



# สิทธิของผู้ซื้อบ้าน กฎหมายคุ้มครองเงินค่างวด

อาจารย์ธีรวัฒน์ จันทรสุมบูรณ์

เสาร์ที่ 23 เมษายน 2554

# 1.การประกาศใช้กฎหมายคุ้มครองเงินดาวน์ (Escrow Account Law) และผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย

พรบ. การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551

พรบ. นี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 พ.ค.51

วัตถุประสงค์:

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นระหว่างคู่สัญญาที่ตกลงทำสัญญาซื้อขายกัน โดยจัดให้มีคนกลางหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agent)

## Escrow Agent

- ดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามชำระหนี้ตามสัญญา
- เปิดบัญชีเงินฝากประเภทดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- เก็บรักษาเงินของผู้ซื้อ และเก็บเอกสารแสดงทรัพย์สินของผู้ขาย  
กับธนาคารพาณิชย์
- ให้คู่สัญญามีสิทธิได้รับผลประโยชน์เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายได้ทำตามสัญญาครบถ้วน

**ผล** ทำให้ผู้บริโภคมั่นใจว่าเงินของตนจะยังอยู่ หากปรากฏว่า  
ตนไม่ได้รับสินค้าตามสัญญา

พรบ.ฉบับนี้กำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ขายหรือคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลง  
กันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดย ยึดหลักความสมัครใจ  
ไม่บังคับ

กระทรวงการคลังอนุญาตให้สถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคาร  
พาณิชย์ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ สามารถยื่นคำขอใบอนุญาต  
ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้

## ปัจจุบันกระทรวงการคลังได้ออกใบอนุญาต

ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาให้แก่สถาบันการเงิน  
จำนวน 9 แห่ง

- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ธนาคารซูมิโตโม มิตซูบิชิ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ธนาคาร เอบีเอ็น แอมโร เอ็น.วี. สาขากรุงเทพ
- ธนาคารซิตี้แบงก์ สาขากรุงเทพ
- ธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

## Escrow Account Law

ผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย – น้อยมาก

- เป็นจุดขายสร้างความมั่นใจได้
- เป็นหลักประกันการชำระเงิน
- ขาดการรณรงค์ ทำให้ไม่สนใจ
- ใช้หลักสมัครใจ ไม่บังคับ จึงไม่ได้ผล

## 2.สิทธิผู้ซื้อบ้านพึงทราบเกี่ยวกับการโฆษณา การคุ้มครองผู้บริโภค และสาธารณสุข

### 2.1 การโฆษณา

- พรบ. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2552

ม.22 ถึง ม.29 สรุป: ข้อความโฆษณา ต้องใช้ข้อความที่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค โดยใช้ข้อความที่ไม่เป็นเท็จ หรือเกินความเป็นจริง เป็นข้อความที่ไม่ทำให้เข้าใจผิดใจสาระสำคัญของสินค้าหรือบริการ



- **กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2538)**

ว่าด้วยการ โฆษณาขายที่ดินจัดสรร บ้าน และอาคารชุด  
ทั้งนี้ ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 22 วรรค 2 (5) ออก  
ตามความใน พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522

- ผู้ประกอบธุรกิจโฆษณาขายที่ดินพร้อมบ้าน ต้องโฆษณาโดยใช้ข้อความตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น ระบุชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่จัดสรร เดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้าง และที่กำหนดว่าจะก่อสร้างเสร็จ (รายละเอียดดูจากกฎกระทรวงใน [www.ocpb.go.th](http://www.ocpb.go.th))

- ก่อนซื้อที่ดินพร้อมบ้าน ให้ผู้ซื้อตรวจสอบว่าผู้จัดสรร เจ้าของโครงการเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่ตั้งโครงการหรือไม่ ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วหรือยัง ที่ดินนั้นติดภาระจำนองไว้กับสถาบันการเงินใดบ้างหรือไม่ เป็นต้น

## ○ **คุ้มครองผู้ซื้อด้านโฆษณาตาม พรบ. การจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543**

โฆษณาขายที่ดินจัดสรรว่าจะจัดให้มี  
สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ต้องมีข้อความตรง  
กับหลักฐาน และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขอ  
อนุญาต


ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึง  
หนึ่งแสนบาท

# คุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณาตาม พรบ. วิธีพิจารณาคดี ผู้บริโภค พ.ศ. 2551, ม.11

ประกาศ โฆษณา ฯลฯ เป็นส่วนหนึ่งของ  
สัญญา

“ประกาศ โฆษณา คำรับรอง หรือการกระทำด้วย  
ประการใดๆ ของผู้ประกอบการซึ่งทำให้ผู้บริโภคเข้าใจ  
ได้ในขณะทำสัญญาว่าผู้ประกอบการตกลงจะมอบให้  
หรือจัดหาให้ซึ่งสิ่งของ บริการหรือสาธารณูปโภคอื่นใด  
หรือจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่ผู้บริโภค

○ เพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้บริโภคนำเข้าทำสัญญา หรือ  
ข้อตกลงใดๆ ที่ผู้ประกอบการธุรกิจจะให้สิทธิประโยชน์  
แก่ผู้บริโภคนำเข้าเพิ่มเติมขึ้นจากที่ได้ทำสัญญาไว้ ให้ถือว่า  
ข้อความ การกระทำ หรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่ง  
ของสัญญาระหว่างผู้บริโภคนำเข้ากับผู้ประกอบการธุรกิจ



