

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กรมที่ดิน “ร่าง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.....”, เอกสารประกอบประชาพิจารณ์ ร่าง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน. เสนอที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว 29 เมษายน 2538.
- กรมที่ดิน. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร พ.ศ. 2535. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สุทรไพศาล, 2536.
- จิววรรณ เด่นไพบูลย์. “ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพฯ,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536).
- ชมรมธุรกิจตัวแทนการค้าสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย, การซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ เอสโครว์ในสหรัฐอเมริกา, (อัดสำเนา).
- ชลิต กิติญาณทรัพย์, บรรณาธิการ. จับตามองธุรกิจใหม่ เอสโครว์. ประชาชาติธุรกิจ (17-20 สิงหาคม 2538).
- _____, บรรณาธิการ. “เอสโครว์” คลังแห่งอนาคตที่ดิน ยืมมือแบงก์ชาติคุ้มครองคู่สัญญา. ประชาชาติธุรกิจ (14-16 สิงหาคม 2538).
- _____, บรรณาธิการ. ผู้ซื้อสนใจบ้านทำเลไหน-ราคาเท่าไร (1). ประชาชาติธุรกิจ (22-26 มิถุนายน 2538).
- เตชะ บุญยะชัย. “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530).
- นิตยา จันทโภาสกร. รายงานการวิจัย เรื่องการศึกษาความคิดเห็นของประชาชนใน กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี, 2536.
- พัลลภ กฤตยานวัช. เอสโครว์กับการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์. (อัดสำเนา). มั่น ทวีดีตระกูล และคณะ. “ผลของ Escrow ต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรรายเล็ก,” (งานวิจัยสำหรับนักศึกษาปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2539.

ธีรวัฒน์ จันทรสมบุรณ์ และคณะ, “ปัญหาและแนวทางการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขาย
เปลี่ยนมือที่ดินและที่อยู่อาศัย”, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2539 และแนวโน้มปี
2540, 2540.

โยธิน ศันสน์นฤทะ และคณะ. จิตวิทยา. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์ส่งเสริมวิชาการ, 2533.

วิชัย สุวรรณบรรณ, บรรณาธิการ. เจาะลึกเอสโคว์ ใครได้ใครเสีย. ฐานเศรษฐกิจ (14 -17
มิถุนายน 2538).

สง่า ฉายะวานิช, “วิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ปี 2538”, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2538 และแนวโน้มปี 2539, (พฤษภาคม
2538).

สุชาติ สวัสดิ์ยานนท์. Escrow ของเล่นชิ้นใหม่ของนายแบงก์. ผู้จัดการรายเดือน (มิถุนายน 2538).

สุปรียา ลูกกสังข์, บรรณาธิการ. การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยใช้เอสโคว์ (Escrow) ในสหรัฐ
อเมริกา. วารสารก่อสร้าง (มกราคม 2537).

_____, บรรณาธิการ. จับตามองธุรกิจใหม่เอสโคว์ (Escrow). วารสารก่อสร้าง (ธันวาคม
2536).

อดิศักดิ์ ลิ้มปริญพัฒนกิจ, บรรณาธิการ. เอสโคว์เอเจนท์ กลยุทธ์ตลาดใหม่...แนวรบเชิงกว้าง
สรรค. กรุงเทพธุรกิจ โคมสไตล์ (18 ตุลาคม 2538).

อานันท์ ไม้พุ่ม. “แนวความคิดระบบองค์การกลางในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์,” (วิทยา
นิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537).

อารยา แสงวิโรจน์กุล. “โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์ส่วนกลาง:การศึกษา
ปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตร
มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536).

สถาบันวิจัยประชากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาษาอังกฤษ

- Attebery, W.L., Pearson, K.G. and Litka, M.P. Real Estate Law Ohio: Grid Inc., 1978.
- Bannock, G. International Dictionary of Finance (1989).
- Dauids, L.E. Dictionary of Banking and Finance (1986).
- Dennis, M.W. Residential Mortgage Lending. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1992.
- Downes, J. Dictionary of Finance and Investment Terms (1985).
- Ficek, E.F., Henderson, T.P. and Johnson, R.H. Real Estate Principles and Practices New York: Macmillan Publishing Company, 1990.
- Gibson, F., Karp, J. and Klayman, E. Real Estate Law. Chicago: Real Estate Education Company, 1992.
- Greene, M.R. and Trieschmann, J.S. Risk & Insurance Ohio: South-Western Publishing Company, 1988.
- Harwood, B. Real Estate Principles New Jersey: Prentice-Hall, Inc. 1986.
- Herbert, A. and Raymond, R.C. Tables For Statisticians. New York: Barnes & Noble, Inc., 1963.
- Irwin, R. Real Estate Hand Book. New York: McGraw-Hill, Inc., 1993.
- Kau, J.B. and Sirmans, C.F. Real Estate. New York: McGraw-Hill Book Company, 1985.
- Kotler, P. Marketing Management : Analysis, Planning, Implementation and Control. New Jersey: Prentice-Hall Inc., 1985.
- Kratovil, R. Real Estate Law. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1974.
- Maisel, S.J. Real Estate Finance. California: The Dryden Press, 1987.
- Nelson, G.S. and Whitman, D.A. Land Transactions and Finance. Minnesota: West Publishing Company, 1980.
- O'Donnell, P.T. and Maleady, E.L. Principles of Real Estate. Philadelphia: W.B.Saunders Company, 1975.
- Perry, F.E. Dictionary of Banking (1979).
- Richards, R.M. Personal Finance. Illinois: Scott, Faresman and Company, 1984.
- Schiffman, L.G. and Kanuk, L.L. Consumer Behavior. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1987.
- Shenkel, W.M. Modern Real Estate Principles. Texas: Business Publications, Inc., 1984.
- Smith, H.C. and Corgel, J.B. Real Estate Perspectives. Illinois: Richard D. Irwin, Inc., 1987.
- Wiedermer, J.P. Real Estate Finance. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1990.
- Real Estate Investment. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1989.

Winger, B.J. and Fransca, R.R. Personal Finance : An Integrated Planning Approach. Ohio:
Charles & Merrill Publishing Co., 1980.

Wofford, L.E. Real Estate. New York: John Wiley & Sons, 1986.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

Model หน้าต้นทุนทางการเงิน

ในการคำนวณเพื่อหา Model หน้าต้นทุนทางการเงินนั้นได้โดยกำหนดให้ต้นทุนของผู้ประกอบการในการสร้างบ้านและที่ดินต่อหน่วย = 760,000 บาท กำหนดราคาขายต่อหน่วย = 1,000,000 บาท คิดกำไร 25% ของราคาขาย ผ่อนดาวน์ 25% ของราคาขาย = 250,000 บาท ผ่อน 16 งวดๆละ 16,667 บาท เป็นเวลา 16 เดือนให้แก่ผู้ประกอบการ¹⁶

เมื่อนำระบบเอสโครว์มาใช้ เงินที่ผู้ซื้อผ่อนดาวน์มานี้ผู้ประกอบการไม่สามารถนำเงินไปใช้ได้เพราะผู้ซื้อจะผ่อนดาวน์ผ่านคนกลาง (Escrow Agent) ดังนั้นจึงทำให้ผู้ประกอบการขาดเงินในส่วนนี้ จึงต้องหาแหล่งเงินอื่นมาทดแทน ซึ่งได้มาจาก

- (1) วงเงินเบิกเกินบัญชี (Over Draft)
- (2) วงเงินค้ำประกันเงินกู้ (Letter of Credit)
- (3) เงินกู้นอกระบบ

ในการคำนวณต้นทุนนั้น ให้ถือว่าผู้ซื้อไม่เคยผิดนัดการชำระเงินดาวน์

- (1) วงเงินเบิกเกินบัญชี (Over Draft)

ผู้ประกอบการจะขอวงเงินเบิกเกินบัญชี จะต้องมึนหลักทรัพย์มาค้ำประกัน โดยให้ถือว่าหลักทรัพย์มีมูลค่า เท่ากับ 250,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชีคิดที่ MOR + 2% = 16% จากหลักการคำนวณดังกล่าว

เมื่อครบกำหนดเดือนที่ 16 จะต้องชำระคืน	278,406	บาท
หัก ชำระคืนเงินต้น	(250,000)	
บาท		

คิดเป็นดอกเบี้ยที่ต้องชำระ 28,406 บาท

เนื่องจากต้องมีหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ จึงต้องคิดค่าเสียโอกาส โดยถือเสมือนหนึ่งว่านำเงินต้องชำระเงินให้แก่ธนาคารที่อัตราดอกเบี้ยหลังหักภาษีประมาณ 10 % = 31,250 บาท

ดังนั้นการใช่วงเงินเบิกเกินบัญชีจะมีต้นทุนเงิน 28,406 + 31,250 = 59,656 บาท

¹⁶ มั่น ทวีดิตระกูล และคณะ. "ผลของ Escrow ต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรรายเล็ก.",

(2) วงเงินค้ำประกันเงินกู้ (Letter of Credit)

การขอวงเงินค้ำประกันเงินกู้นี้ ต้องมีหลักทรัพย์มาค้ำประกันโดยให้ถือว่า หลักทรัพย์เท่ากับ 250,000 บาท ค่าธรรมเนียมการขอใช้ = 2% ต่อปี ต้องขอใช้ 2 ปี

จึงเสียค่าธรรมเนียม	10,000	บาท
ค่าเสียโอกาส (เช่นเดียวกับการใช้ O.D.)	31,250	บาท
ดังนั้นการใช้งวงเงินค้ำประกันเงินกู้จะมีต้นทุนเงิน	41,250	บาท

(3) เงินกู้นอกระบบ

เป็นการขอกู้เงินโดยที่ไม่ต้องมีหลักทรัพย์มาค้ำประกัน อาจจะเป็นการแลกเปลี่ยนกันระหว่างผู้กู้กับผู้ให้กู้ โดยคิดดอกเบี้ย 3% ต่อเดือน หลักการคิดเช่นเดียวกับหลักการคำนวณ

เมื่อครบกำหนดเดือนที่ 16 จะต้องชำระคืน	319,288	บาท
หัก ชำระคืนเงินต้น	250,000	บาท
คิดเป็นค่าดอกเบี้ย (ต้นทุนเงิน)	69,288	บาท

การคำนวณดอกเบี้ยที่จะได้รับจากเงินฝาก Escrow Account

โดยคิดคำนวณจากการฝากบัญชีออมทรัพย์ ดอกเบี้ย 6% ต่อปี หลักการคิดเช่นเดียวกับหลักการคำนวณ

เมื่อครบกำหนดเดือนที่ 16 จะได้รับเงิน	260,242.	บาท
หัก เงินต้น	250,000	บาท
คิดเป็นดอกเบี้ยที่ได้รับ	10,242	บาท

การคิดคำนวณต้นทุนเงิน ที่เพิ่มขึ้นเป็นเปอร์เซ็นต์

ต้นทุนบ้านและที่ดิน	750,000	บาท
---------------------	---------	-----

(1) ใช้งวงเงินเบิกเกินบัญชี

ต้นทุนเงินที่เพิ่มสุทธิ (59,656 - 10,242)	49,414	บาท
คิดเป็นต้นทุนเงินที่เพิ่มขึ้น (49,414*100/750,000)	6.6	%

(2) ใช้งวงเงินค้ำประกันเงินกู้

ต้นทุนเงินที่เพิ่มสุทธิ (41,250 - 10,242)	31,008	บาท
คิดเป็นต้นทุนเงินที่เพิ่มขึ้น (31,008*100/750,000)	4.1	%

(3) ใช้งวงเงินนอกระบบ

ต้นทุนเงินที่เพิ่มสุทธิ (69,288 - 10,242)	59,246	บาท
คิดเป็นต้นทุนเงินที่เพิ่มขึ้น (59,246*100/750,000)	7.9	%

เพราะฉะนั้นเมื่อนำระบบเอสโครว์มาใช้ จะมีต้นทุนเงินที่เพิ่มตั้งแต่ 4.1 - 7.9 % ทั้งนี้ยังไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการใช้อเอสโครว์ อีกประมาณ 0.5 %

ภาคผนวก ข.

บทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อที่อยู่อาศัย**1. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง****1.1 สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.)**

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค นับเป็นหน่วยงานหลักที่ทำหน้าที่ในการรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของผู้บริโภคในด้านต่างๆ รวมทั้งด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากสถิติการร้องเรียนที่ผ่านทางฝ่ายรับเรื่องร้องทุกข์ สคบ. ในช่วงปีที่ผ่านมา ปรากฏว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสถิติการร้องเรียนมากที่สุด

1.2 กองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ (บก.สศค.)

งาน 4 กองกับการ 3 กองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ กรมตำรวจเป็นหน่วยงานที่มีส่วนรับผิดชอบในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของผู้บริโภคเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินและที่อยู่อาศัย เพื่อให้บริการแก่ประชาชนมาตั้งแต่ปี 2536 เป็นต้นมา ในช่วงแรก บก.สศค. จะรับเรื่องราวร้องทุกข์ต่อจากทาง สคบ. ก่อน จนกระทั่งในปี 2538 (เม.ย.) จึงได้มีการจัดตั้ง “ศูนย์บริการตรวจสอบข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะช่วยเหลือผู้บริโภคในการตรวจสอบข้อมูลพื้นฐานที่ถูกต้องและรวบรวมข้อมูลของโครงการต่างๆ ที่ผู้บริโภคต้องการทราบเพื่อนำไปประกอบก่อนตัดสินใจซื้อ

1.3 กรมที่ดิน

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เป็นหน่วยงานหนึ่งที่ทำหน้าที่ในการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฝ่ายที่มีหน้าที่รับผิดชอบ คือ ฝ่ายร้องทุกข์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

2. ขั้นตอนในการรับเรื่องร้องทุกข์และวิธีการปฏิบัติงานเกี่ยวกับปัญหาการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและที่อยู่ของหน่วยงานภาครัฐ

เมื่อมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดิน และที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น หน่วยงานหลักที่มีหน้าที่รับผิดชอบ คือ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ และกรมที่ดิน ได้มีขั้นตอนในการรับเรื่องร้องทุกข์ และวิธีการปฏิบัติงาน ดังนี้คือ

2.1 ขั้นตอนการรับเรื่องร้องทุกข์และวิธีการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ผู้เสียหายต้องติดต่อเพื่อแจ้งปัญหาให้ทราบในเบื้องต้น โดยผู้เสียหายควรปฏิบัติ ดังนี้ คือ รวบรวมข้อเท็จจริง และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำเนาสัญญา สำเนาใบเสร็จรับเงิน เอกสารโฆษณา ชื่อที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ของผู้บริโภคและของผู้ประกอบการ เป็นต้น หลังจากรับเรื่องแล้วทาง สคบ. จะนัดเวลาให้เจ้าของโครงการและผู้ร้องเรียนเข้ามาเจรจาตกลงกัน โดยจะทำหนังสือถึงเจ้าของโครงการให้เข้ามาเจรจาทันทีภายในระยะเวลา 15 วัน หากเจ้าของโครงการไม่ยอมมาชี้แจง จะต้องมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

อย่างไรก็ตาม หากความพยายามในการไกล่เกลี่ยปัญหาไม่มีข้อยุติ ก็ต้องมีการฟ้องร้องให้ศาลเป็นผู้ตัดสิน ซึ่งผู้เสียหายสามารถที่จะฟ้องร้องเองได้หรือจะให้ สคบ. เป็นผู้ฟ้องแทนก็ได้ โดยผู้ร้องเรียนต้องนำเอกสารพยานที่เกี่ยวข้องมาให้ และ สคบ. จะพิจารณาว่าเป็นเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมหรือไม่ ถ้า คณะกรรมการเห็นว่าเป็นประโยชน์ก็จะฟ้องแทนให้ ไม่ว่าจะมิใช่ผู้ร้องเรียนเพียง 1 ราย หรือตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป ทั้งนี้ สคบ. จะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด

สำหรับแนวทางในการปฏิบัติงานเพื่อช่วยคุ้มครองผู้บริโภค ในช่วงที่ผ่านมา สคบ. ได้จัดให้มีโครงการ “ป้อมปราบโครงการอสังหาริมทรัพย์” จากในอดีตที่เคยรับเรื่องวาระร้องทุกข์ที่สำนักงานเพียง อย่างเดียว ได้มีการเปลี่ยนวิธีการทำงานมาเป็นการจัดส่งเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบโครงการที่ดินจัดสรร บ้านจัดสรร และอาคารชุด โดยจะมีการขอเอกสารสำคัญต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดิน ใบอนุญาตก่อสร้าง โบรชัวร์ แบบแปลน เป็นต้น พร้อมทั้งมีการจัดเก็บบันทึกไว้เป็นหลักฐาน เพื่อเป็นการยืนยันว่าโครงการมิได้มีการบิดพลิ้วตามสัญญาที่ได้โฆษณาไว้

และล่าสุด สคบ. ได้มีการจัดโครงการ “สคบ. สัญจร” โดยมีเจ้าหน้าที่ออกสัญจรไปยังภูมิภาคเพื่อรับเรื่องวาระร้องทุกข์จากประชาชนที่อยู่ในต่างจังหวัด และเป็นการรณรงค์ให้ผู้บริโภคในทุกภูมิภาครู้จักรักษาและพิทักษ์สิทธิ์ของตนเอง โดยในการจัด สคบ. สัญจร เป็นการร่วมทำงานระหว่าง สคบ. และคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัด ที่มีผู้ว่าราชการจังหวัด

เป็นประธาน อีกทั้งยังมีอัยการจังหวัดเข้ามาร่วมทำงานและสามารถวินิจฉัยได้ทันที หากพบว่ามีโครงการใดกระทำผิดก็จะมอบหมายให้อัยการจังหวัดเป็นผู้ฟ้องร้องแทนผู้บริโภคตามมาตรา 39 โดยไม่ต้องส่งเรื่องกลับเข้ามาสู่การพิจารณา ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีรองนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและสามารถช่วยเหลือผู้ที่ประสบความเดือดร้อนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สคบ. ได้มีการจัดตั้งศูนย์กลางการรับเรื่องราวการร้องทุกข์ตามภาคต่างๆ โดยภาคเหนือมีศูนย์กลางอยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ ภาคใต้อยู่ที่จังหวัดสงขลา ภาคอีสานอยู่ที่จังหวัดนครราชสีมา และภาคตะวันออกตั้งอยู่ที่จังหวัดจันทบุรี ซึ่งผู้เดือดร้อนสามารถที่จะเดินทางไปร้องทุกข์ ณ ศาลากลางของแต่ละจังหวัด โดย สคบ. ได้มีการจัดส่งเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางมารับเรื่องราวร้องทุกข์ครั้งละ 7-8 คน และได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือนตุลาคม 2539 ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ สคบ. ยังได้มีหนังสือประสานงานส่งเรื่องให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องพิจารณาแล้วขอทราบผล เช่น ส่งเรื่องร้องเรียนกรณีผู้จัดสรรไม่จัดทำสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการที่ขายตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินให้กรมที่ดินพิจารณาแล้วขอทราบผล พร้อมทั้งมีหนังสือเรียกผู้ประกอบการชี้แจงข้อเท็จจริง หรือเจรจาไกล่เกลี่ยข้อพิพาทกับผู้บริโภค นอกจากนี้ยังได้มีการเสนอเรื่องให้ผู้บริโภคร้องขอให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคดำเนินคดีกับผู้ประกอบการ ที่ละเมิดสิทธิผู้บริโภคแทนผู้บริโภค ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522

และจากงานวิจัยของนางนิตยา จันทโภาสกร¹¹⁷ เกี่ยวกับความคิดเห็นของประชาชนในเรื่องที่ถูกผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรบ้านที่ดินเอาัดเอาเปรียบก็สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ ๘-1 การร้องเรียนของประชาชนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเมื่อไม่ได้รับความเป็นธรรมในการซื้อสินค้า หรือบริการ

จังหวัด	การร้องเรียนต่อสคบ.เมื่อไม่ได้รับความเป็นธรรมในการซื้อสินค้า หรือบริการ	
	เคย	ไม่เคย
กรุงเทพมหานคร	2 (0.5 %)	122 (30.6 %)
นครปฐม	4 (1.0 %)	50 (12.5 %)
นนทบุรี	4 (1.0 %)	54 (13.5 %)
ปทุมธานี	4 (1.0 %)	48 (12.0 %)
สมุทรสาคร	6 (1.5 %)	53 (13.3 %)
สมุทรปราการ	0 (0.0 %)	52 (13.1 %)
รวม	20 (5.0 %)	379 (95.0 %)

¹¹⁷ นิตยา จันทโภาสกร. รายงานการวิจัย เรื่องการศึกษาความคิดเห็นของประชาชนในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี สำนักงานนายกรัฐมนตรี, 2535.

ตารางที่ ผ-2 ความสะดวกที่ประชาชนได้รับจากการร้องเรียนต่อสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

จังหวัด	ระดับความสะดวกที่ประชาชนได้รับจากการร้องเรียน		
	มาก	ปานกลาง	น้อย
กรุงเทพมหานคร	0 (0.0%)	3 (8.1%)	3 (8.1%)
นครปฐม	1 (2.7%)	2 (5.4%)	3 (8.1%)
นนทบุรี	1 (2.7%)	1 (2.7%)	5 (13.6%)
ปทุมธานี	0 (0.0%)	4 (10.8%)	3 (8.1%)
สมุทรสาคร	1 (2.7%)	3 (8.1%)	3 (8.1%)
สมุทรปราการ	1 (2.7%)	0 (0.0%)	3 (8.1%)
รวม	4 (10.8%)	13 (35.1%)	20 (54.1%)

ตารางที่ ผ-3 ความช่วยเหลือที่ประชาชนได้รับจากการร้องเรียนต่อสำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

จังหวัด	ระดับความช่วยเหลือที่ได้รับจากการร้องเรียน			
	มาก	ปานกลาง	น้อย	รวม
กรุงเทพมหานคร	0 (0.0 %)	1 (2.4 %)	2 (4.9 %)	3 (7.3%)
นครปฐม	0 (0.0 %)	3 (7.3%)	1 (2.4 %)	2 (4.9 %)
นนทบุรี	1 (2.4 %)	1 (2.4 %)	5 (12.3%)	1 (2.4 %)
ปทุมธานี	1 (2.4 %)	3 (7.3 %)	1 (2.4 %)	3 (7.3%)
สมุทรสาคร	0 (0.0 %)	3 (7.3 %)	4 (10.0%)	1 (2.4 %)
สมุทรปราการ	2 (4.9 %)	2 (4.9 %)	1 (2.4 %)	0 (0.0 %)
รวม	4 (9.7 %)	13 (31.6%)	14 (34.4%)	10 (24.3%)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๘-4 ความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับเรื่องและผู้ประกอบธุรกิจบ้าน ที่ดินจัดสรร
หรือ อาคารชุดมักละเมิดสิทธิผู้บริโภค
ไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อความโฆษณา

จังหวัด	ลำดับความสำคัญ					
	1	2	3	4	5	6
กรุงเทพมหานคร	71 (20.1%)	18 (5.1%)	15 (4.2%)	7 (2.0%)	4 (1.1%)	0 (0.0%)
นครปฐม	32 (9.0%)	15 (4.2%)	3 (0.8%)	1 (0.3%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)
นนทบุรี	26 (7.4%)	10 (2.8%)	8 (2.3%)	4 (1.1%)	3 (0.8%)	0 (0.0%)
ปทุมธานี	26 (7.4%)	9 (2.5%)	4 (1.1%)	1 (0.3%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)
สมุทรสาคร	26 (7.4%)	10 (2.8%)	5 (1.4%)	7 (2.0%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)
สมุทรปราการ	28 (8.0%)	8 (2.3%)	3 (0.8%)	4 (1.1%)	3 (0.8%)	0 (0.0%)
รวม	209 (59.3%)	70 (19.7%)	38 (10.6%)	24 (6.8%)	13 (3.6%)	0 (0.0%)

ตารางที่ ๘-5 ความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับเรื่องและผู้ประกอบธุรกิจบ้าน ที่ดินจัดสรร
หรือ อาคารชุดมักละเมิดสิทธิผู้บริโภค

ผิดสัญญาซื้อขายที่ดิน

จังหวัด	ลำดับความสำคัญ					
	1	2	3	4	5	6
กรุงเทพมหานคร	17 (5.4%)	36 (11.5%)	28 (9.0%)	9 (2.9%)	12 (3.8%)	0 (0.0%)
นครปฐม	8 (2.6%)	18 (5.8%)	10 (3.2%)	4 (1.3%)	2 (0.6%)	0 (0.0%)
นนทบุรี	12 (3.8%)	7 (2.2%)	12 (3.8%)	5 (1.6%)	7 (2.2%)	0 (0.0%)
ปทุมธานี	11 (3.5%)	9 (2.9%)	8 (2.6%)	5 (1.6%)	3 (0.9%)	0 (0.0%)
สมุทรสาคร	11 (3.5%)	16 (5.1%)	7 (2.2%)	4 (1.3%)	8 (2.6%)	0 (0.0%)
สมุทรปราการ	13 (4.2%)	16 (5.1%)	9 (2.9%)	5 (1.6%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)
รวม	72 (23.0%)	102 (32.6%)	74 (23.7%)	32 (10.3%)	33 (10.4%)	0 (0.0%)

ตารางที่ ผ-6 ความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่ประกอบธุรกิจบ้าน ที่ดินจัดสรร
หรือ อาคารชุดมักละเมิดสิทธิผู้บริโภค

ไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์

จังหวัด	ลำดับความสำคัญ					
	1	2	3	4	5	6
กรุงเทพมหานคร	8 (2.7%)	21 (7.0%)	36 (12.0%)	24 (8.0%)	15 (5.0%)	0 (0.0%)
นครปฐม	1 (0.4%)	6 (2.1%)	12 (4.0%)	16 (5.4%)	5 (1.7%)	0 (0.0%)
นนทบุรี	5 (1.7%)	9 (3.0%)	10 (3.3%)	18 (6.0%)	2 (0.7%)	0 (0.0%)
ปทุมธานี	2 (0.7%)	1 (0.4%)	11 (3.7%)	11 (3.7%)	7 (2.3%)	0 (0.0%)
สมุทรสาคร	5 (1.7%)	5 (1.7%)	13 (4.3%)	10 (3.3%)	8 (2.7%)	0 (0.0%)
สมุทรปราการ	4 (1.3%)	10 (3.3%)	10 (3.3%)	10 (3.3%)	4 (1.3%)	0 (0.0%)
รวม	25 (8.5%)	52 (17.5%)	92 (30.6%)	89 (29.7%)	41 (13.7%)	0 (0.0%)

ตารางที่ ผ-7 ความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่ประกอบธุรกิจบ้าน ที่ดินจัดสรร
หรือ อาคารชุดมักละเมิดสิทธิผู้บริโภค

ไม่มีโฉนดที่ดิน

จังหวัด	ลำดับความสำคัญ					
	1	2	3	4	5	6
กรุงเทพมหานคร	8 (2.8%)	14 (4.9%)	13 (4.6%)	33 (11.5%)	32 (11.2%)	0 (0.0%)
นครปฐม	5 (1.7%)	0 (0.0%)	6 (2.1%)	12 (4.2%)	17 (5.9%)	0 (0.0%)
นนทบุรี	3 (1.0%)	8 (2.8%)	7 (2.5%)	8 (2.8%)	14 (4.9%)	0 (0.0%)
ปทุมธานี	1 (0.3%)	7 (2.5%)	2 (0.7%)	10 (3.5%)	8 (2.8%)	1 (0.3%)
สมุทรสาคร	6 (2.1%)	6 (2.1%)	7 (2.5%)	10 (3.5%)	10 (3.4%)	0 (0.0%)
สมุทรปราการ	1 (0.3%)	4 (1.4%)	11 (4.0%)	9 (3.2%)	13 (4.5%)	0 (0.0%)
รวม	24 (8.2%)	39 (13.7%)	46 (16.4%)	82 (28.7%)	94 (32.7%)	10 (0.3%)

2.2 ขั้นตอนการรับเรื่องร้องทุกข์และวิธีการปฏิบัติงานของกองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ (บก.สศค.)

