระบุไว้ สัญญาที่แท้จริงเกิดจากความสมัครใจไม่มีการบังคับและขู่เข็ญ ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา การทำธุรกรรมต่าง ๆ จึงเกิดจากการที่กฎหมายใช้บังคับระหว่างกันตามสัญญา และอีกประการหนึ่งเกิดจากเสรีภาพของบุคคล ที่จะเลือกอีกฝ่ายหนึ่งเข้าเป็นคู่สัญญาหรือไม่เสรีภาพในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาและรูปแบบของสัญญา รูปแบบของการทำสัญญาก็เปลี่ยนแปลงไปตามข้อกำหนดในสัญญาและข้อกำหนดในสัญญาที่สามารถบังคับใช้ได้ ข้อกำหนดที่เป็นรูปแบบคู่สัญญาไม่มีสิทธิต่อรองเพื่อทำการแก้ไขข้อกำหนดหรือสัญญาได้ มีสิทธิเพียงยอมให้เข้าผูกพันได้ตามเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว ประเทศต่าง ๆ จึงมีแนวทางแก้ไขและคุ้มครองเกี่ยวกับเรื่องของสัญญาที่ไม่เป็นธรรมโดยออกกฎหมายเข้ามาควบคุมดูแล ส่วนในประเทศไทย ได้ออกพระราชบัญญัติว่าด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรม 2540 และมีหน่วยงานเข้ามาดูแลควบคุมในการทำสัญญาสำเร็จรูปหรือสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคก่อนทำสัญญา โดยกำหนดแบบของสัญญาไว้เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและสร้างความมั่นใจ