ซึ่งผู้บริโภคสามารถนำสืบพยานบุคคล หรือ พยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อตกลงดังกล่าวได้ ถึงแม้ว่าการ ทำสัญญาเช่นนั้น กฎหมายจะกำหนดว่าต้องทำเป็น หนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ และไม่ปรากฏ ข้อตกลงนั้นในหนังสือที่ได้ทำขึ้นก็ตาม

## 2.2 สิทธิผู้ซื้อบ้านพึงทราบเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค

ตาม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522

- สคบ. กู้กับการคุ้มครองผู้บริโภค

มีสองมาตรการ

- ปกป้องคุ้มครองสิทธิ
- แก้ไขเยียวยาความเสียหาย

## มาตรการป้องกันคุ้มครองสิทธิ

- ด้าน โฆษณา-คณ. ออกประกาศ คณ.
- ด้าน สัญญา-คส. ออกประกาศ คส.

## มาตรการแก้ไขเยียวยาความเสียหาย

- ด้าน ใกล้เคียงประนีประนอม
- ด้าน ดำเนินการฟ้องคดีต่อศาล

## สิทธิผู้ซื้อบ้านพึงทราบเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครอง ผู้บริโภคใหม่ (พรบ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551)

- คดีพิพาททางแพ่งระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายบ้าน ซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากสัญญาซื้อขายบ้านเป็นคดีผู้บริโภค (Consumer Case)

- ให้ โจทก์ฟ้องศาลที่ผู้บริ โภคมีภูมิลำเนา
- ฟ้องคดี โดยได้รับการยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียมทั้งปวง
- ฟ้องคดีด้วยวาจาได้
- ศาลมีบทบาทในการหาข้อเท็จจริง
- ภาระการพิสูจน์เป็นของผู้ประกอบธุรกิจ
- ให้ถือว่าข้อเท็จจริงประเด็นคดีใหม่เป็นอันยุติ
- คำพิพากษาผูกพันบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่คู่ความในคดี
- พิพากษาเกินคำขอได้

- สงวนสิทธิที่จะแก้ไขคำพิพากษา/คำสั่งเกี่ยวกับความเสียหายได้ภายในไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา (เช่น กำหนดค่าเสียหายเพิ่มเติมภายหลังพิพากษาคดีได้)
- สั่งให้เปลี่ยนแปลงสินค้าใหม่ / เรียกเก็บสินค้า
- ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้น
- เรียกผู้ถือหุ้นเข้าเป็นจำเลยร่วมและพิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบ
- ออกหมายบังคับคดีไปทันที โดยไม่ต้องออกคำบังคับก่อน


## 2.3 สิทธิผู้ซื้อบ้านพึงทราบเกี่ยวกับสาธารณูปโภค

- คุ้มครองผู้ซื้อด้านสาธารณูปโภค

- ให้ผู้ซื้อตรวจสอบที่ดินจัดสรรที่ตั้ง โครงการขายว่าผู้ใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ที่ดินนั้นติดภาระจำนองไว้กับผู้ใด มีการยื่นคำขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วหรือยัง มีการยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารแล้วหรือยัง

- เนื่องจากผู้จัดสรรต้องมึกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีโฉนด หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดิน หรือ น.ส.3ก. ต้องยื่นคำขอ อนุญาตจากทางราชการ และได้รับใบอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินด้วย มิฉะนั้นจะ โอนสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้ซื้อ ไม่ได้
- และจัดทำให้มีสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรให้ได้ ขนาดมาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร

- ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กทม. หรือจังหวัดเห็นควรอนุญาตให้ผู้ใดจัดสรรที่ดิน แต่ปรากฏว่าผู้นั้นยังไม่ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จ ดังนี้  
คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตจัดสรรดำเนินการจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ

- 
- ถ้าผู้จัดสรรไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ ดังนี้  
ธนาคารต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

- หรือคณะกรรมการฯ อาจมอบหมายให้ธนาคารผู้ค้า ประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จ ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และถ้าธนาคารไม่ทำ ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการฯ มีอำนาจเรียก ให้ผู้ค้าประกันชำระเงินดังกล่าวได้

- ผู้จัดสรรที่ดินไม่มีอำนาจทำนิติกรรมกับผู้ใดเพื่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ที่ดินใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้อำนาจเช่นนั้นตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ตัวอย่าง ที่ดินแปลงที่เป็นสรวายน้ำตั้งอยู่จัดเป็น  
ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยเจ้าของโครงการเก็บ  
ค่าบริการจากลูกบ้านและบุคคลภายนอกที่เข้ามาใช้บริการ  
ดังนี้ ผู้จัดสรรที่ดินไม่มีอำนาจจะนำที่ดินแปลงนี้ไปจด  
ทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เพื่อให้เกิดภาระผูกพันแก่  
ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะได้ เว้นแต่จะได้รับการอนุญาต  
เป็นหนังสือให้กระทำเช่นนั้นจากคณะกรรมการฯ