ลักษณะการดำเนินการของ บก.สศค. จะพิจารณาถึงลักษณะปัญหาความเดือดร้อน หากเป็นเรื่องฉ้อโกงจะมอบหมายให้ส่วนกองกำกับการ 2 เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ หากเป็นเรื่องร้องเรียนในลักษณะการคุ้มครองผู้บริโภค จะให้ส่วนกองกำกับการ 3 เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ หลังจากที่ได้รับเรื่องร้องเรียนแล้ว บก.สศค. จะลงหนังสือเรียกเจ้าของโครงการที่ถูกกล่าวหาให้เข้ามาชี้แจงภายใน 15 วัน หากไม่มาจะถือว่าขัดขืนคำสั่งเจ้าพนักงานมีโทษปรับทันที 50,000 บาทต่อครั้ง สำหรับในรายที่ไม่สามารถตกลงกันได้ บก.สศค. จะดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดตามขั้นตอนของกฎหมายทันที โดยที่ผู้เสียหายไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาปรากฏว่าได้มีการดำเนินคดีกับเจ้าของโครงการไปแล้วหลายโครงการ

การปฏิบัติงานของ บก.สศค. จะใช้วิธีป้องกันก่อนที่จะมีปัญหาเกิดขึ้นเช่นเดียวกับทางสคบ. โดยมีการส่งเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบโครงการต่างๆ และเมื่อปัญหาเกิดขึ้น ก็จะใช้วิธีการไกล่เกลี่ยระหว่างผู้ร้องเรียน และผู้ที่ถูกกล่าวหาให้เข้ามาตกลงกัน ซึ่งเท่าที่ผ่านมาปรากฏว่าสามารถที่จะเจรจาอมความกันได้เป็นจำนวนหลายร้อยราย โดยผู้ประกอบการรับผิดชอบค่าเสียหายทั้งหมด ส่วนขั้นตอนสุดท้ายหากคู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ ทาง บก.สศค. ก็จะดำเนินการฟ้องร้องให้ศาลเป็นผู้ตัดสิน

นอกจากนี้ บก.สศค. ได้ขอความร่วมมือไปยังตำรวจภาค 1 ถึง 9 เพื่อให้สถานีตำรวจทั่วประเทศได้ให้บริการตรวจสอบข้อมูลสิ่งหาริมทรัพย์แก่ผู้บริโภค ในกรณีที่สถานีตำรวจท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ ก็จะบริการตรวจสอบ และแจ้งให้ผู้บริโภคทราบทันที แต่ถ้าหากไม่สามารถดำเนินการได้ก็จะส่งมาให้ศูนย์บริการข้อมูลสิ่งหาริมทรัพย์ของ บก.สศค. ต่อไปโดยทางศูนย์ฯ จะเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริงให้กับผู้บริโภค เพื่อเป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจเท่านั้น จะไม่มีการชี้แนะ หรือโน้มน้าวใจผู้บริโภคแต่อย่างใด

เป็นที่น่าสังเกตว่า การดำเนินงานของ บก.สศค. ค่อนข้างได้ผลรวดเร็วกว่าหน่วยงานอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อเรื่องได้เข้ามายัง บก.สศค. แล้วทาง บก.สศค. สามารถที่จะใช้กฎหมายอื่นเข้ามาช่วยในการพิจารณาคดีความได้ด้วย แทนที่จะใช้เพียง พรบ. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 เพียงอย่างเดียว เช่น หากเรื่องที่ร้องเรียนเข้ามาเข้าช่วยความผิดฐานฉ้อโกง ก็สามารถใช้ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 341 ได้ แต่หากไม่เข้าช่วยฉ้อโกงก็อาจพิจารณาว่าเข้าช่วยความผิดเกี่ยวกับการค้า มาตราที่ 271 ซึ่งบัญญัติว่า “ผู้ใดขายของโดยหลอกลวงด้วยประการใดให้ผู้ซื้อหลงเชื่อในแหล่งกำเนิด สภาพ คุณภาพหรือปริมาณแห่งของนั้นอันเป็นเท็จ ถ้าการกระทำนั้นไม่เป็นความผิดฐานฉ้อโกง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 ปี หรือปรับไม่เกิน 6,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ” ซึ่งการปรับใช้ประมวลกฎหมายอาญาจะทำให้ผู้กระทำความผิดเกิดความเกรงกลัวมากยิ่งขึ้น

2.3. ขั้นตอนการรับเรื่องร้องทุกข์และวิธีการปฏิบัติงานของกรมที่ดิน

ในการคุ้มครองผู้บริโภคของกรมที่ดิน จะมีขั้นตอนที่สำคัญ คือ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดิน กระทำโดยมิชอบด้วยกฎหมาย คือ ไม่ได้มีการยื่นคำขอ และไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยได้มีการแบ่งพื้นที่ความรับผิดชอบออกเป็น 2 ส่วน

(1) ในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อปรากฏเรื่องร้องเรียน หรือตรวจสอบแล้วมีการกระทำผิด ฝ่ายเลขาธิการคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กรุงเทพมหานคร จะสรุปเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยอัยการสูงสุด ผู้แทนกองบัญชาการตำรวจนครบาล กรมโยธาธิการ ผู้แทนสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค และผู้แทนกรมที่ดินเป็นผู้พิจารณาเมื่อพิจารณาแล้ว มีมติเห็นควรให้ดำเนินคดีอาญาต่อไป

(2) ในเขตต่างจังหวัด เมื่อปรากฏเรื่องร้องเรียนหรือตรวจสอบแล้วพบว่ามีการกระทำผิด ฝ่ายเลขาธิการคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประจำจังหวัด จะสรุปเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประจำจังหวัด ซึ่งประกอบด้วยรองผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด โยธาธิการจังหวัด นายอำเภอและเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้พิจารณาเมื่อพิจารณาแล้วมีมติเห็นควรดำเนินคดีอาญากับผู้กระทำผิด ก็จะมอบหมายให้จังหวัดในท้องที่พิจารณาดำเนินคดีอาญาต่อไป

ในส่วนบทลงโทษของกรมที่ดินสำหรับผู้กระทำความผิดดังนี้ คือ กรณีจัดสรรโดยไม่ได้รับอนุญาต มีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี และปรับไม่เกิน 10,000 บาท แจ้งหลักฐานการขออนุญาตเป็นเท็จ โฆษณาผิดจากที่ได้รับอนุญาตหรือโฆษณาก่อนได้รับอนุญาตมีโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

พร้อมกันนี้ กรมที่ดิน ยังได้มีมติให้โครงการจัดสรรที่ดินที่จะขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 มค. 2540 เป็นต้นไป จะต้องทำระบบประปาและไฟฟ้าให้แล้วเสร็จทั้งระบบก่อนออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยห้ามค้าประกันสาธารณูปโภคเด็ดขาด จากเดิมที่ผู้ประกอบการสามารถค้าสาธารณูปโภคได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดปัญหาที่ผู้ประกอบการไม่ยอมก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการลงได้ในระดับหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันกรมที่ดินได้มีการปรับเปลี่ยนการทำงานใหม่ โดยได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ออนไลน์เข้ามาใช้กับสำนักงานเขตที่ดิน เพื่อป้องกันการทุจริต และความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงาน ปัจจุบันกำลังทดลองใช้กับสำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และคาดว่าอีก 4-5 ปี จะสามารถขยายได้ครอบคลุมทั่วประเทศ

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ...”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินซึ่งได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และได้จัดให้มีหรือให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย ทั้งนี้ไม่หมายความรวมถึงการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อเกษตรกรรมเนื้อที่แปลงจะไม่ต่ำกว่าสองไร่

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มิใช้บังคับแก่

- (1) การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ
- (2) การจัดสรรที่ดินของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรร ที่ดินตามกฎหมาย

(3) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด 1

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 7 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง" ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมโยธาธิการ ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ในจำนวนนี้จะต้องมาจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา 8 ในจังหวัดหนึ่งๆ ให้มีคณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบาย และแผนสิ่งแวดล้อมเป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินสี่คน

(2) ในจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการจังหวัด นายกเทศมนตรี ในเขตเทศบาลที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่เป็นกรรมการเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการ และเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินสี่คน

การแต่งตั้งกรรมการอื่นตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งโดยจะต้องมาจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา 9 กรรมการอื่นซึ่งรัฐมนตรี หรือปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งให้อยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งใหม่ได้เป็นระยะเวลาไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

มาตรา 10 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา 9 กรรมการอื่นซึ่งรัฐมนตรีหรือปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ลาออก

(2) รัฐมนตรี หรือปลัดกระทรวงมหาดไทยให้ออก แล้วแต่กรณี

เมื่อตำแหน่งกรรมการอื่นว่างลงก่อนครบวาระรัฐมนตรี หรือปลัดกระทรวงมหาดไทยอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้ และให้กรรมการอื่นซึ่งได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระของผู้ที่ตนแทน

มาตรา 11 การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 12 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วๆ ไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(2) กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขาย เพื่อให้ผู้

ขอทำการ จัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(3) กำหนดคุณสมบัติและลักษณะของผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

(4) ให้คำแนะนำในการวางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินแก่คณะกรรมการ

(5) ให้ความเห็นชอบต่อข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตาม

มาตรา 13(2)

(6) ให้ความเห็นชอบแบบสัญญาจะซื้อขายที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(7) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้อง หรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอทำการ จัดสรรที่ดิน หรือผู้จัดสรรที่ดิน

(8) เชิญบุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ตามที่เห็นสมควร

(9) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น
 มาตรา 13 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด ให้เป็น
 ไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำแนะนำของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
 กลาง
- (2) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัด
 สรรที่ดินที่ดินกลาง
- (3) พิจารณาคำขออนุญาต และการออกใบอนุญาต หรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรร
 ที่ดิน
- (4) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (5) เรียกผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าว
 ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น
- (6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติหรือกฎหมายอื่น

มาตรา 14 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามมาตรา 13 ผู้จัดสรร
 ที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

มาตรา 15 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะ
 อนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างใดตามที่คณะกรรมการ
 จัดสรรที่ดินกลาง หรือคณะกรรมการมอบหมายเว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา 13 (1) (2) และ
 (3)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง
 มีอำนาจหน้าที่ เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับ
 มอบหมาย

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในมาตรา 11 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 16 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 13 (2) ให้คณะ
 กรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อ
 ประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความ
 ปลอดภัย การสาธารณสุขโรค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้

เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น ทั้งนี้ จะกำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการ หรือบางประการ คือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดิน และทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- (4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็นเกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ การบริหารชุมชน และความเป็นระเบียบงดงาม

มาตรา 17 ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลที่ได้รับแต่งตั้ง และพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามความในพระราชบัญญัตินี้เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด 2

การจัดสรรที่ดิน

มาตรา 18 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินแยกเป็นส่วนๆ จากแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้ขออนุญาตไว้คณะกรรมการอาจออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นส่วนๆ ได้

การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 19 ผู้ใดขอยกแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้นั้นประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจขอเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้จนกว่าผู้ขอจะพิสูจน์ให้เป็นที่เชื่อได้ว่าไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ขอเรื่องไว้ตามวรรคหนึ่ง และผู้ขอไม่อาจพิสูจน์ให้เป็นที่เชื่อได้ว่าไม่เป็นการจัดสรรที่ดินให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่

พอใจให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง

การพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กระทำไปแล้วเสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมิได้มีคำ วินิจฉัยภายในกำหนดดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งผู้ขอทราบ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นที่สุด

มาตรา 20 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐาน และรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าผู้ขอ尚无มีสิทธิในที่ดินให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น

(2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่นโดยแสดงแผนผังรายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(5) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(6) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(7) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

(8) สถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดให้เป็นผู้รับชำระค่าที่ดิน หรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทน

(9) หลักฐานและรายละเอียดอื่นๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

มาตรา 21 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ยังไม่มีสิทธิในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีอยู่แล้ว แต่มีภาระผูกพัน คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เสียก่อนออกใบอนุญาตภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวัน เว้นแต่ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน หรือภาระการจำนอง หรือบุริมสิทธิที่ได้ดำเนินการตามมาตรา 22 แล้ว

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งคณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

มาตรา 22 ในกรณีที่ดินที่ขอจัดสรร มีการจดทะเบียนจำนอง หรือบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และยอมรับชำระหนี้จากที่ดินแต่ละแปลงที่จะแบ่งออกเป็นแปลงย่อยตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้วให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน และผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิมาทำบันทึกข้อตกลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดดังกล่าว คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นได้

เมื่อได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนจำนอง หรือบุริมสิทธินั้นในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิ จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิ ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีการจำนอง หรือบุริมสิทธิติดอยู่ ผู้จัดสรรที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรได้ต่อเมื่อได้จัดการให้ที่ดินนั้นปลอดภาระผูกพัน

มาตรา 23 ในการชำระราคาที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนจำนอง หรือบุริมสิทธิตามมาตรา 22 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสิทธิที่จะชำระหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิดังกล่าว และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการคณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน จัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำ

การจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ใน สัญญาประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตเมื่อคณะกรรมการดำเนินการแล้วเสร็จ ถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ประกันโดยไม่ชักช้า เว้นแต่คณะกรรมการจะมอบหมายให้ผู้รับประกันรับไปดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้รับประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันสมควร หรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนดคณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ประกันชำระเงินที่กล่าวมาข้างต้นนั้นได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่าถ้าจำนวนเงินที่ผู้ประกันได้ประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ดีผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญา ที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสูคดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงินการนำส่งเงิน และ การเบิกจ่ายเงินให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา 25 ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรร ที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา 26 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมประมวลกฎหมาย ที่ดิน ณ ที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

มาตรา 27 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา 28 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันต่อ ตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในมาตรา 26 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 29 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 30 เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินแล้วผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะจำหน่ายที่ดินตามแผนผังโครงการ และวิธีการนั้นก่อนได้รับใบอนุญาตก็ได้

การพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามความในวรรคหนึ่งให้คณะกรรมการ กระทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุขัดข้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทราบเป็นหนังสือ แล้วพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดแห่งกำหนดเวลาสามสิบวันดังกล่าว หากคณะกรรมการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

มาตรา 31 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำการจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา 30 วรรคหนึ่ง สัญญาจะซื้อขายระหว่างผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องจัดทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีสิทธิชำระค่าที่ดิน หรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อขายแก่สถาบันการเงิน หรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดให้เป็นผู้รับชำระค่าที่ดิน หรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทน และผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะมีสิทธิได้รับเงินจำนวนดังกล่าวจากสถาบันการเงิน หรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดต่อเมื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะรับเงินค่าที่ดิน หรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามความในวรรคสอง ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องหาสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการก่อนว่า หากจะต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สถาบันการเงิน จะเป็นผู้ชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการชำระเงินค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กำหนดในกฎกระทรวง

ให้นำความในมาตรา 29 มาใช้บังคับกรณีผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะทำการจำหน่ายที่ดินตามแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตโดยอนุโลม

มาตรา 32 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีคุณสมบัติ และลักษณะตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประสงค์จะทำการจำหน่ายที่ดินตามแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาตให้นำความในมาตรา 31 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 33 ข้อตกลงในสัญญาที่ทำระหว่างผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งจะมีผลทำให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้เปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือเป็นข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน หรือเป็นข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับผิดชอบ หรือรับภาระมากเกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือข้อตกลงอื่นใดในทำนองเดียวกันให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรม และพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

มาตรา 34 บรรดาข้อพิพาททางแพ่งที่เกิดขึ้นระหว่างผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคู่กรณีจะตกลงกันเสนอข้อพิพาทให้อนุญาตไต่ตุลาการ ตามพระราชบัญญัติไต่ตุลาการ พ.ศ.2530 เป็นผู้ชี้ขาดก็ได้ หากคู่กรณีฝ่ายใดไม่พอใจคำชี้ขาดของอนุญาตไต่

ตุลาการ ให้ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายใน กำหนดสามสิบวันนับแต่วันทราบคำชี้ขาด ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้คู่กรณีปฏิบัติตามคำชี้ขาดของอนุญาตโตตุลาการ

มาตรา 35 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีสิทธิในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้อำนาจซึ่งสิทธิในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้ว แต่กรณีซึ่งเป็นผู้สัญญาเกี่ยวกับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้วให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

มาตรา 36 ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา 37 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการ เพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดก หรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไป หรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นผู้สัญญาเกี่ยวกับกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งและผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลยหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วนให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

มาตรา 38 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำ ขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลต่อไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้ออนให้แก่เทศบาล รัฐบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัดหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายตั้งขึ้นโดยเฉพาะแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

มาตรา 39 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลตามมาตรา 38 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ หรือคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไประงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา 40 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงหรือส่วนที่ยกเลิกนั้นทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

มาตรา 41 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน

หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและ แสดงหลักฐานไว้ ตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้น ต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 38 ด้วย

หมวด 3 **ค่าธรรมเนียม**

มาตรา 42 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวงแต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราช บัญญัตินี้

หมวด 4 **บทกำหนดโทษ**

มาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่ กรรมการอนุกรรมการหรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา 13(4) หรือผู้จัดสรร ที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องของผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่ง ตามมาตรา 13 (5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 44 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับ ตั้งแต่สองหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 45 ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา 20(5) หรือ (9) อันเป็นเท็จต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 46 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 27 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่น บาท

มาตรา 47 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 31 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 48 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ หรือคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลใดที่ คณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 39 นอกจากต้องปฏิบัติตามมาตราดังกล่าวแล้ว ต้องระวาง โทษปรับอีกวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 49 ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็น นิติบุคคล กรรมการ หรือผู้จัดการของนิติบุคคลนั้น หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงาน ของนิติบุคคลนั้น ต้องระวางโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่า ตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

มาตรา 50 ผู้ใดกระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางหรือคณะอนุกรรมการที่ได้รับมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ถ้าเห็นว่าผู้ต้อง หาไม่ควรถูกฟ้องร้องหรือได้รับโทษถึงจำคุกให้กำหนดค่าปรับซึ่งผู้ต้องหาจะพึงชำระ ถ้าผู้ต้องหา และผู้เสียหาย (ถ้ามี) ยินยอมตามนั้น เมื่อผู้ต้องหาได้เสียค่าปรับตามที่เปรียบเทียบภายในสาม สิบวันนับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความ อาญา

ในกรณีที่พนักงานสอบสวนพบว่าผู้ใดกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้และผู้นั้น ยินยอมให้เปรียบเทียบให้ พนักงานสอบสวนส่งเรื่องให้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือ คณะอนุกรรมการตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้นั้นแสดงความยินยอมให้เปรียบเทียบ

หมวด 5

บทเฉพาะกาล

มาตรา 51 ใบอนุญาตที่ได้ออกหรือโอนตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตที่ได้ออกหรือโอนตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 52 บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน และการ อุทธรณ์ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือรัฐมนตรี ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 63 บรรดากฎกระทรวงระเบียบข้อกำหนดและประกาศซึ่งได้ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ให้คงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

- | | | | | |
|-----|---|-------|-------|-----|
| (1) | ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ | ไร่ละ | 500 | บาท |
| (2) | การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน | รายละ | 5,000 | บาท |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ง.

เอสโครว์ในร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.....

ร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ..... ได้นำระบบเอสโครว์มาบัญญัติไว้ในมาตรา 31 แต่มีได้นำมาบัญญัติทั้งระบบเพียงแต่นำมาใช้โดยปรับบางประเด็นบางเรื่องให้มีความเหมาะสม อันเป็นการนำมาปรับบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภคในกรณีการขายที่ดินจัดสรรเท่านั้น จึงจะเรียกเอสโครว์อย่างที่เราเข้าใจในเรื่องเอสโครว์โดยทั่วไปไม่ได้ ต้องทำความเข้าใจว่าระบบเอสโครว์ในความหมายของร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ..... ทำหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น ซึ่งได้บัญญัติในมาตรา 31 เป็นหลักดังนี้

มาตรา 31 “ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำการจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา 30 วรรคหนึ่ง สัญญาจะซื้อขายระหว่างผู้ขอทำการจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องจัดทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ”

ผู้ซื้อที่ดินตามวรรคหนึ่งมีสิทธิชำระค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อขายแก่สถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดให้เป็นผู้ชำระค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทน และผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะมีสิทธิได้รับเงินจำนวนดังกล่าวจากสถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่กำหนดต่อเมื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะรับเงินที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามความในวรรคสอง ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการก่อนว่า หากจะต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สถาบันการเงินจะเป็นผู้ชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการชำระเงินค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กำหนดในกฎกระทรวง

ให้นำความในมาตรา 29 มาใช้บังคับกรณีผู้ทำการจัดสรรจะทำการจำหน่ายที่ดินตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตโดยอนุโลม

หลักเกณฑ์การเข้าสู่ระบบเอสโครว์เริ่มต้นด้วยการที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามมาตรา 18 พร้อมทั้งแสดงหลักฐานรายละเอียดรวมถึงการกำหนดสถาบันการเงินหรือองค์กรผู้รับค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทน ตามมาตรา 20 และเมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตผู้ขอจัดสรรที่ดินก็จำหน่ายที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาตได้ถูกต้องตามกฎหมาย (มาตรา 30 วรรคหนึ่ง)

เมื่อมีการจำหน่ายก่อนได้รับใบอนุญาตก็เข้าสู่ระบบเอสโครว โดยผู้ทำการจัดสรรได้กำหนดสถาบันการเงิน หรือองค์กรเป็นผู้รับชำระค่าที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากผู้ซื้อแทนตามที่ได้เสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วนั้น ผู้ซื้อเมื่อตกลงทำการซื้อขายที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ผู้ซื้อจะมีสิทธิเลือกว่าจะชำระเงินค่าซื้อขายให้กับสถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรกำหนด หรือจะชำระกับผู้ขอทำการจัดสรรโดยตรงก็ได้ ผู้ขายหรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่มีสิทธิบังคับผู้ซื้อว่าให้ชำระเงินค่าที่ดินต่อผู้ขายโดยตรงไม่ได้ เพราะมาตรา 31 วรรคสอง บัญญัติให้เป็นสิทธิของผู้ซื้อที่จะเลือก เมื่อมีการชำระหนี้ค่าซื้อขายที่ดินโดยปกติใช้ระบบขายเงินดาวน์และต่อมาได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะขอรับชำระเงินจากสถาบันการเงินหรือองค์กรได้แต่ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะต้องหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันความรับผิดในกรณีไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะขอลดส่วนการประกันความรับผิดได้ก็เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่จัดสรรแก่ผู้ซื้อตามส่วน ตัวอย่างถ้าหากมีการขอจัดสรรที่ดิน 200 แปลง ทำขายไปแล้ว 100 แปลง ต่อมาได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินก็ทำสัญญาประกันความรับผิด 100 แปลง ต่อมามีการโอนกรรมสิทธิ์ 20 แปลง ก็ขอลดส่วนประกันความรับผิด 20 แปลง และถ้าหากมีการโอนกรรมสิทธิ์อีก 20 แปลงก็ขอลดส่วนประกันความรับผิดอีก 20 แปลงได้ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดแล้วก็ขอลดการประกันความรับผิดต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ทั้งหมด (เฉพาะประกันความรับผิดในการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น) โดยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการตามกฎหมายกระทรวง ดังนั้นระบบเอสโครวตามมาตรา 31 จึงเกิดขึ้นในกรณีการขายก่อนได้รับอนุญาตเท่านั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วผู้ซื้อก็ต้องชำระค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อผู้ขายโดยตรงผู้ซื้อจะอ้างสิทธิการชำระเงินตามระบบเอสโครวไม่ได้

ประเด็นปัญหาข้อโต้เถียงระบบเอสโครวในร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.....

ดังที่กล่าวมาแล้วว่าระบบเอสโครวในร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ..... มิได้เป็นระบบเอสโครวในความหมายที่แท้จริง ซึ่งมีประเด็นปัญหาการโต้เถียงเห็นด้วย และไม่เห็นด้วยกันหลายประเด็น เนื่องจากร่าง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ..... ยังมีได้บัญญัติเป็นกฎหมายจึงจำเป็นต้องมีการตรวจสอบกันอย่างรอบคอบเพื่อประโยชน์ในการบัญญัติกฎหมายเพื่อบังคับใช้ในทางปฏิบัติที่เอื้ออำนวยต่อระบบเศรษฐกิจ และคุ้มครองผู้บริโภคอย่างแท้จริง จึงได้นำเสนอประเด็นโต้แย้งต่าง ๆ ในร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินในเรื่องเอสโครว ดังนี้

1. ควบัญญัติเรื่องระบบเอสโครว์ ใน พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินหรือควรแยกบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะ

ฝ่ายแรกเห็นว่า ควบัญญัติระบบเอสโครว์ในร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ..... โดยให้ความเห็นว่าการร่างหรือออกกฎหมายว่าด้วยระบบเอสโครว์โดยเฉพาะออกมาบังคับใช้คงต้องใช้เวลาาน และต้องผ่านกระบวนการขั้นตอนมาก ถ้าไม่มีประเด็นการคุ้มครองผู้บริโภคด้วยระบบเอสโครว์ ในร่าง พ.ร.บ. นี้ การคุ้มครองผู้บริโภคก็จะมีแต่แบบสัญญามาตรฐานซึ่งทำหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคไม่เพียงพอ ดังนั้นระบบเอสโครว์จึงเป็นการปรับใช้ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเกี่ยวกับการขายบ้านจัดสรรกับสภาพธุรกิจปัจจุบัน จึงมีผู้เห็นด้วยเสนอว่า ควรบัญญัติเพิ่มในมาตรา 31 ว่า “ถ้าหากในอนาคตมีวิธีการซึ่งใช้ได้ดีกว่านี้ให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติให้ใช้วิธีการนั้นได้” ซึ่งเป็นการบัญญัติกฎหมายเปิดโอกาสให้บังคับใช้กฎหมายว่าด้วยเอสโครว์โดยเฉพาะไม่ต้องกลับมาแก้กฎหมายกันใหม่อีก

ฝ่ายที่สองเห็นว่า ควรแยกบัญญัติเป็น พ.ร.บ. ว่าด้วยเอสโครว์โดยเฉพาะ โดยฝ่ายนี้ให้ความเห็นว่า มาตรา 31 บัญญัติเรื่องระบบเอสโครว์ โดยเฉพาะเรื่องการซื้อขายที่ดินจัดสรรไม่สามารถคุ้มครองผู้บริโภคอย่างเต็มที่และเป็นการนำกฎหมายที่มีรายละเอียดมากมายบัญญัติไว้เพียงมาตราเดียว ทำให้ขาดความรอบคอบ และการกำหนดกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับกฎกระทรวงเป็นการมอบอำนาจบัญญัติกฎหมายให้ฝ่ายบริหารมากเกินไป ทั้งร่าง พ.ร.บ. นี้ ไม่เปิดโอกาสให้นิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจตัวกลางหรือ ESCROW AGENT ด้วย และไม่เปิดโอกาสในการพัฒนาระบบธุรกิจเอสโครว์ให้ก้าวหน้า ถึงแม้ว่าระบบเอสโครว์ในร่าง พ.ร.บ. นี้ จะทันสมัยพอสมควรในปัจจุบันแต่จะเป็นปัญหาในอนาคตได้เพราะเอสโครว์ในเวลานั้นจะมีการเติบโตอย่างเต็มที่ สำหรับปัญหาเรื่องเอสโครว์นี้ทางกระทรวงการคลังกำลังร่าง พ.ร.บ. ระบบบัญชีคุ้มครองสัญญาเพื่อเป็นกฎหมายเอสโครว์โดยเฉพาะ

2. ผู้ขอจัดสรรที่ดิน หรือผู้ประกอบการขอรับเงินจากสถาบันการเงินหรือองค์การเมื่อใด

ฝ่ายแรกเห็นว่า ควรขอรับเมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรร โดยให้เหตุผลว่าระบบเอสโครว์ในมาตรา 31 ประเด็นการคุ้มครองผู้บริโภค คือ การขายก่อนได้รับใบอนุญาตเพื่อป้องกันการจับเสือมือเปล่าของผู้ประกอบการดังนี้ การที่ให้ผู้ซื้อชำระเงินดาวน์ก่อนสถาบันหรือองค์กร เพื่อความมั่นใจในแง่ของผู้ขอจัดสรรที่ดินว่าจะทำการจัดสรรที่ดินจริง ถึงแม้ผู้ขอจัดสรรที่ดินขอรับเงินเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว แต่มาตรา 31 วรรค 3 มีมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคอีกต่อเนื่องกันคือ กำหนดให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินหาสถาบันการเงินหรือธนาคารมาทำสัญญาประกันความรับผิดชอบอีกหนึ่ง มิใช่ขอรับเงินแล้วจะไม่มีมาตรการคุ้มครองใดเลย ในแง่ของธุรกิจถ้าขอรับเงินเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องใช้เงินทุนมากทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งจะเป็นปัญหากับระบบ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป อีกทั้งจะเป็นการเพิ่มภาระทางภาษีมากเกินไป ซึ่งผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องผลัดภาระแก่ผู้บริโภค

ฝ่ายที่สองเห็นว่า ควรขอรับเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรแล้ว โดยให้เหตุผลว่า ถ้าหากผู้ขอจัดสรรที่ดินขอรับเงินเมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ดังนี้ระบบเอสโครว์ก็จะมีแต่เฉพาะการขายก่อนได้รับใบอนุญาตเท่านั้น ไม่ใช่ระบบเอสโครว์โดยทั่วไปที่คุ้มครองผู้บริโภคตลอดไปจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรซึ่งผู้บริโภคอยู่ในฐานะถูกเอาเปรียบตลอดเวลาจากผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินแม้ว่าจะได้รับใบอนุญาตแล้วก็ตาม การคุ้มครองผู้บริโภคด้วยระบบเอสโครว์ก็ไม่มีประโยชน์ใดเลย เพราะตามร่าง พ.ร.บ. นี้ การออกใบอนุญาตจัดสรรโดยคณะกรรมการจังหวัดไม่ใช่ ออกโดยคณะกรรมการส่วนกลางเหมือนเช่น ปว. 286 ปัญหาความล่าช้าในการออกใบอนุญาตคงน้อยลง ก็เท่ากับว่า ผู้ซื้อชำระค่าเงินดาวน์ได้ 3-5 เดือนก็ผ่านระบบเอสโครว์แล้ว ผู้ขอจัดสรรที่ดินเมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรแล้วก็ขอรับเงินได้ทันที ถึงแม้จะมีการประกันความผิดภายหลังก็ตาม ก็ไม่เป็นที่แน่ใจและคุ้มครองผู้บริโภคได้เหมือนกับการรับเงินเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งแน่ใจว่า ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามสัญญาแน่นอน และถ้าไม่ปฏิบัติก็ขอรับเงินคืนได้โดยวิธีการไม่ยุ่งยาก

3. ใครจะเป็นผู้ทำหน้าที่ “ESCROW AGENT” หรือองค์กรรับฝากเงินควรจะเป็นแค่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลซึ่งขึ้นทะเบียน ESCROW AGENT

ฝ่ายแรกเห็นว่า ควรให้สถาบันการเงิน โดยให้เหตุผลว่าสถาบันการเงินมีความพร้อมในการจัดการการเงินจะเป็นการสะดวกและง่ายในทางปฏิบัติ และจะทำให้ระบบเอสโครว์ในร่าง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ..... จัดตั้งขึ้นโดยมีอุปสรรคน้อยลงในทางปฏิบัติ ถ้าหากให้มีการแยกจัดตั้งนิติบุคคลซึ่งจะต้องใช้เวลามากในการจัดตั้งระบบการจัดการ สถาบันการเงินจะให้ความมั่นใจแก่ผู้ซื้อมากกว่านิติบุคคลอื่น อีกประการหนึ่งจะเป็นการสะดวกในการชำระเงินเพราะสถาบันการเงินมีสาขามาก และจะอำนวยความสะดวกในเรื่องการเงินของผู้ประกอบการกล่าวคือ โดยมากผู้ประกอบการจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินใดก็จะให้สถาบันการเงินนั้นทำหน้าที่เป็นผู้รับฝากเงินหรือ ESCROW AGENT เมื่อผู้ประกอบการขอรับเงิน สถาบันการเงินก็หักเงินโดยการหักทางบัญชีชำระหนี้เงินกู้ได้เลย อีกทั้งตามมาตรา 31 วรรค 3 กำหนดให้จัดหาสถาบันการเงินมาประกันความรับผิดของผู้ประกอบการสถาบันการเงินที่กู้ยืมก็มีความยินดีในการค้ำประกันเพราะมีเงินส่วนหนึ่งในระบบบัญชีอยู่แล้ว

ฝ่ายที่สองเห็นว่า ไม่ควรจำกัดให้แต่สถาบันการเงินเท่านั้น ควรให้นิติบุคคลหรือบริษัทซึ่งขึ้นทะเบียนเป็น ESCROW AGENT ซึ่งควบคุมโดยหน่วยงานของรัฐ โดยให้เหตุผลว่า ถ้ามีการจัดให้สถาบันการเงินเป็น ESCROW AGENT แต่ผู้เดียวจะเป็นการปิดกั้นระบบการเจริญเติบโตทาง

เศรษฐกิจและการพัฒนาระบบเอสโครว์ให้สมบูรณ์ตามหลักสากลทั่วไป และจะไม่เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการมีสิทธิเลือก ESCROW AGENT ที่เข้าใจระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดีกว่า ซึ่งนิติบุคคลนี้จะต้องได้รับอนุญาตหรือขึ้นทะเบียนเป็น ESCROW AGENT โดยมีกฎหมายบัญญัติเรื่องการจัดการควบคุมและการจัดการโดยเฉพาะดังเช่นธุรกิจประกันภัย หรือธุรกิจลิขสิทธิ์ เป็นต้น เพราะระบบเอสโครว์มีระบบไม่เหมือนกันกับระบบการเงินทั่วไป ระบบบัญชี ระบบภาษีก็ต้องมีเฉพาะถ้าหากให้นิติบุคคลเป็น ESCROW AGENT ก็จะเป็นการพัฒนาเอสโครว์ให้เจริญก้าวหน้าหากให้สถาบันการเงินเป็น ESCROW AGENT ก็จะปิดโอกาสในการพัฒนาระบบเอสโครว์ เพราะจะไปติดกับระบบการเงินการธนาคารมากเกินไป จัดตั้งนิติบุคคลขึ้นโดยมากจะจัดตั้งโดยผู้ที่อยู่ในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น สมาคมนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทำให้เข้าใจกลไกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดีกว่า

4. ใครจะเป็นผู้รับภาระภาษีของเงินที่ฝากระหว่าง ESCROW AGENT หรือผู้ประกอบการ เนื่องจากประเด็นนี้ยังหาข้อสรุปไม่ได้ว่ามีความเห็นขัดแย้งกันอย่างไร แต่จะนำเสนอว่าระบบภาษีในเอสโครว์ควรจะเป็นอย่างไร การเสียภาษีเงินได้ของนิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร กำหนดเกณฑ์สิทธิ (Accrual Basis) ในการคำนวณกำไรสุทธิ โดยไม่ได้ใช้เกณฑ์เงินสด (Cash Basis) ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องภาษีว่าผู้ใดควรเสียภาษีก่อนจะให้เห็นปัญหาคงจะมาทำความเข้าใจเกณฑ์สิทธิและเกณฑ์เงินสดก่อน

เกณฑ์เงินสด (Cash Basis) คือ เกณฑ์การบันทึกรายได้และรายจ่ายที่ยึดถือว่ารายได้และรายจ่ายเกิดขึ้นต่อเมื่อมีการรับหรือจ่ายเงินสดไปในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นตามเกณฑ์นี้ถ้ามีการขายสินค้าหรือบริการไปเป็นเงินเชื่อในรอบระยะเวลาบัญชีใดจะไม่ถือว่ามีรายได้เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น แต่ถือว่ามีรายได้เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการชำระเงิน ทางด้านรายจ่ายก็เช่นเดียวกัน ถ้ามีการจ่ายเงินสดเป็นค่าซื้อสินค้าหรือบริการในรอบระยะเวลาใด ก็ถือว่ามีรายจ่ายเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นแม้ว่าสินค้าบางส่วนจะยังขายได้ไม่หมดก็ตาม

เกณฑ์สิทธิ (Accrual Basis) คือเกณฑ์การบันทึกรายได้และรายจ่ายที่ยึดหลักที่ว่ารายได้และรายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือที่เป็นของรอบระยะเวลาบัญชีใดให้ถือเป็นรายได้และรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยไม่คำนึงว่าจะได้รับชำระเงินหรือชำระเงินไปแล้วหรือไม่ ตามเกณฑ์นี้ถ้ามีการขายสินค้าไปเป็นเงินซึ่งก็ถือว่าการมีรายได้เกิดขึ้นแล้ว ทางด้านรายจ่ายก็เช่นเดียวกัน ถ้าเกิดขึ้นหรือให้ประโยชน์ในรอบระยะเวลาบัญชีใด โดยที่กิจการยังไม่ได้จ่ายเงินให้ ก็ถือว่าเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

เมื่อเข้าใจว่าเกณฑ์สิทธิเป็นเช่นใดแล้วก็มาพิจารณาว่าปัญหาที่จะเกิดมีอะไรบ้าง ดังนี้ เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินให้กับ ESCROW AGENT แล้วก็ถือว่าเป็นการชำระหนี้ถูกต้องตามกฎหมาย ผู้

ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องลงบัญชีรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ์ ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินก็จะเสียภาษีสำหรับเงินที่ฝาก ESCROW AGENT แล้ว ถ้าหากในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีสิทธิ์ขอรับเงินเลยรายได้ที่แท้จริงก็ยังไม่เกิด ดังนั้นการชำระภาษีจึงตกเป็นภาระต่อผู้ขอทำการจัดสรรที่จะต้องจ่ายเงินมาเพื่อชำระภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว หรือถ้าหากให้ ESCROW AGENT เป็นผู้รับภาระภาษีก็ไม่ได้ก็เพราะเงินฝากไม่ถือว่าเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากรและถ้าแก้กฎหมายกำหนดให้ ESCROW AGENT เป็นผู้เสียภาษีสำหรับเงินฝากจำนวนดังกล่าวต้องแก้กฎหมายภาษีเพื่อไม่ให้เกิดการเสียภาษีซ้ำซ้อนในเงินได้ตัวเดียวกันซึ่งจะต้องมีการยกเว้นหรือให้เป็นเครดิตภาษี แต่ก็จะเป็นปัญหาต่อไปอีกว่า การคำนวณเงินได้สุทธิจากจำนวนเงินฝากดังกล่าวจะหักค่าใช้จ่ายกันอย่างไร หรืออีกแนวทางหนึ่งคือกรมสรรพากรจะกำหนดแนวทางปฏิบัติตามคำสั่ง ท.ป.1/2528 เกี่ยวกับการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยกำหนดวิธีการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินหรือจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้จำหน่ายที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ์โดยนำรายได้จากการจำหน่ายที่ดินจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับจากสถาบันการเงินหรือองค์กรที่ทำหน้าที่ ESCROW AGENT ในแต่ละงวดที่ได้รับมาคำนวณเป็นรายได้หรือจะกำหนดว่าให้นำรายได้จากการจำหน่ายที่ดินจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราสองในสามหรือกึ่งหนึ่งมาคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตในรอบระยะเวลาบัญชีใดก็นำส่วนที่เหลือคำนวณเป็นรายได้ทั้งหมด ส่วนคำสั่งที่ ท.ป.1 / 2528 ข้อ 3 ก็ยังคงคงไว้เพื่อประโยชน์ในการขายผ่อนของธุรกิจที่ดินจัดสรรซึ่งมีการขายผ่อนในรอบระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีบัญชี แต่ถ้ากำหนดเกินระยะเวลาหนึ่งปีบัญชีจะใช้ข้อนี้ไม่ได้ จะทำได้แต่แนวทางที่เสนอไว้ซึ่งอาจจะเป็นมาตรการที่เพียงพอในเรื่องการคำนวณรายได้ของธุรกิจจัดสรรที่ดิน ดังนั้นระบบเอสโคว์ควรมีระบบภาษีและระบบบัญชีเป็นของตนเองโดยเฉพาะเพื่อความคล่องตัวของธุรกิจ

6. ผลกระทบของระบบเอสโคว์ในร่าง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ..... คือผู้ประกอบการรายใหญ่ หรือผู้ประกอบการรายเล็ก

มีผู้เห็นว่าผลกระทบต่อผู้ประกอบการรายย่อยแต่ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้รับประโยชน์มากกว่า โดยให้เหตุผลว่าผู้ประกอบการรายเล็กมีสายป่านทางการเงินที่สั้นหรือมีเงินทุนสนับสนุนน้อย ถ้าหากนำเงินดาวน์จำนวนหนึ่งไปฝากกับ ESCROW AGENT ก็ไม่มีเงินลงทุนก็ต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินมาลงทุน ทำให้ราคาบ้านจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรสูงขึ้นคุณภาพด้วยลงจะทำให้สู้กับผู้ประกอบการรายใหญ่ไม่ได้ แต่มีผู้คัดค้านว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ได้รับผลกระทบด้วย โดยให้เหตุผลว่าโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ใช้เงินทุนมาก เช่น โครงการหนึ่งลงทุนเป็นเงิน

จำนวน 1,300 ล้านบาท มีการขายด้วยระบบเงินค่างานในอัตราร้อยละ 30 ก็เท่ากับ 450 ล้านบาท เงินจำนวน 450 ล้านบาท ก็ไม่สามารถนำไปลงทุนหรืออำนวยความสะดวกประโยชน์อื่นได้ ทำให้เกิดการสูญเสียประโยชน์ทางการเงินจำนวนมาก แต่สรุปแล้วระบบเอสโครว์มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการ ทั้งรายใหญ่และรายเล็กแต่ใครกันแน่ที่สนับสนุนหรือคัดค้านระบบเอสโครว์



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก จ

สัญญามาตรฐาน

ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้มีการพิจารณารูปแบบของสัญญา มาตรฐาน ซึ่งปัจจุบันมี 6 ฉบับคือ

- 1) สัญญาจอง
- 2) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
- 3) สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง
- 4) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- 5) สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด

เพื่อให้แบบสัญญามาตรฐานมีความเป็นกลาง และเป็นที่ยอมรับได้จากทุกฝ่าย จึงได้ เชิญตัวแทนผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้บริโภค และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ข้อเท็จจริงทั้งในทางทฤษฎี และในทางปฏิบัติ อาทิ

- 1) กรมที่ดิน
- 2) กรมโยธาธิการ
- 3) กรุงเทพมหานคร
- 4) สมาคมการค้าที่ดินเคหะและการก่อสร้าง
- 5) สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
- 6) สมาคมการค้าอาคารชุด
- 7) กรรมการหมู่บ้านกัทรนิเวศน์ 3

เพื่อรับทราบถึงปัญหา อุปสรรค แนวทางการดำเนินธุรกิจ แนวปฏิบัติในทางกฎหมาย และอื่น ๆ เพื่อประกอบการพิจารณาการร่าง และในระหว่างการร่างก็ได้เชิญตัวแทนดังกล่าว ให้ข้อคิดเห็นในบางประเด็นหรือบางกรณีเป็นการเฉพาะอีกด้วย

แบบสัญญามาตรฐานและจะระบุถึงสิทธิและหน้าที่ที่คู่สัญญาพึงมีต่อกัน โดยคณะ อนุกรรมการฝ่ายกฎหมายพยายามนำสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาตามที่บัญญัติใน ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกาศกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรร ที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดลง ไว้ในสัญญาประการหนึ่งเพื่อกำหนดหน้าที่ของคู่สัญญาไว้อย่างชัดเจน แม้ว่าจะมีกฎหมาย บัญญัติไว้ตามก็ตาม เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายนั้นหากมิได้ระบุไว้ในสัญญา โดยชัดเจน

แล้วบางกรณีเป็นปัญหาในการตีความได้ และอีกประการหนึ่งเพื่อเป็นการให้การศึกษาแก่ผู้
บริโภค ให้รับรู้ถึงสิทธิของตนตามกฎหมาย

หลักการพิจารณา

ข้อพิจารณาของคณะกรรมการฝ่ายกฎหมายในการนำเรื่องหรือข้อกำหนดใด บรรจุลง
ไว้ในสัญญามาตรฐาน อาจกล่าวโดยสังเขปได้ดังนี้

1) เรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินโครงการอาคารชุด จากเดิมที่มีข้อร้อง
เรียนว่าผู้จะขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะขาย ข้อพิจารณา คือ โดยทั่วไป “ผู้จะขาย” ไม่จำเป็นต้อง
เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพียงแต่มีความสามารถที่จะจัดการโอนกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ที่ซื้อ
เมื่อถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ก็เป็นการเพียงพอแล้วตามกฎหมาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา 453) ในแบบสัญญาจึงกำหนดให้ผู้จะขายระบุรายละเอียด ของโครงการจัดสรรที่ดินหรือ
โครงการอาคารชุดโดยสังเขปพอที่ผู้จะซื้อจะเข้าใจ เช่น ตำแหน่งที่ดินที่ตั้งโครงการชื่อเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ที่ดินในขณะที่ทำสัญญา โฉนดที่ดิน และภาระผูกพันของที่ดินดังกล่าวเฉพาะสัญญา
เพื่อซื้อขายที่ดิน ได้กล่าวถึงการได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ของผู้จะขายไว้ด้วย โดยให้
ระบุเลขที่ของใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือเลขที่ของใบคำขอตักการจัดสรรที่ดินในกรณี
ที่ยังไม่ได้รับอนุญาต

การให้ระบุว่าผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัด
สรรที่ดินหรือไม่นั้น เนื่องจากเป็นข้อเท็จจริงที่ว่าบางโครงการยังไม่ได้รับอนุญาต ให้ทำการจัดสรร
จึงเป็นข้อที่ผู้บริโภคควรจะได้พิจารณาเป็นประการแรก เมื่อจะทำสัญญาจะซื้อขายจะขายที่ดิน
หรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพราะยังมีความไม่แน่นอนว่าผู้จะขายจะได้รับ
อนุญาตให้ทำการจัดสรรหรือไม่ ดังนั้น จึงควรเลือกทำสัญญากับโครงการ ที่ได้รับอนุญาตให้ทำ
การจัดสรรที่ดินแล้ว แต่หากผู้บริโภคได้ทำสัญญากับโครงการที่ยังไม่ได้รับอนุญาต ตามแบบ
สัญญามาตรฐานก็ได้กำหนดข้อผ่อนคลายเป็นพิเศษ โดยให้ผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อ ได้ชำระไว้แล้วทั้ง
หมด พร้อมดอกเบี้ยคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรร
ที่ดินมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือยกเลิกคำขอตักการจัดสรรที่ดิน ของผู้จะขาย
เสีย (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 14 วรรคสอง)

ทั้งนี้ ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก็ได้กำหนดไว้ ลักษณะเดียวกัน (ข้อ
23 วรรคสอง)

2) เรื่องกำหนดวันและเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การกำหนดวันและเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่
แน่นอนลงไปว่าจะเป็นอย่างจะเป็นวันเดือนปีที่เท่าไร หรือภายในระยะเวลาเท่าไร บางกรณีไม่

สามารถกระทำได้ เช่น การซื้อขายที่ดินที่ยังเป็นที่ดินแปลงใหญ่ ยังไม่ได้แบ่งโฉนดเป็นที่ดินแปลงย่อย ซึ่งก็เป็นกรณีของการจัดสรรที่ดินในปัจจุบันนั้น จะต้องทำการวัดแบ่งแยกโฉนดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์กันได้ การระงับวันเดือนปีที่แน่นอน จะเป็นการผูกพันผู้ประกอบการธุรกิจที่บางครั้งไม่อยู่ในวิสัยที่จะปฏิบัติตามได้ เนื่องจากการแบ่งแยกโฉนด เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดิน สัญญาส่วนใหญ่จึงมิได้กำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ไว้ สิ่งนี้เป็นข้อได้เปรียบของผู้ประกอบธุรกิจ ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้ผู้ประกอบธุรกิจให้ความได้เปรียบนี้ ไปในทางไม่ชอบจึงได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจจะต้องไปดำเนินการขอรังวัด แบ่งแยกโฉนดและติดตามการออกโฉนดเอกสารสิทธิของเจ้าพนักงานที่ดินด้วย เพื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะที่กำหนด (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 6) หากไม่ไปดำเนินการขอรังวัด แบ่งแยกโฉนดเป็นการผิดสัญญาและกำหนดค่าเบี้ยปรับไว้ด้วย (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 14)

ทั้งนี้ ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก็ได้กำหนดไว้ในลักษณะเดียวกัน

3) เรื่องค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินห้องชุด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 457 กำหนดให้คู่สัญญาออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่บทบัญญัตินี้ไม่เป็นข้อห้าม ถ้าคู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในแบบสัญญาจึงให้เป็นความตกลงกันของผู้จะซื้อและผู้จะขายว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้ออก และจะต้องออกในจำนวนเท่าใด (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 7 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 7 และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด ข้อ 9)

4) เรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 9 แปลงขึ้นไปจะต้องได้รับอนุญาต ให้ทำการจัดสรรจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งในการดำเนินกิจการจัดสรรที่ดินจะรวมถึงการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นอื่น ๆ ให้ครบถ้วน ตามที่ได้เสนอขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร จึงอาจกล่าวได้ว่ามีหน่วยงานที่ควบคุมดูแล ให้ผู้จัดสรรต้องจัดทำให้อยู่แล้ว

คณะอนุกรรมการฝ่ายกฎหมายมีข้อสังเกตในปัญหาเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภค ว่า สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่นที่ผู้จัดสรรได้ยื่นขออนุญาตต่อ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินนั้น จะตรงกับที่ผู้จัดสรรได้โฆษณาไว้หรือไม่ ซึ่งหากไม่ใช่สิ่งที่ผู้จัดสรรได้ยื่นขออนุญาตไว้ ผู้จัดสรรก็จะมีผลเพียงใช้ข้อความโฆษณาที่เป็นเท็จเท่านั้น และโดยเหตุที่การโฆษณาเป็นเพียงการจูงใจหรือชักชวนให้ผู้บริโภคเข้าทำสัญญา ข้อความในโฆษณาโดยทั่วไปไม่ใช่สิ่งที่มีผลบังคับกันได้ ดังนั้น เพื่อให้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา จึงกำหนดให้ผู้จะขายระบุข้อ

กำหนดเกี่ยวกับสาธารณูปโภค บริการสาธารณะที่จำเป็นอื่น ๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ได้โฆษณาไว้ในสัญญา สำหรับรายละเอียดการจัดทำสาธารณูปโภคและ ฯลฯ กำหนดให้ระบุในรายการแนบท้ายสัญญา โดยให้ผู้จะขายต้องแนบเอกสาร ประกอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้ยื่นคำขอรวมเข้าไว้ในสัญญาด้วย (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 8 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 17 และ ข้อ 18)

ข้อกำหนดที่ให้ต้องระบุดังกล่าว คือ ระยะเวลาของการจัดทำสาธารณูปโภคฯ ที่ต้องแล้วเสร็จโดยประมาณ โดยข้อความว่า “ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มี.....ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.” ทั้งนี้ด้วยเหตุผลดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น คือ หากผู้จะขายได้รับอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก็จะเข้ามาควบคุมดูแลในเรื่องนี้ การให้ระบุระยะเวลาที่คาดว่าผู้จะขายจะตัดทำให้แล้วเสร็จจึงน่าจะเป็นการเพียงพอแล้ว นอกจากนั้นข้อความในแบบสัญญายังได้มีการกล่าวถึงสาธารณูปโภคฯ ที่ผู้จัดสรรได้โฆษณาไว้ด้วย

สำหรับสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ ในโครงการอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดไม่ได้ควบคุม ในเรื่องการขออนุญาตจัดตั้งอาคารชุดตั้งแต่เริ่มแรกเช่นเดียวกับการจัดสรรที่ดิน การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะกระทำต่อเมื่อได้มีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด จึงได้กำหนดระยะเวลาและการจัดทำสาธารณูปโภคฯ ที่ต้องแล้วเสร็จไว้ในสัญญา (สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ในอาคารชุด ข้อ 4 และ ข้อ 12)

5) การบอกเลิกสัญญาและสิทธิของคู่สัญญาเมื่อบอกเลิกสัญญา จากข้อร้องเรียนว่าผู้จะขายไม่ระบุน้ำที่ที่จะต้องจัดทำหรือดำเนินการให้แก่ผู้จะซื้อ รวมทั้งระยะเวลาที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จไว้ในสัญญาซึ่งเป็นข้อเสียเปรียบในแบบสัญญามาตรฐาน จึงกำหนดวันและเวลาที่จะต้องดำเนินการ โดยส่วนใหญ่ให้เป็นความตกลงกันของคู่สัญญาว่า จะต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาใดและให้ถือว่าวันและเวลาที่คู่สัญญาตกลงกันว่า จะดำเนินการในเรื่องใด ๆ นั้น เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 5 สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ข้อ 2 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 22 สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด ข้อ 2)

การบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดนี้เป็นการให้สิทธิคู่สัญญา โดยเฉพาะผู้บริโภคได้มีโอกาสที่จะเลือกใช้ เพราะนอกจากการชำระค่าเงินค่าทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้จะซื้อแล้ว จะเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้จะขายแทบทั้งสิ้น และหากผู้จะซื้อไม่ประสงค์จะใช้สิทธิตามข้อนี้ ผู้จะซื้ออาจเลือกใช้สิทธิข้อที่ให้ผู้จะขายต้องเสียเบี้ยปรับ เมื่อไม่ดำเนินการหรือดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาไม่แล้วเสร็จ ซึ่งถือว่าเป็นการผิดสัญญาแทนก็ได้ (ตามสัญญาจะซื้อจะ

ขายที่ดิน ข้อ 14 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 23 และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด ข้อ 17 สำหรับสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร มีกรณีที่จะผิดสัญญา คือ การก่อสร้างล่าช้าไปแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน (ข้อ 11) ส่วนการผิดสัญญาในกรณีอื่น ๆ ได้กำหนดเป็นรายละเอียดเฉพาะสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป)

ในประเด็นค่าเบี้ยปรับซึ่งจะต้องชำระเป็นเงินจำนวนเท่าใดนั้น แบบสัญญามาตรฐานกำหนดให้เป็นความตกลงกันของคู่สัญญา ผู้บริโภคควรคำนึงถึงผลเสียหายที่จะได้รับหากผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งเบี้ยปรับจะช่วยแบ่งเบาความเสียหายได้ทางหนึ่ง ดังนั้น จำนวนค่าเบี้ยปรับจึงไม่ควรตกลงกำหนดให้น้อยจนเกินไป

หลักการบอกเลิกสัญญาโดยถือวันและเวลาเป็นสาระสำคัญ มีข้อยกเว้นในกรณีของการชำระเงินค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายกัน โดยในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ข้อ 13) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ข้อ 25) และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด (ข้อ 7) กำหนดให้ผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระได้สองงวดติดต่อกัน โดยผู้จะขายจะต้องบอกกล่าวทวงถาม เป็นหนังสือให้ชำระและผู้จะซื้อยังเพิกเฉยไม่ชำระ ผู้จะขายจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าสินไหมทดแทนได้สำหรับสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารกำหนดให้ผิดนัด ไม่ชำระเงินค่าจ้างเพียงงวดใดงวดหนึ่งก็ถือว่าเป็นการผิดสัญญาแล้ว (ข้อ 18 และข้อ 19) เนื่องจากผู้รับจ้างต้องลงทุนลงแรงในการก่อสร้างอาคาร การผิดนัดแม้เพียงงวดเดียวก็ทำให้เกิดความเสียหายได้ นอกจากนั้นในกรณีที่ผู้รับจ้างเป็นผู้จัดหาวัสดุอุปกรณ์ที่จะใช้ในการก่อสร้าง ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ว่าจ้างชำระก่อนจึงจะบอกเลิกสัญญาได้ เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น

การบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือผู้ว่าจ้างไม่ชำระเงินค่าจ้างตามที่กล่าวข้างต้นนี้ แบบสัญญามาตรฐานให้สิทธิผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างเรียกค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนจากผู้จะซื้อหรือผู้รับจ้างแล้วแต่กรณี โดยไม่ได้กำหนดให้รับเงินค่าที่ดินหรือค่าจ้างที่ได้ชำระไปแล้ว แต่เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ที่ได้กำหนดให้ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้จะซื้อ ได้ชำระไว้แล้วได้ด้วย (ข้อ 25) ทั้งนี้ โดยเห็นว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องมีการลงทุน และต้องเสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารตามสัญญา ประกอบกับสัญญากำหนดให้ผู้จะซื้อชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามผลการก่อสร้างในแต่ละระยะยาว และจะผิดสัญญาเมื่อไม่ชำระถึงสองงวดติดต่อกันโดยผู้จะขายต้องบอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ ให้ชำระแล้วด้วย ดังนั้น จึงเห็นว่าผู้จะขายจะได้รับความเสียหายมากหากผู้จะซื้อผิดสัญญา จึงกำหนดให้รับเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพื่อเป็นการชดเชยค่าเสียหายส่วนหนึ่ง และในขณะเดียวกัน ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 24 ก็ได้กำหนดให้ผู้จะซื้อมีสิทธิเรียกให้ผู้จะขาย คืนเงินที่ได้ชำระไป

แล้วพร้อมดอกเบี้ยและเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นจากผู้จะขายได้ ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา เพื่อความเป็นธรรมของคู่กรณี

6) การระงับข้อพิพาทโดยการอนุญาโตตุลาการ แบบสัญญามาตรฐานเสนอวิธีการระงับข้อพิพาทที่เกิดจากสัญญา หรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญาโดยวิธีการอนุญาโตตุลาการ ข้อเสนอนี้เป็นหลักการใหม่และอาจไม่เป็นที่คุ้นเคยของผู้บริโภค แต่การอนุญาโตตุลาการ จะเป็นวิธีการระงับข้อพิพาทที่ประหยัดเวลาและต้นทุนค่าใช้จ่าย เมื่อเทียบกับการนำคดีฟ้องร้องต่อศาล วิธีการนี้น่าจะเป็นประโยชน์แก่คู่สัญญา จึงได้กำหนดลงไว้ในสัญญา (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 17 สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ข้อ 22 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 29 และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด ข้อ 21)

7) เอกสารแนบท้ายสัญญา เอกสารใดที่คู่สัญญาต้องการให้มีผล เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ต้องระบุให้ชัดเจนในสัญญาและรวมเข้าไว้ในสัญญาด้วย เพราะจะเป็นหลักฐานในการดำเนินคดีต่อไป

เอกสารที่คณะกรรมการเห็นว่าควรต้องระบุไว้ในแบบสัญญา เช่น

- (1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลและเอกสาร การมอบอำนาจให้กระทำการแทน
- (2) เอกสารประกอบคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และเอกสารประกอบโครงการ ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว
- (3) แผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้าง และรายการประกอบ แบบแปลนการก่อสร้างอาคารหรือห้องชุด
- (4) สำเนาโฉนดที่ดิน
- (5) เอกสารการโฆษณา

รายละเอียดแบบสัญญามาตรฐาน

นอกจากหลักการใหญ่ ๆ ทั้ง 7 ประการที่ได้กล่าวมาในส่วนของการพิจารณาข้างต้นแล้ว ในส่วนรายละเอียดของแบบสัญญามาตรฐานแต่ละฉบับ คณะกรรมการฝ่ายกฎหมายมีข้อสังเกตดังนี้

1) สัญญาจอง กำหนดไว้เพื่อเป็นหลักฐานในการจอง และกำหนดให้ “คู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อในใบจองทั้งสองฝ่าย คือ ทั้ง “ผู้รับจอง” และ “ผู้จอง” ซึ่ง กรณีนี้จะแตกต่างไปจากการจองทั่ว ๆ ไป ซึ่งจะลงนามเพียง “ผู้จอง” เท่านั้น ผลในทางกฎหมายของการกำหนดเช่นนี้ทำ

ให้การจงเป็นสัญญาสองฝ่ายที่คู่สัญญามีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติต่อกัน มิใช่สัญญาฝ่ายเดียวที่ “ผู้จง” มีหน้าที่ต้องปฏิบัติต่อผู้รับจง

สัญญาของจะกำหนดระยะเวลาที่ผู้จงและผู้รับจงจะต้องไปทำสัญญา เพื่อซื้อขายทรัพย์สินที่จงกันต่อไป หากฝ่ายใดไม่สามารถทำสัญญาได้ภายในกำหนดแบบสัญญา ให้รับเงินจงหรือต้องคืนเงินจงพร้อมดอกเบี้ยแก่อีกฝ่ายหนึ่ง

เหตุที่กำหนดให้รับเงินจง เนื่องจากการจงเป็นการแสดงเจตนาเบื้องต้น เพื่อซื้อทรัพย์สินที่ได้จง ผู้จงและผู้รับจงจะต้องทำสัญญาเพื่อซื้อทรัพย์สินที่จงกันอีกครั้งหนึ่ง และตามแบบสัญญาให้โอกาสผู้จงได้ตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายก่อนเข้าทำสัญญาจง ดังนั้น ผู้จงควรมีความแน่ใจว่าจะซื้อทรัพย์สินที่ได้จงจึงได้ทำสัญญาจงไว้กับผู้รับจง เมื่อไม่อาจทำสัญญาซื้อทรัพย์สินได้ก็จะถูกปรับเงินจงเพราะผู้รับของเองเมื่อได้ทำสัญญาจงแล้ว ก็มีความผูกพันที่ไม่อาจขายทรัพย์สินที่จงให้กับบุคคลอื่น หากกำหนดให้คืนเงินจง ก็จะเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้รับจง

2) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สาระสำคัญของการทำสัญญา คือ การกำหนด “หน้าที่” ของผู้จะขายที่จะต้องจัดทำสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ให้แล้วเสร็จโดยถูกต้องครบถ้วนเพื่อประโยชน์ของผู้จะซื้อ ซึ่งแบบสัญญาได้กำหนดหน้าที่ดังกล่าวไว้แล้ว (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อ 8) สำหรับรายละเอียดอื่น ๆ ได้กล่าวมาแล้วในการพิจารณาในบทที่ 2

3) สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ปัญหาที่พบในสัญญาว่าจ้าง ก่อสร้างอาคารที่ผู้บริโภคร้องเรียน คือ การไม่ระบุถึงรายละเอียดของสิ่งก่อสร้างว่าจะต้องสร้างอาคารแบบใด วัสดุอะไร ในการก่อสร้าง และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จเมื่อใด นอกจากนั้น ความเรียบง่าย ความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารที่ก่อสร้างก็มีได้กล่าวถึง ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ว่าจ้างเสียเปรียบ เพราะไม่มีระบุไว้ในสัญญา ผู้รับจ้างจะก่อสร้างอาคารอย่างไร วัสดุอุปกรณ์อย่างไรก็ได้

ในช่วงต้นของสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารจะกำหนดถึงเรื่องของ “แบบแปลน” ของอาคารที่ตกลงว่าจ้างก่อสร้าง โดยระบุเป็นรายการแนบท้ายสัญญา (สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารข้อ 1) สำหรับวัสดุอุปกรณ์ที่จะใช้ในการก่อสร้างได้กำหนดเป็นรายการแนบท้ายสัญญา เช่นเดียวกัน (สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ข้อ 6 และ ข้อ 1 โดยอยู่ในความหมายของคำว่า “รายการประกอบแบบแปลน”) ทั้งนี้เพราะเห็นว่าเป็นรายละเอียดที่สามารถตกลงกันได้ต่างหาก นอกเหนือไปจากข้อสัญญาซึ่งเป็นหลักการใหญ่ การกำหนดรายละเอียดของวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างนี้ ผู้บริโภคควรระบุให้ละเอียดถึงชื่อของสินค้า ยี่ห้อ แบบ สี ขนาด รุ่น ฯลฯ และรวมตลอดถึงราคาของสินค้าในรายการแนบท้ายสัญญา เพื่อความชัดเจนและเพื่อป้องกันข้อโต้แย้ง ที่อาจมีได้ในภายหลัง

ข้อควรคำนึงถึงเมื่อจะทำสัญญาจ้างก็คือ ต้องระบุระยะเวลาที่ผู้รับจ้าง จะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จไว้ในสัญญาด้วย สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารได้กำหนดหน้าที่ ของผู้รับจ้างให้ ต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน (ข้อ 5) ซึ่งระยะเวลาการก่อสร้างที่ต้องแล้วเสร็จนี้ ผู้บริโภคควรให้ความใส่ใจด้วยว่าระยะเวลาที่ตกลงกันนั้น เป็นระยะเวลาที่ต้องใช้ในการก่อสร้างโดยปกติหรือไม่และในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยทำให้ระยะเวลาการก่อสร้างต้องขยายออกไปตามสัญญาข้อ 6 นั้น ผู้รับจ้างได้แจ้งเหตุสุดวิสัย ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่

นอกจากระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จ สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ยังได้กำหนดให้ผู้รับจ้างต้องทำการก่อสร้างอาคารอย่างถูกต้องตามเทคนิควิธี และมาตรฐานของวิชาชีพการก่อสร้าง (ข้อ 5) เพื่อเป็นหลักประกันว่าอาคารที่ก่อสร้างจะมีความมั่นคงแข็งแรง สมประโยชน์ที่ผู้ว่าจ้างหรือผู้บริโภคมุ่งหมาย หากมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้น เนื่องจากการก่อสร้างไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นไปตามสัญญาข้อ 5 นี้ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเรียกให้ผู้รับจ้างแก้ไขให้ถูกต้อง โดยไม่คิดเอาค่าจ้าง ค่าแรงงาน หรือค่าสิ่งของอื่นใดอีก หรือมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ ภายในระยะเวลาที่จะได้ตกลงกัน (ข้อ 16 วรรคหนึ่ง) เรื่องระยะเวลาความรับผิด เพื่อความชำรุดบกพร่องของการจ้างนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ 5 ปี (มาตรา 600) ดังนั้น ผู้บริโภคจึงควรตรวจสอบตกลงกำหนดระยะเวลาความรับผิดในความชำรุดบกพร่องของอาคารที่ก่อสร้างให้มีระยะเวลาไม่น้อยกว่าที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดไว้

สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารได้กำหนดถึงรายละเอียดของขั้นตอนการก่อสร้าง ไว้ด้วยตามสัญญาข้อ 5 จุดมุ่งหมายหลักเพื่อเป็นข้อแลกเปลี่ยนหรือข้อต่อรอง ให้ผู้รับจ้างต้องทำการก่อสร้างเป็นระยะ ๆ เพื่อที่ผู้ว่าจ้างจะได้ชำระเงินค่าจ้างตามผลการก่อสร้าง (ข้อ 17) ทั้งนี้เพื่อความ เป็นธรรมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เพราะในสัญญาจ้างโดยทั่ว ๆ ไป จะระบุถึงราคาค่าจ้างและการชำระเงินค่าจ้างไว้ หากไม่กำหนดขั้นตอนการก่อสร้าง ซึ่งเป็นข้อที่ผู้รับจ้างต้องเริ่มทำการก่อสร้าง แม้สัญญาจ้างจะระบุระยะเวลาแล้วเสร็จไว้ก็ตาม ก็ยังเป็นข้อเสียเปรียบของผู้ว่าจ้าง หากผู้ว่าจ้างต้องชำระค่าจ้างตามกำหนดโดยไม่เห็นผลงานการก่อสร้าง และไม่สามารถต่อรองได้เพราะไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาประการหนึ่ง อีกประการหนึ่ง ยังไม่ถึงกำหนดเวลาการก่อสร้างที่ต้องแล้วเสร็จในขั้นสุดท้าย จึงไม่อาจเรียกให้ผู้รับจ้างปฏิบัติตามสัญญาได้

ในประเด็นนี้แม้ว่าตามกฎหมาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 593) จะให้สิทธิผู้ว่าจ้างเลิกสัญญาได้ หากผู้รับจ้างไม่เริ่มทำการก่อสร้างภายในเวลาอันควร หรือทำการก่อสร้างล่าช้าจนอาจคาดหมายได้ว่าการก่อสร้างจะไม่สำเร็จภายในกำหนด แต่ก็ยังเป็นข้อยุ่งยากในการวินิจฉัย ดังนั้น เพื่อเป็นการตัดปัญหาจึงกำหนดให้ผู้ว่าจ้างชำระเงินตามผลของการก่อสร้างที่ผู้รับจ้างได้กระทำไป

อนึ่ง ขั้นตอนการก่อสร้างที่ได้ระบุไว้ในสัญญาข้อ 5 นี้ เป็นเพียงตัวอย่างของขั้นตอนการก่อสร้าง ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างอาจตกลงเปลี่ยนแปลงให้แตกต่างไปจากที่ได้ยกตัวอย่าง ในสัญญานี้ก็ได้

นอกจากเรื่องระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จ การชำระเงิน และความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของสิ่งก่อสร้างตามที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว คณะอนุกรรมการฝ่ายกฎหมาย ได้นำสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดเข้าไว้ด้วยเพื่อความชัดเจนและเพื่อเป็นการให้การศึกษากับผู้บริโภคควบคู่กันด้วย เช่น

สิทธิการตรวจงานก่อสร้างของผู้ว่าจ้าง (ข้อ 10)

ความรับผิดชอบของผู้รับจ้างเมื่อนำงานที่ก่อสร้างจ้างช่วงบุคคลอื่น (ข้อ 12)

การบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้รับจ้างไม่ทำการก่อสร้างภายในระยะเวลาอันควร หรือก่อสร้างล่าช้าจนอาจคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด (ข้อ 14)

สิทธิในการขอให้แก้ไขเมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างโดยฝ่าฝืนข้อตกลง (ข้อ 14)

4) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำสัญญา มุ่งหมายถึงการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการก่อสร้างลงบนที่ดิน กล่าวคือ อาคารที่จะซื้อขายยังไม่มีก่อสร้าง หรือมีการก่อสร้างไปบ้างแล้วแต่ยังไม่แล้วเสร็จ การพิจารณากำหนดสาระสำคัญใดลงไว้ในสัญญาพิจารณาโดยมีเหตุผลดังนี้

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยการซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมกันคือ

(1) ที่ดิน และ

(2) อาคารที่ก่อสร้าง

ฉะนั้น ในการกำหนดจึงได้นำสิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดลงไว้ในสัญญาในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินและสิทธิระหว่าง ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง ตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารกำหนดลงไว้ในสัญญาในส่วนที่เกี่ยวกับอาคาร ที่ก่อสร้าง

ดังนั้น ข้อสังเกต ข้อพิจารณา หรือข้อควรระวังของการทำสัญญาในเรื่องใด ๆ จึงเป็นหลักเดียวกันกับที่ได้ระบุไว้ ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน ความรับผิดชอบระหว่าง ผู้จะซื้อและผู้จะขายตามสัญญานี้ จะเป็นเช่นเดียวกับความรับผิดชอบของผู้จะซื้อและผู้จะขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

แต่ความรับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารที่ก่อสร้าง สัญญานี้มีข้อแตกต่าง ไปจากสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ในเรื่องระยะเวลาเพื่อความชำรุดบกพร่องของอาคารที่ก่อสร้าง กล่าวคือความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องตามสัญญาจ้างกำหนดไว้ 5 ปี (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 600) ซึ่งในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารได้กำหนดให้เป็นความตกลงกัน ของ คู่

สัญญา (สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร ข้อ 16 วรรคหนึ่ง) แต่ระยะเวลาความรับผิดในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นไม่มีกำหนดระยะเวลาไว้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติความรับผิดของผู้ขายสินค้าในทรัพย์สินที่ได้ขายไว้ ดังนี้

มาตรา 472 ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติก็ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิด

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้ย่อมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้แล้วหรือไม่รู้ว่าคุณชำรุดบกพร่องมีอยู่
มาตรา 473 ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดในกรณีถ้าจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าผู้ซื้อได้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่อง หรือควรจะได้รู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

(2) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน

(3) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด

มาตรา 474 ในข้อรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดี เมื่อพ้นเวลาปีหนึ่ง นับแต่วันที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่อง

จะเห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีไว้ภายในหนึ่งปี เมื่อพบเห็นความชำรุดบกพร่อง มิใช่ นับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและรับมอบงานดังเช่นสัญญาว่าจ้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จึงไม่ได้กำหนดให้ต้องตกลงกัน เพื่อให้ความรับผิดของคู่สัญญาเป็นไปตามกฎหมาย (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 26)

ดังได้กล่าวแล้วว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยกวางขึ้นนี้ มุ่งหมายถึงการทำสัญญาในขณะที่การก่อสร้างอาคารยังไม่แล้วเสร็จ จึงได้กำหนดให้มีขั้นตอน การก่อสร้าง และให้ผู้จะซื้อชำระเงินตามผลการก่อสร้างที่ผู้จะขายได้กระทำลงไป (สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 5 และ ข้อ 12) หากเป็นการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่การก่อสร้างอาคารได้กระทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว และคู่สัญญาประสงค์จะใช้สัญญา ที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคกำหนดขึ้นนี้ในการทำสัญญาระหว่างกัน เงื่อนไขในการกำหนดขั้นตอนการก่อสร้างนี้ไม่จำเป็นต้องใช้เพราะได้ผ่านกระบวนการดังกล่าวมาแล้ว คู่สัญญาขีดฆ่าข้อความในส่วนที่ไม่ต้องการออกและใช้ข้อสัญญาในส่วนที่คงเหลือ

สำหรับความผิดในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารนั้น เนื่องจากเป็นการจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารที่ได้ทำการก่อสร้างแล้ว ผู้จะซื้อจะเป็นอยู่เองที่จะต้องยอมรับสภาพของอาคารที่ก่อสร้าง ในขณะที่ทำสัญญา หากไม่พอใจส่วนใดของอาคารต้องขอให้ทำการแก้ไข หรือกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในสัญญา หรือหากเป็นกรณีที่ทำสัญญาโดยเข้าใจผิดหรือหลงเชื่อในคุณสมบัติของ

อาคาร ที่ก่อสร้างที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เช่น อ้างว่าปลูกสร้างอาคารโดยใช้วัสดุคุณภาพดี ได้มาตรฐานและก่อสร้างอาคารตามหลักวิชา แล้วปรากฏในภายหลังว่าไม่เป็นความจริง ประเด็นนี้เป็นเรื่องความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ซื้อขายตามมาตรา 472 มาตรา 473 และมาตรา 474 ซึ่งผู้จะขายต้องรับผิดชอบตามกฎหมายที่ได้ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

5) สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด รูปแบบของสัญญานี้ คล้ายคลึงกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กล่าวคือ เป็นการซื้อขายทรัพย์สินสิ่งสิ่งรวมกัน คือ

(1) ที่ดิน ซึ่งมีเงื่อนไขว่าเป็นที่ดินที่ผู้จะซื้อจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับบุคคลอื่นตามอัตราส่วนจำนวนพื้นที่ของห้องชุดที่ได้ตกลงซื้อขาย ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และ

(2) ห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุดจะกำหนดให้ผู้จะขาย ต้องระบुरายละเอียดเกี่ยวกับ ที่ดินที่ตั้งโครงการ การจัดทำสาธารณูปโภคในอาคารชุด และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ในโครงการอาคารชุด เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด ข้อ 3 และ ข้อ 16)

ในส่วนของตัวอาคารชุด กำหนดให้ผู้จะขายมีหน้าที่ที่จะต้องทำการก่อสร้าง ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด อย่างถูกต้องตามเทคนิควิธีและมาตรฐานของวิชาชีพการก่อสร้าง เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร (สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด ข้อ 4 และ ข้อ 12)

ในเรื่องการชำระเงินค่าห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมีสาระสำคัญ ที่แตกต่างไปจากสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารและสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กล่าวคือ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด ไม่ได้กำหนดให้ชำระเงินตามผลการก่อสร้างอาคารชุด เนื่องจากตัวอาคารที่ก่อสร้างไม่เปิดโอกาสให้กำหนดเช่นนั้นได้ (สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ในอาคารชุด ข้อ 6)

นอกจากเรื่องดังกล่าวแล้ว คณะอนุกรรมการฝ่ายกฎหมายได้นำสิทธิ และหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กำหนดลงไว้ในสัญญาเพื่อความชัดเจนด้วย เช่น

การกำหนดระยะเวลาที่ผู้จะขายจะต้องนำอาคารที่ก่อสร้างไปจดทะเบียน เป็นอาคารชุด และก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด (ข้อ 12)

การกำหนดให้ผู้จะซื้อมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (ข้อ 15.1)

การกำหนดให้ผู้จะซื้อต้องร่วมเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลอาคารชุด (ข้อ 15.2)

การกำหนดให้ผู้จะซื้อต้องไม่นำห้องชุดไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากการพักอาศัย

(ข้อ 15.3)

การกำหนดให้ผู้ซื้อต้องไม่กระทำการใด ๆ โดยการซื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือดัดแปลงห้องชุด ซึ่งจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ในอาคารชุด (ข้อ 15.4)

การกำหนดให้ผู้ซื้อต้องไม่กระทำการใด ๆ โดยการซื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือดัดแปลงห้องชุด อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงในด้านวิศวกรรม ความสมบูรณ์ทางด้านสถาปัตยกรรม และระบบการป้องกันต่าง ๆ ของตัวอาคาร (ข้อ 15.5)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัญญามาตรฐาน

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจอง.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

หรือบริษัท / ห้าง.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท / ห้าง.....

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา

หรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับจอง" ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว.....

อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จอง" อีกฝ่ายหนึ่งทั้งสอง

ฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จองตกลงทำสัญญาจองกับผู้รับจองเพื่อยืนยันว่าผู้จองตกลง จะซื้อและผู้รับ

จองตกลงจะขาย.....ในโครงการ.....

แบบ/ชนิด/ประเภท.....หมายเลข/แปลงที่.....

ตั้งอยู่ที่.....ถนน.....หมู่ที่.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

ชั้นที่ (กรณีเป็นอาคารชุด)จำนวน.....หน่วย เนื้อที่

ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา/เมตร

ในราคารวม.....บาท (.....)

ข้อ 2 ในวันทำสัญญานี้ผู้จองได้ชำระเงินค่าจอง จำนวน..... บาท

(.....) ให้แก่ผู้รับจองรับไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงิน

เลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ซึ่งได้มอบให้ผู้จองไว้เป็นหลักฐานต่างหากจากสัญญานี้แล้ว และเมื่อได้ทำสัญญา จะซื้อจะขาย
กันแล้ว ผู้จองและผู้รับจองตกลงได้ถือเอาเงินค่าจองที่ผู้จองได้ชำระหนี้เป็นส่วนหนึ่ง ของเงินค่า
ซื้อขาย

ข้อ 3 ผู้จองและผู้รับจองตกลงจะทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จอง ตามสัญญา

ข้อ 1 ให้ถูกต้องตามแบบสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กำหนดภายใน
..... วัน นับแต่วันทำสัญญานี้

ในกรณีที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมิได้กำหนดแบบสัญญามาตรฐาน ผู้รับจองจะ
ส่งร่างสัญญาจะซื้อจะขายให้ผู้จองตรวจสอบก่อน และนำมาแนบท้ายสัญญาฉบับนี้

ข้อ 4 หากผู้จองไม่สามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้รับจอง ภายในกำหนดเวลา
ตามข้อ 3 ถือว่าผู้จองสละสิทธิ์ในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในข้อ 1 และยินยอมให้ผู้รับจองรับเงิน
จองในฐานะที่เป็นเบี้ยปรับ

ข้อ 5 หากผู้รับจองไม่สามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จอง ภายในกำหนดเวลา
ตามข้อ 3 ผู้รับจองตกลงคืนเงินจองที่ผู้จองได้ชำระไว้ตามข้อ 2 ให้แก่ผู้จอง ภายใน.....วัน
พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน นับแต่วันที่ผู้รับจองได้รับเงิน
จองจนถึงวันที่ชำระเงินแล้วเสร็จ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจ ข้อ
ความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญ ต่อ
หน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จอง

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับจอง

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

หรือบริษัท / ห้าง.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท / ห้าง.....

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา

หรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว.....

อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้ง

สองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการจัดสรรที่ดิน.....

ตั้งอยู่ที่ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

โดยได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน / ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมาย

ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบคำขอ / ใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่.....

รายละเอียดแผนผัง และที่ตั้งโครงการปรากฏตามเอกสารประกอบคำขอรับ อนุญาตทำ
การจัดสรรที่ดิน / ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แนบท้ายสัญญา

ข้อ 2 ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดิน ในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญาข้อ 1 จำนวน.....แปลง ปรากฏตามเอกสารแผนผังประกอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เป็นที่ดินแปลงที่..... มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ที่ดินแปลงดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด..... เป็นกรรมสิทธิ์ของ..... และได้จำนองไว้กับธนาคาร/สถาบันการเงิน/บุคคล.....

ข้อ 3 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามสัญญาข้อ 2 วรรคหนึ่งในราคาตารางวาเมตรละ..... บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น..... บาท (.....)

ข้อ 4 เมื่อรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินที่ตกลง จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ มีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ..... บาท (.....) และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3 แล้วแต่กรณี

ข้อ 5 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 6 ผู้จะขายจะต้องไปดำเนินการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินต่อ เจ้าพนักงานที่ดินภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และต้องใช้ความพยายามอย่างยิ่งในการติดตามการออกโฉนดเอกสารสิทธิ ของเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน เสร็จเรียบร้อยแล้วผู้จะขายจะต้องแจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน.....วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วเสร็จ

ข้อ 7 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกโฉนดที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อ / ผู้จะขาย เป็นผู้ออกหรือออกเท่ากับทั้งสองฝ่าย

ข้อ 8 ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ที่จำเป็นอื่น ๆ ในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ตามที่ได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการควบคุมการการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และตามทีผู้จะขายได้โฆษณาไว้ ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. รายละเอียดตามเอกสารประกอบโครงการจัดสรรที่ดิน และเอกสารการโฆษณาแนบท้ายสัญญา

บริการสาธารณะที่ผู้จะขายจะจัดให้มีตามที่โฆษณาไว้ คือ

- (1)
- (2)
- (3)

ข้อ 9 ผู้จะขายจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้ง มาตรฐานวัดปริมาณน้ำประปา ขนาด.....นิ้ว และมาตรฐานวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าขนาด.....แอมแปร์ สำหรับที่ดินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ และผู้จะขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์มาตรฐานดังกล่าว ให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนกรรมสิทธิ์ ตามอัตราที่การประปาและการไฟฟ้า กำหนดไว้ ผู้จะซื้อ / ผู้จะขาย จะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 10 ภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้แล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลง หรือเกิดภาวะผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 11 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในบริการต่าง ๆ ที่ผู้จะขายได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้จะซื้อคนอื่น ที่ซื้อที่ดินในโครงการนี้ เช่น การบำรุงรักษาความสะอาดถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง และค่าซ่อมแซมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมเป็นจำนวน..... บาท/เดือน ทั้งนี้ ตั้งแต่..... เป็นต้นไป

ข้อ 12 ราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อ ได้ชำระในวันที่ยอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... จำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาที่ดินส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินที่ต้องชำระอีก จำนวน.....บาท (.....) ผู้จะซื้อตกลงแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังต่อไปนี้

งวดที่ 1 ชำระภายในวันที่.....

จำนวน.....บาท (.....)

งวดที่ 2 ชำระภายในวันที่.....

จำนวน.....บาท (.....)

งวดที่ 3 ชำระภายในวันที่.....

จำนวน.....บาท (.....)

ฯลฯ

งวดสุดท้าย ส่วนที่เหลือทั้งหมดชำระในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและผู้จะขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาครบถ้วนแล้ว

ในการชำระค่าที่ดิน หากผู้จะซื้อประสงค์จะให้ผู้จะขายติดต่อสถาบันการเงิน เพื่อการกู้ยืมเงิน ผู้จะขายยินดีช่วยเหลือติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้น ๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 13 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าที่ดินตั้งแต่สองงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอ้างอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถาม เป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายอันพึงมี

ข้อ 14 หากผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายยินยอมชำระค่าเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อ เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) และผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อ ได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนเงินต้นแต่ละงวดในเวลาที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยให้นับวันที่ได้รับแจ้งเป็นวันเริ่มต้น

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้จะขาย ทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกคำขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อ ได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละบาท/เดือน จากจำนวนเงินต้นแต่ละงวด ในเวลาที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่มิคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกคำขอทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 15 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญา ที่ซึ่งคู่สัญญาให้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ แผ่นดังกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และเอกสารการมอบอำนาจให้กระทำการแทนของผู้จะขาย

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

(2) เอกสารประกอบคำขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

(3) เอกสารประกอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

(4) เอกสารการโฆษณา

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

๖๑๖

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัด หรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 16 การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง จะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน ตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้นให้ถือเอาวันที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นที่วันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน.....วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 17 คู่สัญญาดตกลงกันว่า หากมีข้อผิดพลาด ข้อขัดแย้งหรือ ข้อเรียกร้องใด ๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญาการเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการ ของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาด และให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

หมายเหตุ

ข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

สัญญาเลขที่.....

สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว.....

หรือ บริษัท/ห้าง.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท / ห้าง.....

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

แนบท้ายสัญญาหรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

แนบท้ายสัญญา สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างปลูกสร้างอาคาร/ บ้านพักอาศัย

แบบ.....จำนวน..... หลัง ลงในที่ดินของผู้ว่าจ้างหรือที่ดินที่ผู้ว่าจ้างมี

สิทธิปลูกสร้างโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

ให้ถูกต้องตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน แนบท้ายสัญญาโดยตกลงค่าจ้างกันในราคา.....บาท (.....)

ข้อ 2 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่า วันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นสาระสำคัญที่หาก คู่สัญญาฝ่ายใดไปดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งหนึ่งมีสิทธิบอกเลิก สัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 3 การก่อสร้างอาคาร/บ้านพักอาศัย หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับ อาคาร/บ้านพักอาศัย ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงให้เป็นหน้าที่ ของผู้รับจ้างจะต้องตรวจสอบ และดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้าง หรือขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อทางราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามผลการขออนุญาต ทำการก่อสร้าง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้าง และแก้ไขเปลี่ยนแปลง อาคารตามวรรคหนึ่ง ผู้ว่าจ้าง / ผู้รับจ้าง เป็นผู้ออก หรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 4 การก่อสร้างอาคาร/บ้านพักอาศัยที่ต้องขออนุญาต ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการยื่น เรื่องราวขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ 5 ผู้รับจ้างมีหน้าที่ทำการก่อสร้างอาคาร/บ้านพักอาศัย ตามแบบแปลนและ รายการประกอบแบบแปลนที่ตกลงกันตามสัญญาข้อ 1 หรือตามที่ได้รับอนุญาต จากเจ้า พนักงานให้ถูกต้องตามเทคนิควิธี และมาตรฐานของวิชาชีพการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินการให้ แล้วเสร็จภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ซึ่งครบกำหนดในวันที่.....เดือน.....พ.ศ โดยแบ่งระยะเวลาการก่อสร้าง ดังต่อไปนี้

ระยะที่ 1 ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ตีฝัง ตอกเสาเข็ม ทำฐานราก)

ระยะที่ 2 ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ทำคานคอดิน เสาชั้นล่าง ทำ

คานชั้นสอง เสาชั้นสอง คานหลังคา เทพื้นก่ออิฐ)

ระยะที่ 3 ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ติดวงกบ ติดโครงหลังคา ฉาบ

ปูน บ่อเกรอะ-บ่อซึม มุงหลังคา)

ระยะที่ 4 ทำการก่อสร้าง.....

ระยะสุดท้าย ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ติดตั้งฝ้าเพดานฉาบปูน

ภายนอกทั้งหมด ติดวัสดุพื้นผิวสุญกณฑ์ ไฟฟ้า และดวงโคมประปา งานสี)

..... และเก็บงานทั้งหมด

ระยะเวลาทำการก่อสร้างตามสัญญาข้อ 5 รวมระยะเวลาที่ต้องเสีย ไปในการขออนุญาต ทำการก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามสัญญาข้อ 3 ด้วย

ข้อ 6 ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้าง ต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของฝ่ายผู้รับจ้าง หรือมีพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไป เพราะเหตุดังกล่าว โดย

ผู้รับจ้างจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ว่าจ้างทราบ เพื่อขอขยายระยะเวลาการทำงานตามสัญญาออกไปภายในกำหนด 3 วัน นับแต่เหตุนั้นสิ้นสุดลง

หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้รับจ้างได้ละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขอขยายระยะเวลาการทำงานตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 7 ผู้รับจ้างสัญญาว่าจะจัดการรักษาความสะอาด บริเวณสถานที่ก่อสร้างตลอดเวลาที่ทำงานจ้าง และเมื่องานจ้างแล้วเสร็จจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และกลบเกลี่ยพื้นดินให้เรียบร้อย และขนอิฐ เศษไม้ และสิ่งรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทำความสะอาดบริเวณที่ก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้ว่าจ้างจะใช้งานได้ทันที

ข้อ 8 ราคาจ้างตามสัญญาข้อ 1 รวม/ไม่รวม วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง เป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างตามชนิด ขนาดและคุณภาพดังที่แจ้งไว้ในรายการแนบท้ายสัญญานี้ โดย ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง เป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดหา วัสดุและอุปกรณ์ ที่ใช้ในการก่อสร้างตามวรรคหนึ่ง ผู้ว่าจ้างจะต้องดำเนินการจัดหาและส่งมอบวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าว ที่ใช้ในแต่ละระยะการก่อสร้างให้แก่ผู้รับจ้างภายในกำหนดเวลาอันสมควร เพื่อให้ผู้รับจ้าง สามารถทำงานให้แล้วเสร็จตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ข้อ 9 ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงาน จากแบบรูปแบบรายละเอียดตามสัญญาได้ทุกอย่างโดยไม่ต้องเลิกสัญญานี้ การเพิ่มหรือลดงาน จะต้องคิดและตกลงราคากันใหม่ และหากต้องเพิ่ม หรือลดเงิน หรือยืดหรือลดเวลาทำงานก็จะได้ตกลงกัน ณ บัดนั้น

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างใด ๆ ที่ต้องขออนุญาตต่อ เจ้าพนักงานตามกฎหมาย ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายใน.....วัน นับแต่วันผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อ 10 ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างเข้าตรวจการงานในสถานที่ที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลา โดยผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างจะต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ 11 หากผู้รับจ้างส่งมอบงานล่าช้ากว่าวันแล้วตามสัญญา แต่ผู้ว่าจ้างยังมีได้บอกเลิกสัญญา ผู้รับจ้างยอมให้ผู้ว่าจ้างดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ปรับผู้รับจ้างเป็นรายวัน วันละ.....บาท(.....)

(2) เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้รับจ้างทำงานล่าช้า

ข้อ 12 หากผู้รับจ้างเห็นว่างานที่ทำไม่อาจแล้วเสร็จตามระยะเวลา ที่กำหนดในสัญญา

ข้อ 5 ผู้รับจ้างจะเอาเงินส่วนใดส่วนหนึ่งแห่งสัญญาไปให้ผู้อื่น รับจ้างช่วงอีกทอดหนึ่งได้ต่อเมื่อได้

รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ว่าจ้างก่อน แต่ทั้งนี้ ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบในงานที่จ้าง
 ลงไปเสมือนหนึ่งว่าเป็นงานของผู้รับจ้างเอง

ข้อ 13 ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ หรือภัยอันตราย ความเสียหายใด ๆ ที่เกิด
 ขึ้นจากการทำงานของผู้รับจ้างเอง และต้องรับผิดชอบในเหตุเสียหาย อันเกิดแก่ทรัพย์สินของผู้ว่า
 จ้างซึ่งมีอยู่ในบริเวณที่ทำการจ้างนี้ โดยการกระทำของคณงาน ช่าง หรือบริวารของผู้รับจ้างด้วย

ข้อ 14 หากผู้รับจ้างไม่เริ่มทำการก่อสร้าง ภายในเวลาอันสมควร หรือทำการก่อสร้าง
 ผ่าฝืนข้อตกลง หรือทำการก่อสร้างชักช้าโดยมิใช่ความผิดของผู้ว่าจ้างจนคาดหมายได้ว่าการก่อ
 สร้างนั้นไม่อาจแล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญา
 โดยมีต้องรอคอยให้ถึงกำหนดเวลาส่งมอบงาน

ข้อ 15 ในระหว่างที่ทำการก่อสร้าง หากการก่อสร้างมีความชำรุด บกพร่องหรือผู้รับจ้าง
 ทำการก่อสร้างโดยฝ่าฝืนข้อตกลง เมื่อผู้ว่าจ้างได้บอกกล่าวให้แก้ไข หรือให้ทำการก่อสร้างตามขัด
 ตกลงโดยให้เวลาพอสมควรแล้ว ผู้รับจ้างยังไม่แก้ไขหรือไม่ปฏิบัติตามผู้ว่าจ้างมีสิทธิเอากการก่อ
 สร้างให้บุคคลภายนอกซ่อมแซมหรือทำต่อไปได้ โดยผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและ
 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการนำงานไปให้บุคคลภายนอกซ่อมแซมหรือทำต่อ

ข้อ 16 ผู้รับจ้างยอมรับผิดในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากความชำรุด
 บกพร่องในการก่อสร้างตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะเกิดโดยทำไว้ไม่เรียบร้อย หรือใช้สิ่งของไม่ดีหรือไม่
 ได้มาตรฐาน หรือทำไม่ถูกต้องตามหลักวิชาก็ตาม ภายในกำหนด.....ปี นับแต่วันที่ผู้ว่า
 จ้างได้รับมอบงานครบถ้วนตามสัญญา

ผู้รับจ้างจะต้องแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน.....วัน
 นับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความเสียหายนั้น โดยไม่คิดเอาค่าสิ่ง
 ของค่าแรงงาน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดจากผู้ว่าจ้างอีก หากผู้รับจ้างเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไขผู้ว่าจ้างมี
 สิทธิแก้ไขเองหรือจ้างบุคคลอื่นทำการแก้ไขได้ ทั้งนี้ ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่า
 จ้างที่ผู้ว่าจ้างได้ชำระไป

ข้อ 17 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ว่าจ้างได้ทำชำระเงินค่าจ้างที่กล่าวมา ในสัญญาข้อ 1 เป็น
 บางส่วน จำนวน..... บาท (.....)
 ให้แก่ผู้รับจ้าง ส่วนที่เหลือซึ่งยังคงชำระอีก จำนวน บาท
 ผู้ว่าจ้างตกลงแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามผลการก่อสร้างที่ตกลงกันในสัญญาข้อ 5 โดยผู้ว่าจ้างจะ
 ชำระภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างรับมอบงานแต่ละงวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระค่าจ้าง จำนวน..... บาท (.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะ แล้วเสร็จ

งวดที่ 2 ชำระค่าจ้าง จำนวน..... บาท (.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะ แล้วเสร็จ
งวดที่ 3 ชำระค่าจ้าง จำนวน..... บาท (.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะ แล้วเสร็จ

๖๗

๖๗

งวดสุดท้าย ชำระค่าจ้าง จำนวน..... บาท

(.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะสุดท้ายแล้วเสร็จ ถูกต้องตามสัญญาโดยสมบูรณ์ และผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานแล้ว

ข้อ 18 หากผู้ว่าจ้างผิดนัดไม่ชำระเงินค่าจ้างงวดใดงวดหนึ่ง ผู้ว่าจ้างยินยอมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน ขอต้นเงินในแต่ละงวด ที่ค้างชำระนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระตามข้อ 17 จนกว่าผู้ว่าจ้างจะชำระเสร็จสิ้น

ข้อ 19 หากผู้ว่าจ้างผิดนัดไม่ชำระเงินค่าจ้างงวดใดงวดหนึ่ง และเมื่อผู้รับจ้างได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่า.....วัน แล้วผู้ว่าจ้างยังไม่ชำระผู้รับจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 20 คู่สัญญาดตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ แผ่น ดังจะกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และเอกสารการมอบอำนาจให้กระทำการแทน เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(2) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

(3)
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

(4)
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

(5)
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน..... แผ่น

ข้อ 21 การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง จะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้น ให้ถือเอาวันที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ ภายใน.....วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 22 คู่สัญญาดตกลงกันว่า หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใด ๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการ ตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาท ให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาดและให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสัญญาต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับจ้าง
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ

1. ข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง
2. สัญญาจ้างต้องปิดอากรแสตมป์ตามประมวลระฎากร

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

หรือ บริษัท/ห้าง.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท / ห้าง.....

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

แนบท้ายสัญญา สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่งกับ

นาย/นาง/นางสาว.....

อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่งทั้ง

สองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการจัดสรรหมู่บ้าน.....

ตั้งอยู่ที่ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

โดยได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมาย

ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบคำขอ/ใบอนุญาตเลขที่.....ลงวันที่.....

ข้อ 2 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในบริเวณ
โครงการตามสัญญาข้อ 1 ปราบปรามเอกสารแนบผังประกอบโครงการจัดสรรที่ดิน ที่ได้ยื่นคำขอ
รับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แนบท้ายสัญญานี้เป็นที่ดิน
แปลงที่.....มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง
ซึ่งจะทำการก่อสร้างลงบนที่ดินดังกล่าว เป็นอาคารแบบ.....จำนวน.....หลัง ราย
ละเอียดตามแนบผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลน แนบ
ท้ายสัญญา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ที่ดินแปลงดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนด
เลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
เป็นกรรมสิทธิ์ของ.....
และติดภาระจำนองไว้กับธนาคาร/สถาบันการเงินบุคคล.....

ข้อ 3 คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะขาย ตามสัญญาข้อ 2
ในราคา.....บาท (.....) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน เป็นเงิน.....บาท(.....) แบ่งเป็น

ก. ค่าที่ดิน จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ในราคาตารางวาละ.....บาท (.....)

รวมเป็นเงิน.....บาท (.....)

ข. ค่าถมที่ดิน จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ในราคาตารางวาละ.....บาท (.....)

รวมเป็นเงิน.....บาท (.....)

(2) ในส่วนที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน.....บาท(.....)

ข้อ 4 เมื่อรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว หากปรากฏว่า ที่ดินที่ตกลงจะซื้อจะขายตาม
สัญญานี้มีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดิน
ส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ.....บาท(.....)

ค่าถมที่ดินให้คิดเนื้อที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ.....บาท
(.....) และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับ

ราคา ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 3 (1) แล้วแต่กรณี

ข้อ 5 เงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 3 จำนวน.....บาท

(.....) คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยอง

จำนวน.....บาท(.....)และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำ
สัญญานี้อีก จำนวน..... บาท(.....)
รวมเป็นเงินที่ได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน..... บาท
(.....)เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งคงเหลือเงินที่ต้องชำระ จำนวน..... บาท
(.....)ผู้จะซื้อตกลงชำระตามผลการก่อสร้างอาคารที่ได้ตกลงกันตามสัญญาข้อ
12 โดยจะชำระภายใน.....วัน นับแต่วันที่การก่อสร้างแต่ละระยะแล้วเสร็จ และผู้จะขาย
ได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 1 แล้วเสร็จ

งวดที่ 2 ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 2 แล้วเสร็จ

งวดที่ 3 ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 2 แล้วเสร็จ

ฯลฯ

งวดสุดท้าย ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)

ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างและเมื่อผู้จะขาย
ได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะสุดท้ายแล้วเสร็จ

ในการชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ หากผู้จะซื้อชำระเงินก่อนถึง
กำหนดเวลาที่ระบุไว้ผู้จะขายจะต้องลดเงินให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับเงินจำนวนที่ชำระ ก่อนถึงกำหนด
ในอัตราร้อยละ.....ต่อปี โดยคำนวณระยะเวลาที่ชำระเงิน ก่อนถึงกำหนดถึงวันที่ ถึง
กำหนดชำระ หรือในอัตรานิติวิธีส่วนลด (Amortization) แบบท้ายสัญญานี้

ในการชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากผู้จะซื้อประสงค์จะให้ผู้จะขาย ติดต่อ
สถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงิน ผู้จะขายยินดีช่วยเหลือติดต่อสถาบันการเงิน ให้แก่ผู้จะซื้อ โดยผู้
จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้น ๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 6 ผู้จะขายจะต้องไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน
โดยเร็ว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกโฉนดเอกสารสิทธิให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอน
กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อได้ ภายใน.....วัน นับแต่ระยะเวลาการก่อสร้าง
ตามสัญญานี้เสร็จสิ้นลง

ข้อ 7 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินและ
การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อ/ผู้จะขายเป็นผู้ออก
หรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 8 การปลูกสร้างอาคารหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆเกี่ยวกับอาคารที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงให้เป็นหน้าที่ของผู้จะขาย จะต้องตรวจสอบและดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตปลูกสร้างหรือขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อทางราชการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามผลการขออนุญาตทำการก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ข้อ 9 การปลูกสร้างอาคารที่ต้องขออนุญาต ผู้จะขายต้องดำเนินการ ยื่นเรื่องราวขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และเมื่อผู้จะขายดำเนินการแล้วเสร็จให้แสดงหลักฐานการยื่นเรื่องราวขออนุญาตต่อผู้จะซื้อภายใน.....วัน

ข้อ 10 ผู้จะขายจะต้องทำการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดดังกล่าว ในสัญญาข้อ 2 โดยสัญญาว่าจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลน หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดได้จากท้องตลาด ผู้จะขายจะต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีเทียบเท่าหรือมากกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขายจะต้องจัดหาเครื่องมือที่มีคุณภาพดีและช่างฝีมือดีเพื่อการก่อสร้างตามสัญญานี้จนแล้วเสร็จ

ข้อ 11 ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือมีพฤติการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไป เพราะเหตุดังกล่าวโดยผู้จะขายจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบ เพื่อขอขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไป ภายใน.....วัน นับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขาย ได้สละสิทธิ์ในการที่จะขอขยายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 12 ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 2 ให้แล้วเสร็จภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ (ซึ่งตรงกับวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....) โดยมีขั้นตอนการก่อสร้าง ดังนี้

ระยะที่ 1 ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ตีฝั ง ตอกเสาเข็ม ทำฐานราก)

ระยะที่ 2 ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ทำคานคอดิน เสาชั้นล่าง ทำคานชั้นสอง เสาชั้นสอง คานหลังคา เทพื้น ก่ออิฐ)

ระยะที่ 3 ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ติดวงกบ ติดโครงหลังคา ฉาบปูน บ่อเกราะ บ่อซึม มุงหลังคา)

ระยะที่ 4 ทำการก่อสร้าง.....

ฯลฯ

ระยะสุดท้าย ทำการก่อสร้าง..... (ตัวอย่าง ติดตั้งฝ้าเพดาน ฉาบปูนภายนอก
ทั้งหมด ติดวัสดุพื้นผิวสุขภัณฑ์ ไฟฟ้าและประปา งานสี) และเก็บงาน
ทั้งหมด

ข้อ 13 ผู้จะขายสัญญาว่าจะจัดการรักษาความสะอาดตลอดเวลา ที่ทำการก่อสร้างและ
เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและกลบเกลี่ยพื้นดินให้เรียบร้อย และขนอิฐ
เศษไม้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทำความสะอาดบริเวณที่ก่อสร้างและ
สิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อจะเข้าอยู่อาศัยได้ทันที

ข้อ 14 หากผู้จะซื้อประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียด ของการก่อสร้างผู้จะมี
สิทธิขอแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงจากแบบรูปและรายการละเอียด ตามสัญญาได้ทุกอย่าง
โดยไม่ต้องเลิกสัญญานี้ แต่หากการเปลี่ยนแปลงนั้นมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ในส่วนที่เป็นสาระ
สำคัญของสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายมีสิทธิที่จะยอมรับหรือไม่ยอมรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างใด ๆ ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงาน ตามกฎหมายผู้
จะขายจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายใน.....วัน
นับแต่วันที่คู่สัญญาดกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อ 15 ค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าใช้จ่าย และระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงเนื่องจากการแก้ไข
เปลี่ยนแปลงตามสัญญาข้อ 14 คู่สัญญาดกลงคิดเป็นราคาต่างหาก จากราคาของที่ดินและสิ่ง
ปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 3 และระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาข้อ 12 และให้นำราคา
หรือระยะเวลาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคา ในส่วนที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง
ตามสัญญาข้อ 3 (2) และระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาข้อ 12 แล้วแต่กรณี

ข้อ 16 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อ หรือตัวแทนของผู้จะซื้อ เข้าตรวจตราอาคารที่ก่อสร้าง
ได้ตลอดเวลา โดยผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อต้องไม่ขัดขวาง หรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ 17 ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการดังกล่าว ตามที่ได้รับอนุญาต
จากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ให้แล้วเสร็จภายใน
ปี พ.ศ. รายละเอียดตามเอกสารประกอบโครงการจัดสรรที่ดิน และเอกสารการ
โฆษณาแนบท้ายสัญญา

ในกรณีที่ผู้จะขายได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรตามสัญญาข้อ 1 ผู้จะขายจะต้องจัด
ให้มีสาธารณูปโภคในโครงการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ภายในกำหนด.....
ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แต่ทั้งนี้ระยะเวลาดังกล่าวจะ
ต้องไม่ยาวกว่ากำหนดเวลา แล้วเสร็จตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ 18 ผู้จะขายจะจัดให้มีบริการสาธารณะตามที่ได้โฆษณาไว้ในโครงการ ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้จะซื้อ ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. ดังนี้

1. สระว่ายน้ำ ขนาด
2. สนามเทนนิส ขนาด
3. สโมสร เป็นอาคารแบบ

ฯลฯ

ข้อ 19 ผู้จะขายจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร น้ำประปา ขนาด.....นิ้ว และมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า ขนาด แอมแปร์ ณ อาคารของผู้จะซื้อ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนกรรมสิทธิ์ ตามอัตราที่การประปาและการไฟฟ้ากำหนดไว้ ผู้จะซื้อ/ผู้จะขาย จะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 20 ภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนี้แล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมค่า หรือเสื่อมราคาลงหรือเกิดการะผุกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 21 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในบริการต่าง ๆ ที่ผู้จะขายได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้จะซื้ออื่น ๆ ที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนี้ เช่น การรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาความสะอาดถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่างและค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมเป็นจำนวน.....บาท/เดือน ตั้งแต่.....เป็นต้นไป

ข้อ 22 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 23 หากการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด หรือเป็นที่คาดหมายได้ว่า จะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด และผู้จะซื้อได้บอกกล่าวเตือนเป็นหนังสือ โดยให้เวลาพอสมควรแล้ว แต่ผู้จะขายยังไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามสัญญาข้อ 24 แต่หากผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ และประสงค์จะให้ผู้จะขายทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามข้อตกลง โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบแล้ว ผู้จะขายต้องทำการก่อสร้างต่อไปตามความประสงค์ของผู้จะซื้อ โดยผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินดังต่อไปนี้

- (1) ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน วันละ.....บาท (.....)

นับแต่วันที่ล่วงเลยกำหนดวันแล้วเสร็จตามสัญญาจนถึงวันทำงานแล้วเสร็จสมบูรณ์

- (2) เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายก่อสร้างล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามสัญญา ข้อ 24

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้จะขาย ทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกคำขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อ ได้ชำระเป็นค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยให้อัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขาย และชดใช้ค่าเสียหายอันพึงมีแก่ผู้จะซื้อด้วย

ข้อ 24 หากผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขาย พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี

(2) เรียกค่าเสียหายที่เกิดจากการบอกเลิกสัญญา

(3) เรียกค่าเสียหายที่ต้องจ้างบุคคลอื่นทำงานตามสัญญานี้ต่อไปจนงานแล้วเสร็จ

บริวารณ์

ข้อ 25 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสองงวด ติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าว ทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิก สัญญาแล้วรับเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด และเรียกค่าเสียหายได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

ข้อ 26 ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะให้เป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา ซึ่งความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่ก่อนและหรือในขณะที่ส่งมอบ แม้ความเสียหายนั้นจะเพิ่งปรากฏภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกันแล้ว ผู้จะขายต้องแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความเสียหายนั้น หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่ทำการผู้จะซื้อจะมีสิทธิแก้ไขเองหรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย ไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่ผู้จะซื้อได้ชำระไป

ข้อ 27 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญา ที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ แผ่น ดังจะกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลและเอกสารการมอบอำนาจ ให้กระทำการแทนของผู้จะขาย เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(2) เอกสารประกอบคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/เอกสารประกอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(3) แผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุ ประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(4) เอกสารการโฆษณา.....
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(5) บัญชีส่วนลด (Amortization)
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 28 การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง จะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้น ให้ถือเอาวันที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

ข้อ 29 คู่สัญญาตกลงกันว่า หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใด ๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความล้มเหลวแห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการ ตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการ ของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาท ให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาด และให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

หมายเหตุ

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

หรือ บริษัท/ห้าง.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท / ห้าง.....

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

แนบท้ายสัญญา สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....

ต.รอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่งกับ

นาย/นาง/นางสาว.....

อยู่เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่งทั้ง

สองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในสัญญานี้ นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คำว่า "อาคารชุด" "ห้องชุด" "ทรัพย์สินส่วนกลาง" "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" "นิติบุคคลอาคารชุด" และ "ข้อบังคับ" มีความหมายตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ข้อ 2 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นสาระสำคัญที่หาก คู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 3 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการอาคารชุด.....
 ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
 แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....
 จังหวัด.....ตามโฉนดที่ดินเลขที่.....
 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เนื้อที่.....ไร่
 งาน.....ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์
 ของ..... และได้จำนองไว้กับธนาคาร/สถาบัน
 การเงิน..... ตามสำเนาโฉนดที่ดินแนบท้ายสัญญา มีวัตถุประสงค์
 เพื่อเป็นอาคารชุดสำหรับพักอาศัย ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "อาคารชุด"

ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งเป็น
 ห้องชุดแบบ..... ห้องชุดหมายเลขที่..... ชั้นที่..... มีจำนวน
 พื้นซึ่งคิดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล..... ตารางเมตร ในราคาตารางเมตรละ..... บาท
 (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น..... บาท(.....)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่ง หมายถึงห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สิน
 ส่วนกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

- 3.1 ทรัพย์สินตามที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 3.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด จำนวน.....ไร่..... งาน..... ตารางวา
- 3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จะขายมีความผูกพันที่จะต้องนำไป จดทะเบียนเป็นทรัพย์สิน
 ส่วนกลาง ตามที่ได้โฆษณาไว้ จำนวน.....รายการ รายละเอียดตาม
 รายการประกอบแบบแปลนของอาคารชุด และเอกสารการโฆษณาแนบท้ายสัญญานี้
- 3.4
- 3.5

ฯลฯ

ข้อ 4 ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะซื้อสามารถเข้า
 สู่อาศัยได้ภายในกำหนดเวลา.....ปี.....เดือน (ด้วยตนเอง/โดยจ้าง
 เหมาบริษัท/ห้าง.....เป็นผู้ทำการก่อสร้าง) นับจากวันทำสัญญานี้ ซึ่งครบ
 กำหนดวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ทั้งนี้ ระยะเวลาการก่อสร้างดังกล่าว
 อาจจะขยายออกไปอีกระยะเวลาหนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นแก่ผู้จะขายซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัย แต่ระยะ
 เวลาที่ขยายออกไป จะต้องไม่เกิน เดือน นับแต่วันครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น

ภายหลังการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ หากพื้นที่ของห้องชุด มีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือลดลง
 จากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ในราคาตาราง

เมตรละ.....บาท (.....) และให้นำราคาใน
ส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาของห้องชุดแล้วแต่กรณี

ข้อ 5 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้าง และประกอบเป็นห้องชุด
ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลน และใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภทและคุณภาพ
ตามแผนผัง แบบแปลน และใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผัง
แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดดังที่แนบท้ายสัญญา

หากผู้ซื้อประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนของห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้จะ
ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ผู้จะขายมีสิทธิที่จะยอมรับหรือไม่ ยอมรับการแก้ไขเปลี่ยน
แปลงนั้นก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้น กับอาคารชุดอื่นเนื่อง
มาจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ค่าวัสดุอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบ
แปลนของห้องชุด คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง เป็นราคาต่างหากจากราคาของห้อง
ชุดตามสัญญาข้อ 3 และให้นำราคาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่ม หรือหักกับราคาของห้องชุด
แล้วแต่กรณี

ข้อ 6 ราคาห้องชุดที่ตกลงจะซื้อขายตามสัญญาข้อ 3 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้
จะซื้อได้ชำระได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
จำนวน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อชำระในวันทำสัญญา
จำนวน.....บาท (.....) รวมเป็นเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะ
ขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระค่า
ห้องชุดส่วนหนึ่ง คงเหลือค่าเงินห้องชุดที่ต้องชำระอีก จำนวน.....บาท
(.....) ซึ่งเงินจำนวนนี้ผู้จะซื้อต้องชำระตามข้อตกลงดังต่อไปนี้

6.1 เงินส่วนหนึ่งจำนวน.....บาท(.....)

ผู้จะซื้อจะตกลงผ่อนชำระเป็นรายเดือน ๆ ละ.....บาท (.....)

ภายในวันที่.....ของทุกเดือน โดยเริ่มชำระครั้งแรกภายในวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไปจนกว่าครบถ้วน

6.2 เงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน.....บาท (.....)

ผู้จะซื้อจะต้องชำระในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การชำระเงินดังกล่าว ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขาย
ที่ปรากฏในสัญญา นี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนา ที่ผู้จะขายได้แจ้งให้
ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ

ข้อ 7 การชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.1 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระสองงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุผลอ้างอันควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถาม เป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน แล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขาย มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ในการชำระเงินค่าห้องชุด หากผู้จะซื้อชำระเงินก่อนถึงกำหนดเวลา ที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้จะขายต้องลดเงินให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับเงินจำนวนที่ได้ชำระก่อนถึงกำหนดนั้น ในอัตราร้อยละ.....ต่อปี โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ชำระก่อนถึงกำหนด ถึงวันที่ถึงกำหนดชำระ หรือในอัตราตามบัญชีส่วนลด (amortization) แนบท้ายสัญญานี้

ข้อ 8 การชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.2 หากผู้จะซื้อประสงค์จะให้ผู้จะขายติดต่อ สถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงินจำนวนดังกล่าว ผู้จะขายต้องติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 9 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายจะต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นการล่วงหน้าก่อนทำการโอนไม่น้อยกว่า.....วัน ทั้งนี้ผู้จะขายจะต้องแจ้ง กำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่แน่นอน ภายใน.....วัน นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารชุด และห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว

ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อ/ผู้จะขาย เป็นผู้ออก หรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10 ในระหว่างที่สัญญานี้ใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะโอนสิทธิ ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น

ผู้จะขายจะต้องจัดให้ผู้รับโอนรับโอนไป ซึ่งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญานี้

ข้อ 11 ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่ล้มเลิกโครงการนี้ หากผู้จะขายเลิกโครงการโดยไม่มีเหตุผลหรือข้อที่จะอ้างได้ตามกฎหมาย ผู้จะซื้อจะมีสิทธิฟ้องบังคับให้ผู้จะขาย ปฏิบัติตามสัญญา หรือใช้สิทธิเลิกสัญญาและเรียกร้องให้ผู้จะขายคืนเงินที่รับ ไปจากผู้จะซื้อทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยใน อัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อจนกว่าจะจ่ายเงิน ให้แก่ผู้จะซื้อแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นที่ได้รับจากผู้จะขาย

ในกรณีที่โครงการไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายจะคืน เฉพาะเงินที่ได้รับจากผู้จะซื้อเท่านั้น ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายอื่นได้อีก

ข้อ 12 ผู้จะขายให้สัญญาว่า จะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ให้เป็นไปตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต แบบท้ายสัญญานี้หรือตามที่ได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงจากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารอย่างถูกต้องตามเทคนิควิธีหรือมาตรฐานวิชาชีพการก่อสร้าง และจะดำเนินการการยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ภายใน.....วัน นับแต่วันที่การก่อสร้างอาคารชุดซึ่งรวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางแล้วเสร็จ

ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ผู้จะขายรับรองว่า จะจัดให้มีสถาปนิกหรือวิศวกรเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้าง เพื่อให้อาคารชุดมีความมั่นคงแข็งแรง และปลอดภัยต่อการใช้เป็นที่พักอาศัย

ชื่อและที่อยู่ของสถาปนิกหรือวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้าง ผู้จะขาย จะประกาศไว้ ณ ที่ทำการก่อสร้าง

ข้อ 13 ผู้จะขายยอมรับผิดในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารชุดหรือห้องชุดตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะเกิดโดยทำไปไม่เรียบร้อย หรือใช้สิ่งของไม่ดีหรือไม่มาตรฐาน หรือทำไม่ถูกต้อง ตามหลักวิชาก็ตาม ภายในกำหนด.....ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จะขายจะต้องแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ถึงความเสียหายนั้นให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันควร โดยไม่คิดเอาสิ่งของ ค่าแรงงาน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดจากผู้จะซื้ออีก หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไข ผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิแก้ไขเองหรือจ้างบุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย ไปพลางก่อนได้ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าจ้างที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ชำระไป

ข้อ 14 ในระหว่างที่อาคารชุดยังมีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรรมสิทธิ์และการครอบครองอาคารชุดยังเป็นของผู้จะขาย บรรดาเครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์ใด ๆ ที่ผู้จะซื้อประสงค์จะนำเข้ามาใช้หรือติดตั้งในห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งรายละเอียดและได้รับอนุญาตจากผู้จะขายก่อนจึงจะดำเนินการได้

ข้อ 15 ผู้จะซื้อทราบและเข้าใจดีกว่าห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ อยู่ในโครงการที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ดังนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด และก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จะซื้อตกลงและยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

15.1 ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเคร่งครัด ในการใช้ห้องชุดและทรัพย์สินกลาง รวมทั้งจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข แห่งกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

15.2 ผู้จะซื้อในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตกกลงร่วมเฉลี่ย
ออกเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการและการจัดการ ดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคารชุดและ
ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันกับเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ดังนี้

15.2.1 จ่ายเงินตามอัตราส่วนของห้องชุดที่จะซื้อจะขาย ตามสัญญาใน
อัตรา.....บาท (.....) ต่อ.....ตารางเมตร ให้กับ
นิติบุคคลอาคารชุดในวันโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดเพื่อนำเข้าในบัญชีเงินฝากของนิติบุคคลอาคารชุด
ที่ทำไว้กับธนาคาร หรือสถาบันการเงิน เป็นกองทุนสำหรับใช้จ่ายต่อไป

15.2.2 จ่ายเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนให้แก่นิติบุคคล อาคารชุดในอัตราส่วนที่ผู้
จะซื้อจะมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะเริ่มชำระตั้งแต่เดือนที่
มีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นต้นไป

อัตราส่วนและจำนวนค่าใช้จ่ายนี้มีการเปลี่ยนแปลงไป ตามความเป็นจริงและ
ตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

15.3 จะไม่นำห้องชุดที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญา หรือส่วนใดส่วนหนึ่งใช้
เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการพักอาศัย หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย แก่
เจ้าของร่วมในอาคารชุด

15.4 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่งหรือดัดแปลงห้องชุด อัน
จะก่อให้เกิดความเสียหายหรือรบกวนต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด

15.5 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่งหรือดัดแปลงห้องชุด อัน
จะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงในด้านวิศวกรรม ความสมบูรณ์ทางด้าน
สถาปัตยกรรมของอาคารชุด และระบบการป้องกันต่าง ๆ ของตัวอาคาร

หากผู้จะซื้อฝ่าฝืน ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหรือนิติบุคคลอาคารชุดเรียกค่าเสียหาย

ข้อ 16 ผู้จะขายจะจัดให้มีสาธารณูปโภคในอาคารชุด และจะจัดให้มีไว้ซึ่งเครื่องอุปกรณ์
สำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดังนี้

16.1 ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์..... ผู้จะขายจะจัดทำเป็น
สองส่วน คือ ส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลางถือเป็น
ทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

ที่ตั้ง ขนาด และลักษณะของสาธารณูปโภคมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่า มาตรฐานของ
ทางราชการ และมีรายละเอียดตามแผนผังและรายการแนบท้ายสัญญา

16.2 ติดตั้งมาตรสำหรับวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งใน
ระบบส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอตีดั้งโดยชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อโดยโอนมาตราวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อได้ตามอัตราที่การไฟฟ้า การประปา และองค์การโทรศัพท์เรียกเก็บจากผู้จะขาย

ข้อ 17 หากผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายยินยอม ชำระค่าเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อเป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) และผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้ว พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาที่ผู้จะซื้อ ได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้น คืนให้แก่ผู้จะซื้อ

ข้อ 18 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญา ที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับทุก ๆ แผ่น ดังจะกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาดังนี้ คือ

18.1 หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนของผู้จะขาย

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

18.2 แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของอาคารชุด

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

18.3 แผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุด

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

18.4 แผนผังภายในอาคารชุดแสดงรายละเอียดที่ตั้งระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง

และทรัพย์สินส่วนกลางอย่างอื่น

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

18.5 บัญชีส่วนลด (amortization)

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

18.6 เอกสารการโฆษณา

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

18.7 สำเนาโฉนดที่ดิน

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

18.8

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัด หรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 19 การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะ จะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ให้ถือเอาวันที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน.....วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 20 คู่สัญญาตกลงกันว่าสิทธิ และหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขาย ที่มีต่อกันและที่จะมีต่อบุคคลอื่น นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 21 คู่สัญญาตกลงกันว่า หากมีข้อผิดพลาด ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใด ๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการ ของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทให้ อนุญาโตตุลาการชี้ขาด และให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

หมายเหตุ

ข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

ภาคผนวก จ

แบบสอบถาม



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถาม ชุดที่ 1 สำหรับผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหา

ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามวิทยานิพนธ์หัวข้อ "ผลของการนำบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (Escrow) ที่มีต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยและการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย" ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการ ขอขอบพระคุณ

ตอนที่ 1

1) ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการนี้ ท่านได้เคยคิด หรือระแวงถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นหรือไม่

() ก) เคยคิด เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เคยคิด เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
.....เคยได้ยินข่าวผู้ประกอบการโกงเงินผู้ซื้อจากสื่อต่างๆ	.....ไม่เคยได้ยินถึงปัญหามาก่อน
.....คนรู้จักเคยประสบปัญหาถูกผู้ประกอบการโกง	.....ไม่คิดว่าผู้ประกอบการจะโกงเงินผู้ซื้อ
.....คนรู้จักเคยเตือน	.....อื่นๆ (โปรดระบุ)....
.....อื่นๆ (โปรดระบุ)....	

2) ตอนที่ท่านตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการนี้ ท่านพิจารณาปัจจัยดังต่อไปนี้ในการซื้อบ้านหรือไม่

- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
- การสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงิน

() ก) ใช้พิจารณา (โปรดเรียงลำดับความสำคัญของการตัดสินใจซื้อ 1 ถึง 4 โดยให้ 1=พิจารณาเป็นอันดับแรก)

- ผู้ประกอบการที่ ไม่มีชื่อเสียง และ ไม่ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ ไม่มีชื่อเสียง แต่ ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ มีชื่อเสียง แต่ ไม่ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ มีชื่อเสียง และ ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

() ข) ไม่ใช้พิจารณา เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และการสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงินไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ
- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และการสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงินไม่ได้แสดงว่าผู้ประกอบการมีคุณภาพ
- จะพิจารณาปัจจัยอื่นๆ เช่นทำเลที่ตั้ง, ราคาของบ้าน หรือสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นสำคัญ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

3) โปรดระบุลักษณะของปัญหาที่ท่านประสบ และลักษณะของปัญหาที่ท่านเคยได้ยิน

ลักษณะของปัญหา	ปัญหาที่ประสบ	ปัญหาที่เคยได้ยิน
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการ <i>ระยะหนึ่ง</i> พบว่า	◆	◆
(1) บ้านยังไม่มี การก่อสร้างเลย		
(2) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(3) ที่ดินแปลงที่ซื้อ ยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(4) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(5) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของคุณซื้อ		
(6) อื่นๆ (โปรดระบุ)...		
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการ <i>ครบถ้วนแล้ว</i> พบว่า	◆	◆
(7) บ้านยังไม่มี การก่อสร้างเลย		
(8) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(9) ที่ดินแปลงที่ซื้อ ยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(10) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(11) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของคุณซื้อ		
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)...		

4) หลังจากที่คุณได้ประสบปัญหาในข้อ 3) แล้วท่านต้องการที่จะให้ผู้ประกอบการดำเนินการอย่างไร

..... ก) คืนเงินที่ท่านได้จ่ายไปทั้งหมด

..... ข) แจ้งให้ท่านทราบว่า จะสามารถแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นให้แล้วเสร็จเมื่อไร **ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 7**

..... ค) รอคูตสถานการณ์โดยไม่เรียกร้องสิ่งใด เพราะสามารถรอและเชื่อมั่นว่าผู้ประกอบการจะแก้ปัญหาด้วย

ตนเอง

ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 7

..... ง) ท่านไม่ได้ดำเนินการใดๆ **ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 11**

..... จ) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

5) ในกรณีที่ท่านต้องการให้ผู้ประกอบการคืนเงินที่ได้จ่ายไปทั้งหมด ผู้ประกอบการได้ปฏิบัติอย่างไร

() ก) ได้จ่ายเงินคืนให้ท่านครบถ้วน ทันทีที่ท่านได้แจ้งความประสงค์ **ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 12**

() ข) ยินดีที่จะคืนเงินแต่ให้ท่านรอ โดยผู้ประกอบการได้อ่างเหตุผลต่างๆ นานา เพื่อให้ท่านรอและ.....

..... ไม่ได้รับเงินคืนเลย

..... ได้รับเงินคืนไม่ครบ

..... ได้รับเงินคืนครบ **ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 12**

() ค) ไม่มีการตอบรับใดๆ จากผู้ประกอบการ

() ง) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

ข้อ 6

6) จากข้อ 5) ในกรณีที่ท่านได้รับเงินคืนไม่ครบหรือไม่ได้รับเงินคืนเลย ท่านได้ดำเนินการแก้ปัญหาด้วยตนเองโดย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

.....แจ้งความกับเจ้าหน้าที่ (ไปรตระบุหน่วยงานที่แจ้ง.....)	.....ท่านไม่ได้ดำเนินการใดๆ (ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 11)
.....ร้องเรียนปัญหาที่เกิดขึ้นผ่านสื่อมวลชน	.....อื่นๆ (ไปรตระบุ).....
.....รวมตัวกับผู้ซื้อรายอื่น และดำเนินการฟ้องร้องด้วยตนเอง	

ทำข้อ 6 เสร็จแล้วให้ข้ามไปทำข้อ 10

7) ในกรณีที่ท่านได้ให้ออกาสผู้ประกอบการให้ในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น (ปัญหาที่ท่านได้รับในข้อ 3) ผู้ประกอบการได้ดำเนินการในการแก้ปัญหาให้ท่านหรือไม่

() ก) ดำเนินการ โดย...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่ดำเนินการใดๆเลย ท่านได้แก้ปัญหาอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
.....ให้ท่านเลือกบ้านหลังใหม่ในโครงการแห่งใหม่	.....แจ้งความกับเจ้าหน้าที่ (ไปรตระบุหน่วยงานที่แจ้ง.....)
.....เร่งแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น	.....ร้องเรียนปัญหาที่เกิดขึ้นผ่านสื่อมวลชน
.....อื่นๆ (ไปรตระบุ).....	.....รวมตัวกับผู้ซื้อรายอื่น และดำเนินการฟ้องร้องด้วยตนเอง
	.....ท่านไม่ได้ดำเนินการใดๆ (ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 11)
	.....อื่นๆ (ไปรตระบุ).....

ทำข้อ 11

8) จากข้อ 7 ก) ท่านรู้สึกอย่างไรต่อผลของการดำเนินการของผู้ประกอบการ

() ก) พอใจเพราะผู้ประกอบการ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่พอใจ เพราะผู้ประกอบการ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
.....สามารถแก้ปัญหาให้ท่านจนแล้วเสร็จในทันที	.....ใช้เวลานานมากในการแก้ปัญหา
.....ตั้งใจแก้ปัญหาให้ท่าน ถึงแม้ว่าจะใช้เวลานานก็ตาม	.....ไม่สามารถแก้ปัญหาให้แล้วเสร็จได้
.....ให้ท่านเลือกบ้านหลังใหม่ในโครงการใหม่ในเงื่อนไขที่พิเศษกว่าผู้ซื้อทั่วไป	.....ได้เสนอให้ท่านเลือกบ้านหลังใหม่ในโครงการใหม่ แต่เงื่อนไขไม่ได้พิเศษกว่าผู้ซื้อโดยทั่วไป และท่านก็ไม่มั่นใจว่าโครงการใหม่นี้จะเกิดปัญหาเหมือนโครงการเดิมหรือไม่
.....อื่นๆ (ไปรตระบุ).....	.....อื่นๆ(ไปรตระบุ).....

ข้อ 11

ทำข้อ 9

9) จากข้อ 8 ข) ในกรณีที่ท่านไม่พอใจการดำเนินการของเจ้าของโครงการ ท่านได้ดำเนินการแก้ปัญหาด้วยตัวท่านเองอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

.....แจ้งผู้ประกอบการให้คืนเงินทั้งหมดที่ท่านได้จ่ายไป	.....แจ้งความกับเจ้าหน้าที่ (ไปรตระบุหน่วยงานที่แจ้ง.....)
.....ร้องเรียนปัญหาที่เกิดขึ้นผ่านสื่อมวลชน	.....ท่านไม่ได้ดำเนินการใดๆ (ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 11)
.....รวมตัวกับผู้ซื้อรายอื่น และดำเนินการฟ้องร้องด้วยตนเอง	.....อื่นๆ (ไปรตระบุ).....

ข้อ 10

10) หลังจากที่ท่านได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ด้วยตัวของท่านเอง ท่านพึงพอใจกับผลที่ท่านได้รับหรือไม่ อย่างไร

() ก) พอใจ เพราะผู้ประกอบการ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ได้คืนเงินส่วนที่เหลือให้ท่านจนครบ
- ได้คืนเงินส่วนที่เหลือให้ท่าน ถึงแม้ว่าจะไม่ครบทั้งหมดก็ตาม
- ไม่ได้คืนเงินให้ท่าน แต่ถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย
- สามารถดำเนินการแก้ไขปัญหานั้นแล้วเสร็จ
- ให้ท่านเลือกบ้านหลังใหม่ในโครงการใหม่ในเงื่อนไขที่พิเศษกว่าผู้ซื้อทั่วไป
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่พอใจ เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถดำเนินการช่วยเหลือท่านได้
- ผู้ประกอบการ คืนเงินให้ท่านไม่ครบ และไม่ถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย
- ผู้ประกอบการ คืนเงินให้ท่านไม่ครบ แต่ถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย แต่เงินของท่านส่วนที่ถูกโกงไปท่านจะต้องใช้เวลาเก็บใหม่กว่าจะมีโอกาสได้ซื้อบ้านหลังใหม่
- ผู้ประกอบการ ไม่คืนเงินให้ท่านเลย และไม่ถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย
- ผู้ประกอบการ ไม่คืนเงินให้ท่านเลย แต่ถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย แต่เงินของท่านส่วนที่ถูกโกงไปท่านจะต้องใช้เวลาเก็บใหม่กว่าจะมีโอกาสได้ซื้อบ้านหลังใหม่
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

11) ปัจจุบันนี้ ปัญหาของท่านได้รับการแก้ไขเรียบร้อยแล้วหรือไม่

() ก) ยังไม่เรียบร้อย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ยังอยู่ในระหว่างการเจรจาข้อยุติ
- อยู่ในระหว่างการดำเนินการแก้ไขของผู้ประกอบการ
- เรื่องอยู่ในระหว่างการฟ้องร้อง
- ยังไม่สามารถติดต่อกับผู้ประกอบการได้
- รอการช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐอยู่
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ได้รับการแก้ไขเรียบร้อยแล้ว

12) จากปัญหาที่ท่านประสบ ท่านได้รับความเดือดร้อนระหว่างที่เกิดปัญหาหรือไม่

() ก) ได้รับความเดือดร้อน เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่ได้รับความเดือดร้อน เพราะ.. (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... ท่านยังต้องเช่าบ้านอยู่	..... ยังไม่มีความจำเป็นที่จะต้องย้ายบ้าน
..... ยังไม่ได้รับเงินคืนจากผู้ประกอบการ และท่านต้องใช้เงินจำนวนนี้ไปซื้อบ้านหลังใหม่	..... ระยะเวลาที่ยังไม่ได้รับเงินคืน ท่านยังมีเงินเหลือเพียงพอที่จะไปซื้อบ้านหลังใหม่
..... ได้ขายบ้านหลังเดิมที่ท่านอาศัยอยู่ไปแล้ว	..... บ้านที่ท่านอยู่ไม่ต้องเสียค่าเช่า
..... มีความจำเป็นส่วนตัวที่ต้องย้ายบ้านตามกำหนด	..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....
..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....	

13) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการที่มีคุณภาพควรมีคุณสมบัติอย่างไร (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติสำคัญมากที่สุด)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5
(1) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน	
(2) มีความน่าเชื่อถือในสายตาของสถาบันการเงิน	
(3) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(4) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบคอบ	
(5) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(6) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(7) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(8) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

14) ท่านคิดว่ารัฐบาลสมควร หารวิธีการ หรือมาตรการมาคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจากปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการหรือไม่

() ก) สมควร เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ปัจจุบันนี้ปัญหานี้เกิดขึ้นมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มจำนวนมากขึ้น

..... ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยถูกผู้ประกอบการเอาเปรียบ โดยผู้ประกอบการเองเงินผ่อนดาวน์ของผู้ซื้อไปใช้ แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการไม่สนใจที่จะสร้างบ้านให้เสร็จตามกำหนด

..... เป็นการลดความเสี่ยง เพราะผู้ซื้อไม่สามารถรู้ได้ว่าผู้ประกอบการรายไหนจะโกง และรายไหนไม่โกง

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่สมควร เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ผู้ซื้อสามารถระงับปัญหาด้วยตนเองได้

..... ผู้ซื้อมีความเชื่อมั่นในตัวของผู้ประกอบการที่ตนเองไปซื้อบ้าน

..... ปัจจุบันปัญหานี้เกิดขึ้นน้อยมาก โอกาสที่ผู้ซื้อจะเจอจึงแทบจะไม่มี

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

(เมื่อผู้ตอบแบบสอบถามทำแบบสอบถามตอนที่ 1 เสร็จแล้ว ผู้ถามจะถามผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความรู้สึกและระดับความเข้าใจในระบบเอสโคร์ว ถ้าผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในระบบเอสโคร์วที่ดีแล้ว ก็สามารถที่จะทำแบบสอบถามตอนที่ 2 ต่อไปได้เลย แต่ถ้าผู้ตอบแบบสอบถามไม่เคยรู้จัก หรือมีความเข้าใจเพียงเล็กน้อยเกี่ยวกับระบบเอสโคร์ว ผู้ถามจะอธิบายถึงหลักการของระบบเอสโคร์วให้ผู้ตอบแบบสอบถามมีเข้าใจในระดับหนึ่งก่อนที่จะให้ทำแบบสอบถามตอนที่ 2 ต่อไป)

ตอนที่ 2

1) ท่านมีความเข้าใจเกี่ยวกับเอสโคร์วที่ท่านได้ยิน อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เอสโคร์วเป็นระบบที่ใช้คุ้มครองผู้ซื้อ และผู้ประกอบการในการซื้อขายที่อยู่อาศัย
- เอสโคร์วเป็นระบบที่มี บุคคลที่สาม ทำหน้าที่เป็นคนกลางระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการ
- ผู้ซื้อจะผ่อนชำระเงินค่างวดกับ บุคคลที่สาม แทนที่จะชำระให้แก่ผู้ประกอบการ
- บุคคลที่สาม จะเป็นผู้เก็บรักษาเงินค่างวดของผู้ซื้อไว้
- ผู้ซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่ บุคคลที่สาม ครบตามสัญญา
- ผู้ประกอบการจะได้รับเงินของผู้ซื้อ (จากบุคคลที่สาม) เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา
- ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ บุคคลที่สาม จะคืนเงินค่างวดให้แก่ผู้ซื้อหลังจากที่ศาลได้ตัดสินแล้วว่าผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา
- เอสโคร์วเป็นระบบที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อว่าเงินของผู้ซื้อจะไม่ถูกโกง
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

2) ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ก่อนที่ท่านจะซื้อบ้านหลังดังกล่าว ท่านคิดว่าเอสโคร์วสามารถป้องกันปัญหาได้หรือไม่

() ก) ป้องกันได้ เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- บุคคลที่สามจะคืนเงินค่างวดให้แก่ท่าน ถ้าพบว่าผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา
- ท่านสามารถนำเงินที่ได้รับคืน ไปซื้อบ้านในโครงการอื่นได้
- ผู้ประกอบการจะไม่กล้าสร้างปัญหา เนื่องจากยังไม่ได้รับเงินของท่าน
- ผู้ประกอบการจะมีความรอบคอบในการบริหารโครงการมากยิ่งขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

() ข) ไม่สามารถป้องกันได้ เพราะยังไม่แน่ว่า...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- บุคคลที่สามจะเชื่อถือได้หรือไม่
- ท่านจะได้รับเงินคืนหรือไม่
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

3) ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ จะทำให้ท่านเลือกซื้อบ้านโดยไม่พิจารณาชื่อเสียงของผู้ประกอบการ

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เอสโคร์วเป็นหลักประกันที่สำคัญแก่ท่านมากกว่าชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
- โครงการที่ใช้เอสโคร์วจะมีความน่าเชื่อถือเท่ากัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงหรือไม่มีชื่อเสียง
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ถึงแม้จะมีการใช้เอสโคร์ว ชื่อเสียงของผู้ประกอบการยังเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัย
- ถึงแม้จะมีการใช้เอสโคร์ว ท่านก็ไม่พิจารณาชื่อเสียงของผู้ประกอบการอยู่แล้ว
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

4) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ เมื่อท่านจะซื้อบ้านหลังต่อไป ท่านจะมีความเชื่อมั่นในการซื้อมากขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... ไม่กลัวว่าจะถูกผู้ประกอบการโกงเงินของท่าน	..... ยังไม่มั่นใจในความซื่อสัตย์ของบุคคลที่ตามมา
..... ถึงผู้ประกอบการจะปฏิบัติตามสัญญา ท่านก็จะได้รับเงินคืนอยู่ดี	..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลรักษาเงินดาวน์ของท่าน ทำให้ความเสี่ยงลดลง	..... เอสโครว์จะรับประกันเฉพาะว่าเงินดาวน์ของท่านไม่สูญ แต่ไม่ได้รับประกันคุณภาพของบ้าน
..... เอสโครว์เปรียบเสมือนเครื่องมือที่บังคับให้ผู้ประกอบการต้องสร้างบ้านให้เสร็จทันตามกำหนด เพราะมีฉะนั้นผู้ประกอบการจะไม่ได้เงินจากท่านแม้แต่บาทเดียว	..... เอสโครว์จะคุ้มครองจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น หลังจากนั้นผู้ประกอบการอาจจะสร้างปัญหาได้อีก
..... เอสโครว์เปรียบเสมือนหลักประกันสำหรับท่านในการซื้อที่อยู่อาศัย	..... เอสโครว์ไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
..... อื่นๆ (โปรดระบุ ).....	..... เอสโครว์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งหมด
	..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

5) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ เมื่อท่านคิดจะซื้อบ้านหลังต่อไป จะทำให้ท่านสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... มีความมั่นใจในการซื้อบ้านมากขึ้น	..... เอสโครว์ไม่มีผลต่อระยะเวลาการตัดสินใจซื้อบ้าน
..... ไม่ต้องกังวลถึงประวัติทางการเงินของผู้ประกอบการว่าจะมีผลกระทบต่อโครงการ	..... ความเชื่อมั่นในการซื้อบ้าน ไม่มีผลต่อระยะเวลาการตัดสินใจซื้อบ้าน
..... ความเสี่ยงในการซื้อบ้านลดลง	..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลการซื้อขายที่อยู่อาศัย
..... อื่นๆ (โปรดระบุ..... )	..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

6) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ในความรู้สึกของท่าน ท่านคิดว่าจะทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นระบบมากขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... ผู้ประกอบการที่จะสามารถดำเนินธุรกิจได้ จะต้องมีความพร้อมทางด้านเงินทุน	..... เอสโครว์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด
..... ผู้ประกอบการจะได้เงินของท่าน และท่านจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ ก็ต่อเมื่อทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติตามสัญญาที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน	..... ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ จะทำให้การซื้อขายมีความยุ่งยากมากกว่าที่จะเป็นระบบ
..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลการซื้อขายที่อยู่อาศัย	..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
..... อื่นๆ (โปรดระบุ ).....	..... การซื้อขายที่อยู่อาศัยทุกวันนี้มีความเป็นระบบที่ดียอยู่แล้ว
	..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

7) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ จะช่วยลดปัญหาที่ผู้ซื้อโอนบ้านไม่ได้ เพราะการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ

() ก) เห็นด้วย เพราะ ผู้ประกอบการ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... จะมีความพร้อมทางด้านเงินทุนมากขึ้น

..... จะต้องพยายามเป็นอย่างมากที่จะไม่ปฏิบัติผิดสัญญา เนื่องจากกลัวว่าจะไม่ได้รับเงิน

..... จะมีความรอบครอบ และระมัดระวังมากขึ้นในการเปิดโครงการ เพราะไม่มีเงินของผู้ซื้อมาใช้เป็นทุนหมุนเวียน

..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก

..... เอสโครว์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด

..... ปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นเกิดจากสภาวะของตลาดเป็นหลักมากกว่าเกิดจากความตั้งใจของผู้ประกอบการถึงแม้มีการนำเอสโครว์มาใช้ แต่ถ้าสภาวะของตลาดไม่ดี ปัญหาที่ยังคงเกิดขึ้นอีก

..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

8) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าผู้ประกอบการควรจะมีคุณสมบัติอย่างไรจึงจะสามารถดำเนินธุรกิจนี้ต่อไปได้ (โปรดเรียงลำดับความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติที่สำคัญที่สุดที่จะสามารถดำเนินธุรกิจนี้ต่อไปได้)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5
(1) ใช้น้ำเงินค่างานของลูกคามาเป็นเงินทุนหมุนเวียน	
(2) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน	
(3) มีความน่าเชื่อถือในสายตาของสถาบันการเงิน	
(4) เป็นใครก็ได้ที่อยากทำธุรกิจนี้	
(5) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(6) การดำเนินโครงการอาศัยเป็นไปตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ไม่มีการวางแผนล่วงหน้า	
(7) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบครอบ	
(8) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(9) ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อ	
(10) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(11) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

9) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโครว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่

(ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับ โดยให้

1=ประโยชน์สูงสุด)

- ช่วยลดปัญหาการโอนบ้านไม่ได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ
- จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ
- จะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อในการซื้อที่อยู่อาศัย
- มีบุคคลที่สามคอยดูแลเงินดาวน์ของท่าน และมั่นใจว่าไม่สูญ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

(ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับโดยให้ 1=ไม่เป็น

ประโยชน์สูงสุด)

- เมื่อผู้ประกอบการมีต้นทุนเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้นตาม
- จำนวนของผู้ประกอบการจะลดลง ทำให้การแข่งขันในตลาดลดต่ำลงด้วย
- ผู้ซื้อพอใจ และสะดวกที่จะชำระเงินผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการ มากกว่าชำระกับบุคคลที่สาม
- ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านเพิ่มขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโครว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยหรือไม่

(ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 5 อันดับ โดยให้

1=ประโยชน์สูงสุด)

- จะช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านได้เร็วขึ้น
- จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ ทำให้จำนวนของผู้ประกอบการลดลง
- สามารถใช้เป็นเครื่องมือส่งเสริมการขาย
- จะช่วยลดจำนวนของผู้ซื้อประเภทนักเก็งกำไร
- จะช่วยควบคุมการผ่อนชำระเงินดาวน์ของผู้ซื้อ
- อาจจะสามารถเปิดขายโครงการได้ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจัดสรร (Presale) อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

(ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 5 อันดับโดยให้ 1=ไม่เป็น

ประโยชน์สูงสุด)

- ต้นทุนในการทำโครงการจะสูงขึ้น
- จะทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลง เนื่องจากไม่สามารถนำเงินดาวน์มาใช้ได้
- ผู้ประกอบการจะต้องพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงินมากขึ้น
- ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก
- เป็นการป้องกันการเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก
- จะต้องหาเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

11) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาไซ์ ท่านคิดว่าเอสโคร์มาไซ์จะมีผลต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) มีผลต่อการพัฒนา เพราะ...(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=มีผลต่อการพัฒนาเป็นอันดับแรก)

- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- จะช่วยลดปัญหาการผิดสัญญาของทั้งผู้ซื้อ และผู้ขาย
- ผู้ซื้อคือผู้ที่ต้องการบ้านจริงๆ ไม่ใช่ นักเก็งกำไร ผู้ประกอบการคือผู้ที่ตั้งใจสร้างบ้านขายจริงๆ ไม่ใช่ผู้ที่ตั้งใจลอกหลวงเงินของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่มีผลต่อการพัฒนา เพราะ...(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับ โดยให้ 1=ไม่มีผลต่อการพัฒนาเป็นอันดับแรก)

- ผู้ซื้อยังคงไม่มีความมั่นใจในตัวผู้ประกอบการเหมือนเดิม
- ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
- ผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนก็ยังคงเป็นผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนเหมือนเดิม
- ปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการก็ยังคงไม่ลดจำนวนลง และน่าจะเพิ่มขึ้นกว่าเดิม
- อื่นๆ (โปรดระบุ)....

12) รัฐบาลสมควรที่จะนำเอสโคร์มาไซ์มาใช้ในประเทศไทย และให้มีผลบังคับเป็นกฎหมาย

() ก) เห็นด้วย เพราะ.....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เห็นด้วยมากที่สุด)

- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อในการซื้อบ้าน
- ช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ
- ผู้ซื้อที่ได้รับความเดือดร้อนจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการมีจำนวนมาก และมีแนวโน้มสูงขึ้น
- ช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ.....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = ไม่เห็นด้วยมากที่สุด)

- ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น และมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้น
- ไม่ได้สร้างประโยชน์ให้แก่การซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- ไม่เหมาะสมกับระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- เป็นระบบที่ป้องกันการเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก ซึ่งอาจจะทำให้การแข่งขันในตลาดมีน้อย
- ไม่เชื่อมั่นว่าจะมีบุคคลที่สามที่จะทำหน้าที่อย่างยุติธรรม และจะไม่โกงเงินของผู้ซื้อ
- อาจจะส่งผลเสียให้แก่ผู้ซื้อเอง ในกรณีและผู้ซื้อไม่สามารถผ่อนชำระเงินดาวน์ได้ตามกำหนด
- การผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการน่าจะมีคามยืดหยุ่นมากกว่าผ่อนกับบุคคลที่สาม
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....)

13) ถ้าท่านจะซื้อบ้านหนึ่งหลัง โดยให้เลือกซื้อจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ โดยสมมติว่าบ้านในทุกโครงการปัจจัยเหล่านี้เหมือนกัน

- ทำเลที่ตั้ง
- มาตรฐานการก่อสร้าง
- ราคาขาย และจำนวนเนื้อที่ของบ้าน

(โปรดเรียงลำดับการตัดสินใจซื้อก่อนและหลัง เพียง 5 ลำดับ โดยที่ 1=โครงการที่ซื้อเป็นอันดับแรก)

ลักษณะของโครงการ	เรียงลำดับ 1,2,...,5
◆ บ้านในโครงการของ ผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียง และ....	
(1) <u>ไม่ได้รับ</u> การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>และไม่ได้ใช้</u> เอสโครว์	
(2) <u>ไม่ได้รับ</u> การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>แต่ใช้</u> เอสโครว์	
(3) <u>ได้รับ</u> ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>แต่ไม่ได้ใช้</u> เอสโครว์	
(4) <u>ได้รับ</u> การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>และใช้</u> เอสโครว์	
◆ บ้านในโครงการของ ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และ....	
(5) <u>ไม่ได้รับ</u> การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>และไม่ได้ใช้</u> เอสโครว์	
(6) <u>ไม่ได้รับ</u> การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>แต่ใช้</u> เอสโครว์	
(7) <u>ได้รับ</u> การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>แต่ไม่ได้ใช้</u> เอสโครว์	
(8) <u>ได้รับ</u> การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน <u>และใช้</u> เอสโครว์	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามชุดที่ 2 สำหรับผู้ซื้อไม่ประสบปัญหา

ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามวิทยานิพนธ์หัวข้อ "ผลของการนำบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (Escrow) ที่มีต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยและการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย" ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการ ขอขอบพระคุณ

ตอนที่ 1

1) ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการนี้ ท่านได้เคยคิด หรือระแวงถึงปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการจะเกิดขึ้นหรือไม่

() ก) เคยคิด เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เคยคิด เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
.....เคยได้ยินข่าวผู้ประกอบการโกงเงินผู้ซื้อจากสื่อต่างๆ	.....ไม่เคยได้ยินถึงปัญหามาก่อน
.....คนรู้จักเคยประสบปัญหาถูกผู้ประกอบการโกง	.....ไม่คิดว่าผู้ประกอบการจะโกงเงินผู้ซื้อ
.....คนรู้จักเคยเตือน	.....อื่นๆ (โปรดระบุ)....
.....อื่นๆ (โปรดระบุ)....	

2) ตอนที่ท่านตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการนี้ ท่านพิจารณาปัจจัยดังต่อไปนี้ในการซื้อบ้านหรือไม่

- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
- การสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงิน

() ก) ใช่พิจารณา (โปรดเรียงลำดับความสำคัญของการตัดสินใจซื้อ 1 ถึง 4 โดยให้ 1=พิจารณาเป็นอันดับแรก)

- ผู้ประกอบการที่ ไม่มีชื่อเสียงและ ไม่ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ ไม่มีชื่อเสียง แต่ ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ มีชื่อเสียง แต่ ไม่ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ มีชื่อเสียง และ ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

() ข) ไม่ใช่พิจารณา เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และการสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงินไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ
- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และการสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงินไม่ได้แสดงว่าผู้ประกอบการมีคุณภาพ

- จะพิจารณาปัจจัยอื่นๆ เช่นทำเลที่ตั้ง, ราคาของบ้าน หรือสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นสำคัญ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

3) ท่านเคยได้ยินถึงปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการหรือไม่
อย่างไร

ลักษณะของปัญหา	เคยได้ยิน	ไม่เคยได้ยิน
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่า	◆	◆
(1) บ้านยังไม่มีกรอบสร้างเลย		
(2) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(3) ที่ดินแปลงที่คุณซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(4) ที่ดินแปลงที่คุณซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(5) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของคุณซื้อ		
(6) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่า	◆	◆
(7) บ้านยังไม่มีกรอบสร้างเลย		
(8) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(9) ที่ดินแปลงที่คุณซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(10) ที่ดินแปลงที่คุณซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(11) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของคุณซื้อ		
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		

4) ท่านคิดว่าปัญหาในข้อ 3) นี้ น่าจะเกิดกับโครงการลักษณะใดมากที่สุด (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ
1-4 โดยให้ 1=โครงการที่มีโอกาสเกิดปัญหาสูงสุด)

◆ โครงการขนาดใหญ่ ของผู้ประกอบการ...	◆ โครงการขนาดเล็ก ของผู้ประกอบการ...
.....ที่ไม่มีชื่อเสียง	.....ที่ไม่มีชื่อเสียง
.....ที่มีชื่อเสียง	.....ที่มีชื่อเสียง

5) ท่านคิดว่าปัญหาดังกล่าวในข้อ 3) จะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านของท่านหรือไม่

() ก) มีผล เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่มีผล เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
.....มีความหวาดระแวง และไม่เชื่อมั่นในตัวของผู้ประกอบการ	.....คิดว่าถึงถูกโกงก็สามารถดวงเงินคืนได้
.....กลัวว่าเงินค่างวดที่ได้มอบจ่ายนั้นจะถูกผู้ประกอบการโกง	.....คิดว่าไม่ถูกโกงแน่นอน
.....กลัวว่าจะถูกผู้ประกอบการหลอกหลวงเอา	.....มั่นใจในตัวของผู้ประกอบการ
.....กลัวว่าเมื่อจ่ายเงินค่างวดครบแล้ว แต่โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้	.....อื่นๆ (โปรดระบุ).....
.....อื่นๆ (โปรดระบุ).....	

6) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการที่มีคุณภาพควรมีคุณสมบัติอย่างไร (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติสำคัญมากที่สุด)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5
(1) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน	
(2) มีความน่าเชื่อถือในสายตาของสถาบันการเงิน	
(3) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(4) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบคอบ	
(5) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(6) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(7) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(8) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

7) ท่านคิดว่ารัฐบาลสมควร หาวิธีการ หรือมาตรการมาคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจากปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการหรือไม่

() ก) สมควร เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ปัจจุบันนี้ปัญหานี้เกิดขึ้นมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มจำนวนมากขึ้น

..... ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยถูกผู้ประกอบการเอารัดเอาเปรียบ โดยผู้ประกอบการเองเงินมัดจำของผู้ซื้อไปใช้ แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการไม่สนใจที่จะสร้างบ้านให้เสร็จตามกำหนด

..... เป็นการลดความเสี่ยง เพราะผู้ซื้อไม่สามารถรู้ได้ว่าผู้ประกอบการรายไหนจะโกง และรายไหนไม่โกง

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่สมควร เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ผู้ซื้อสามารถระงับปัญหาด้วยตนเองได้

..... ผู้ซื้อมีความเชื่อมั่นในตัวของผู้ประกอบการที่ตนเองไปซื้อบ้าน

..... ปัจจุบันปัญหานี้เกิดขึ้นน้อยมาก โอกาสที่ผู้ซื้อจะเจอจึงแทบจะไม่มี

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

(เมื่อผู้ตอบแบบสอบถามทำแบบสอบถามตอนที่ 1 เสร็จแล้ว ผู้ถามจะถามผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความรู้จักและระดับความเข้าใจในระบบเอสโครว์ ถ้าผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในระบบเอสโครว์ที่ดีแล้ว ก็สามารถที่จะทำแบบสอบถามตอนที่ 2 ต่อไปได้เลย แต่ถ้าผู้ตอบแบบสอบถามไม่เคยรู้จัก หรือมีความเข้าใจเพียงเล็กน้อยเกี่ยวกับระบบเอสโครว์ ผู้ถามจะอธิบายถึงหลักการของระบบเอสโครว์ให้ผู้ตอบแบบสอบถามมีเข้าใจในระดับหนึ่งก่อนที่จะให้ทำแบบสอบถามตอนที่ 2 ต่อไป)

ตอนที่ 2

1) ท่านมีความเข้าใจเกี่ยวกับเอสโครว์ที่ท่านได้ยินหรือไม่ อย่างไร

() ก) มีความเข้าใจว่า...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เอสโครว์เป็นระบบที่คุ้มครองผู้ซื้อ และผู้ประกอบการในการซื้อขายที่อยู่อาศัย
- เอสโครว์เป็นระบบที่มีบุคคลที่สามทำหน้าที่เป็นคนกลางระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการ
- ผู้ซื้อจะผ่อนชำระเงินดาวน์กับบุคคลที่สาม แทนที่จะชำระให้แก่ผู้ประกอบการ
- บุคคลที่สามจะเป็นผู้เก็บรักษาเงินดาวน์ของผู้ซื้อไว้
- ผู้ซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่บุคคลที่สามครบตามสัญญา
- ผู้ประกอบการจะได้รับเงินของผู้ซื้อ (จากบุคคลที่สาม) เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา
- ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ บุคคลที่สามจะคืนเงินดาวน์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากที่ศาลได้ตัดสินแล้วว่าผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา
- เอสโครว์เป็นระบบที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อว่าเงินของผู้ซื้อจะไม่ถูกโกง
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่มีความเข้าใจ (ตอบข้อนี้ ผู้ถามจะต้องอธิบายถึงหลักการของเอสโครว์ให้ผู้ตอบเข้าใจ)

2) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ จะทำให้ท่านเลือกซื้อบ้านโดยไม่พิจารณาชื่อเสียงของผู้ประกอบการ

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เอสโครว์เป็นหลักประกันที่สำคัญแก่ท่านมากกว่าชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
- โครงการที่ใช้เอสโครว์จะมีความน่าเชื่อถือเท่ากัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงหรือไม่มียี่ห้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ถึงแม้จะมีการใช้เอสโครว์ ชื่อเสียงของผู้ประกอบการยังเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัย
- ถึงแม้จะมีการใช้เอสโครว์ ท่านก็ไม่พิจารณาชื่อเสียงของผู้ประกอบการอยู่แล้ว
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

3) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ เมื่อท่านจะซื้อบ้านหลังต่อไป ท่านจะมีความเชื่อมั่นในการซื้อมากขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... ไม่กลัวว่าจะถูกผู้ประกอบการโกงเงินของท่าน	..... ยังไม่มั่นใจในความซื่อสัตย์ของบุคคลที่สาม
..... ถึงผู้ประกอบการจะปฏิบัติผิดสัญญา ท่านก็จะได้รับเงินคืนอยู่ดี	..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลรักษาเงินดาวน์ของท่าน ทำให้ความเสี่ยงลดลง	..... เอสโครว์จะรับประกันเฉพาะว่าเงินดาวน์ของท่านไม่สูญ แต่ไม่รับประกันคุณภาพของบ้าน
..... เอสโครว์เปรียบเสมือนเครื่องมือที่บังคับให้ผู้ประกอบการต้องสร้างบ้านให้เสร็จทันตามกำหนด เพราะมิฉะนั้นผู้ประกอบการจะไม่ได้เงินจากท่านแม้แต่บาทเดียว	..... เอสโครว์จะคุ้มครองจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น หลังจากนั้นผู้ประกอบการอาจจะสร้างปัญหาให้อีก
..... เอสโครว์เปรียบเสมือนหลักประกันในการซื้อที่อยู่อาศัย	..... เอสโครว์ไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....	..... เอสโครว์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งหมด
	..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

4) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ เมื่อท่านคิดจะซื้อบ้านหลังต่อไป จะทำให้ท่านสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... มีความมั่นใจในการซื้อบ้านมากขึ้น	..... ระบบนี้ไม่มีผลต่อระยะเวลาการตัดสินใจซื้อบ้าน
..... ไม่ต้องกังวลถึงประวัติทางการเงินของผู้ประกอบการ จะมีผลกระทบต่อโครงการ	..... ความเชื่อมั่นในการซื้อบ้าน ไม่มีผลต่อระยะเวลาการตัดสินใจซื้อบ้าน
..... ความเสี่ยงในการซื้อบ้านลดลง	..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลการซื้อขายที่อยู่อาศัย
..... อื่นๆ (โปรดระบุ..... )	..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

5) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ในความรู้สึกของท่าน ท่านคิดว่าจะทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นระบบมากขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ผู้ประกอบการที่จะสามารถดำเนินธุรกิจได้ จะต้องมีความพร้อมทางด้านเงินทุน
- ผู้ประกอบการจะได้เงินของท่าน และท่านจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ ก็ต่อเมื่อทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติตามสัญญาที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน
- มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลการซื้อขายที่อยู่อาศัย
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
- เอสโคร์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด
- การซื้อขายที่อยู่อาศัยทุกวันนี้มีความเป็นระบบที่ดีอยู่แล้ว
- ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ จะทำให้การซื้อขายมีความยุ่งยากมากกว่าที่จะเป็นระบบ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

6) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ท่านคิดว่าผู้ประกอบการควรมีคุณสมบัติอย่างไรจึงจะสามารถดำเนินธุรกิจนี้ต่อไปได้ (โปรดเรียงลำดับความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติของผู้ประกอบการที่ต้องมีมากที่สุดที่จะสามารถดำเนินธุรกิจนี้ต่อไปได้)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5.
(1) ไซเงินค่านของถูกค้มาเป็นเงินท่นหม่นเวียน	
(2) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน	
(3) มีความน่าเชื่อถือในสายตาของสถาบันการเงิน	
(4) เป็นใครก็ได้ที่ยากทำธุรกิจนี้	
(5) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(6) การดำเนินโครงการอาศัยเป็นไปตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ไม่มีการวางแผนล่วงหน้า	
(7) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบครอบ	
(8) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(9) ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อ	
(10) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(11) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

7) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ จะช่วยลดปัญหาที่ผู้ซื้ออินบ้านไม่ได้เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ

- () ก) เห็นด้วย เพราะ ผู้ประกอบการ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- จะมีความพร้อมทางด้านเงินทุนมากขึ้น
 - จะต้องพยายามเป็นอย่างมากที่จะไม่ปฏิบัติผิดสัญญา เนื่องจากกลัวว่าจะไม่ได้รับเงิน
 - จะมีความรอบครอบ และระมัดระวังมากขึ้นในการเปิดโครงการ เพราะไม่มีเงินของผู้ซื้อมาใช้เป็นทุนหมุนเวียน
 - อื่นๆ (โปรดระบุ.....)
- () ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
 - เอสโคร์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด
 - ปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นเกิดจากสภาวะของตลาดเป็นหลักมากกว่าเกิดจากความตั้งใจของผู้ประกอบการถึงแม้มีการนำเอสโคร์มาใช้แต่ถ้าสภาวะของตลาดไม่ดี ปัญหาที่ยังคงเกิดขึ้นอีก
 - อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

8) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโคร์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่

- () ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ประโยชน์สูงสุด)
- ช่วยลดปัญหาการอินบ้านไม่ได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ
 - จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ
 - จะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อในการซื้อที่อยู่อาศัย
 - มีบุคคลที่สามคอยดูแลเงินดาวน์ของท่าน และมั่นใจว่าไม่สูญ
 - อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- () ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ...(โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ไม่เป็นประโยชน์สูงสุด)
- เมื่อผู้ประกอบการมีต้นทุนเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้นตาม
 - จำนวนของผู้ประกอบการจะลดลง ทำให้การแข่งขันในตลาดลดต่ำลงด้วย
 - ผู้ซื้อพอใจ และสะดวกที่จะชำระเงินผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการ มากกว่าเอสโคร์
 - ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านเพิ่มขึ้น
 - อื่นๆ (โปรดระบุ).....

9) ถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโคว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ประโยชน์สูงสุด)

- จะช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านได้เร็วขึ้น
- จะช่วยลดภาระของคุณภาพของผู้ประกอบการ ทำให้จำนวนของผู้ประกอบการลดลง
- สามารถใช้เป็นเครื่องมือส่งเสริมการขาย
- จะช่วยลดจำนวนของผู้ซื้อประเภทนักเก็งกำไร
- จะช่วยควบคุมการผ่อนชำระเงิสดาวนของผู้ซื้อ
- อาจจะสามารภเปิดขายโครงการได้ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจัดสรร(Presale) อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

() ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ไม่เป็นประโยชน์สูงสุด)

- ต้นทุนในการทำโครงการจะสูงขึ้น
- จะทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลง เนื่องจากไม่สามารถนำเงิสดาวนมาใช้ได้
- ผู้ประกอบการจะต้องพึ่งพาเงิสดาวนจากสถาบันการเงินมากขึ้น
- ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก
- เป็นการป้องกันกาเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก
- จะต้องหาเงิสดาวนหมุนเวียนมากขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

10) ถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโคว์น่าจะมีผลต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) มีผลต่อการพัฒนา เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1= มีผลต่อการพัฒนาเป็น

อันดับแรก)

- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- จะช่วยลดปัญหาการผิดสัญญาของทั้งผู้ซื้อ และผู้ขาย
- ผู้ซื้อคือผู้ที่ต้องการบ้านจริงๆ ไม่ใช่ นักเก็งกำไร ผู้ประกอบการก็คือผู้ที่ตั้งใจสร้างบ้านขายจริงๆ ไม่ใช่ผู้ที่ตั้งใจมาหลอกเงิสดาวนของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่มีผลต่อการพัฒนา เพราะ... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ไม่มีผลต่อการพัฒนาเป็น

อันดับแรก)

- ผู้ซื้อยังคงไม่มีความมั่นใจในตัวผู้ประกอบการเหมือนเดิม
- ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
- ผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนก็ยังคงเป็นผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนเหมือนเดิม
- ปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการก็ยังคงไม่ลดจำนวนลง และน่าจะเพิ่มขึ้นกว่าเดิม
- อื่นๆ (โปรดระบุ)...

11) รัฐบาลสมควรที่จะนำเอสโครวมาไว้ในประเทศไทย และให้มีผลบังคับเป็นกฎหมาย

(ก) เห็นด้วย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เห็นด้วยมากที่สุด)

- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อในการซื้อบ้าน
- ช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ
- ผู้ซื้อที่ได้รับความเดือดร้อนจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการมีจำนวนมาก และมีแนวโน้มสูงขึ้น
- ช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

(ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = ไม่เห็นด้วยมากที่สุด)

- ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น และมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้น
- ไม่ได้สร้างประโยชน์ให้แก่การซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- ไม่เหมาะสมกับระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- เป็นระบบที่ป้องกันการเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก ซึ่งอาจจะทำให้การแข่งขันในตลาดมีน้อย
- ไม่เชื่อมั่นว่าจะมีบุคคลที่สามที่จะทำหน้าที่อย่างยุติธรรม และจะไม่โกงเงินของผู้ซื้อ
- อาจส่งผลเสียให้แก่ผู้ซื้อเอง ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถผ่อนชำระเงินดาวน์ได้ตามกำหนด
- การผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการน่าจะมีคามยืดหยุ่นมากกว่าผ่อนกับบุคคลที่สาม
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

12) ถ้าท่านจะซื้อบ้านหนึ่งหลัง โดยให้เลือกชื่อจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ โดยสมมติว่าบ้านในทุกโครงการปัจจัยเหล่านี้เหมือนกัน

(1) ทำเลที่ตั้ง

(2) มาตรฐานการก่อสร้าง

(3) ราคาขาย และจำนวนเนื้อที่ของบ้าน

(โปรดเรียงลำดับการตัดสินใจชื่อก่อนและหลัง เพียง 5 ลำดับ โดยที่ 1=โครงการที่ชื่อเป็นอันดับแรก)

ลักษณะของโครงการ	เรียงลำดับ 1,2,...,5
◆ บ้านในโครงการของผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียง และ....	
(1) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และไม่ได้ออเอสโครว	
(2) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ได้ออเอสโครว	
(3) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ไม่ได้ออเอสโครว	
(4) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และได้้ออเอสโครว	
◆ บ้านในโครงการของผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และ....	
(5) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และไม่ได้ออเอสโครว	
(6) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ได้ออเอสโครว	
(7) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ไม่ได้ออเอสโครว	
(8) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และได้้ออเอสโครว	

แบบสอบถามชุดที่ 3 สำหรับผู้ที่คิดจะซื้อบ้าน

ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามวิทยานิพนธ์หัวข้อ “ผลของการนำบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (Escrow) ที่มีต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยและการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย” ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนา ศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการ ขอขอบพระคุณ

ตอนที่ 1

1) สำหรับท่านมีความตั้งใจที่จะซื้อบ้าน ท่านได้เคยคิด หรือระแวงถึงปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการจะเกิดขึ้นหรือไม่

() ก) เคยคิด เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เคยคิด เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
.....เคยได้ยินข่าวผู้ประกอบการโกงเงินผู้ซื้อจากสื่อต่างๆ	.....ไม่เคยได้ยินถึงปัญหามาก่อน
.....คนรู้จักเคยประสบปัญหาถูกผู้ประกอบการโกง	.....ไม่คิดว่าผู้ประกอบการจะโกงเงินผู้ซื้อ
.....คนรู้จักเคยเตือน	.....อื่นๆ (โปรดระบุ)....
.....อื่นๆ (โปรดระบุ)....	

2) ตอนที่ท่านตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการนี้ ท่านพิจารณาปัจจัยดังต่อไปนี้ในการซื้อบ้านหรือไม่

- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
- การสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงิน

() ก) ใช้พิจารณา (โปรดเรียงลำดับความสำคัญของการตัดสินใจข้อ 1 ถึง 4 โดยให้ 1=พิจารณาเป็นอันดับแรก)

- ผู้ประกอบการที่ ไม่มีชื่อเสียงและ ไม่ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ ไม่มีชื่อเสียง แต่ ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ มีชื่อเสียง แต่ ไม่ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
- ผู้ประกอบการที่ มีชื่อเสียง และ ได้รับ การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

() ข) ไม่ใช้พิจารณา เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และการสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงินไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ
- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และการสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงินไม่ได้แสดงว่าผู้ประกอบการมีคุณภาพ
- จะพิจารณาปัจจัยอื่นๆ เช่นทำเลที่ตั้ง, ราคาของบ้าน หรือสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นสำคัญ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

3) ท่านเคยได้ยินถึงปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการหรือไม่
อย่างไร

ลักษณะของปัญหา	เคยได้ยิน	ไม่เคยได้ยิน
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่า	◆	◆
(1) บ้านยังไม่มีกรอบสร้างเลย		
(2) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(3) ที่ดินแปลงที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(4) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(5) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ		
(6) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่า	◆	◆
(7) บ้านยังไม่มีกรอบสร้างเลย		
(8) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(9) ที่ดินแปลงที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(10) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(11) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ		
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		

4) ท่านคิดว่าปัญหาในข้อ 3) นี้ น่าจะเกิดกับโครงการลักษณะใดมากที่สุด (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ
1-4 โดยให้ 1=โครงการที่มีโอกาสเกิดปัญหาสูงสุด)

◆ โครงการขนาดใหญ่ ของผู้ประกอบการ...	◆ โครงการขนาดเล็ก ของผู้ประกอบการ...
.....ที่ไม่มีชื่อเสียง	.....ที่ไม่มีชื่อเสียง
.....ที่มีชื่อเสียง	.....ที่มีชื่อเสียง

5) ท่านคิดว่าปัญหาดังกล่าวในข้อ 3) จะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านของท่านหรือไม่

() ก) มีผล เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่มีผล เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
.....มีความหวาดระแวง และไม่เชื่อมั่นในตัวของผู้ประกอบการ	.....คิดว่าถึงถูกโกงก็สามารถถ่วงเงินคืนได้
.....กลัวว่าเงินค่างวดที่ได้ผ่อนจ่ายนั้นจะถูกผู้ประกอบการโกง	.....คิดว่าไม่ถูกโกงแน่นอน
.....กลัวว่าจะถูกผู้ประกอบการหลอกลงเอา	.....มั่นใจในตัวของผู้ประกอบการ
.....กลัวว่าเมื่อจ่ายเงินค่างวดครบแล้ว แต่โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้	.....อื่นๆ (โปรดระบุ).....
.....อื่นๆ (โปรดระบุ).....	

6) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการที่มีคุณภาพควรมีคุณสมบัติอย่างไร (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติสำคัญมากที่สุด)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5
(1) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน	
(2) มีความน่าเชื่อถือในสายตาของสถาบันการเงิน	
(3) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(4) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบคอบ	
(5) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(6) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(7) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(8) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

7) ท่านคิดว่ารัฐบาลสมควร หาวิธีการ หรือมาตรการมาคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจากปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการหรือไม่

() ก) สมควร เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ปัจจุบันนี้ปัญหานี้เกิดขึ้นมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มจำนวนมากขึ้น

..... ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยถูกผู้ประกอบการเอารัดเอาเปรียบ โดยผู้ประกอบการเองเงินผ่อนค่างวดของผู้ซื้อไปใช้ แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการไม่สนใจที่จะสร้างบ้านให้เสร็จตามกำหนด

..... เป็นการลดความเสี่ยง เพราะผู้ซื้อไม่สามารถรู้ได้ว่าผู้ประกอบการรายไหนจะโกง และรายไหนไม่โกง

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่สมควร เพราะ... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ผู้ซื้อสามารถระวังปัญหาด้วยตนเองได้

..... ผู้ซื้อมีความเชื่อมั่นในตัวของผู้ประกอบการที่ตนเองไปซื้อบ้าน

..... ปัจจุบันปัญหานี้เกิดขึ้นน้อยมาก โอกาสที่ผู้ซื้อจะเจอจึงแทบจะไม่มี

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

(เมื่อผู้ตอบแบบสอบถามทำแบบสอบถามตอนที่ 1 เสร็จแล้ว ผู้ถามจะถามผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความรู้จักและระดับความเข้าใจในระบบเอสโคร์ว ถ้าผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในระบบเอสโคร์วที่ดีแล้ว ก็สามารถที่จะทำแบบสอบถามตอนที่ 2 ต่อไปได้เลย แต่ถ้าผู้ตอบแบบสอบถามไม่เคยรู้จัก หรือมีความเข้าใจเพียงเล็กน้อยเกี่ยวกับระบบเอสโคร์ว ผู้ถามจะอธิบายถึงหลักการของระบบเอสโคร์วให้ผู้ตอบแบบสอบถามมีเข้าใจในระดับหนึ่งก่อนที่จะให้ทำแบบสอบถามตอนที่ 2 ต่อไป)

ตอนที่ 2

1) ท่านมีความเข้าใจเกี่ยวกับเอสโครวที่ท่านได้ยินหรือไม่ อย่างไร

() ก) มีความเข้าใจว่า...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เอสโครวเป็นระบบที่คุ้มครองผู้ซื้อ และผู้ประกอบการในการซื้อขายที่อยู่อาศัย
- เอสโครวเป็นระบบที่มีบุคคลที่สามทำหน้าที่เป็นคนกลางระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการ
- ผู้ซื้อจะผ่อนชำระเงินค่างวดกับบุคคลที่สาม แทนที่จะชำระให้แก่ผู้ประกอบการ
- บุคคลที่สามจะเป็นผู้เก็บรักษาเงินค่างวดของผู้ซื้อไว้
- ผู้ซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เมื่อผู้ซื้อได้ชำระให้แก่บุคคลที่สามครบตามสัญญา
- ผู้ประกอบการจะได้รับเงินของผู้ซื้อ (จากบุคคลที่สาม) เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา
- ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ บุคคลที่สามจะคืนเงินค่างวดให้แก่ผู้ซื้อหลังจากที่ศาลได้ตัดสินแล้วว่าผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา
- เอสโครวเป็นระบบที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อว่าเงินของผู้ซื้อจะไม่ถูกโกง
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่มีความเข้าใจ (ตอบข้อนี้ ผู้ถามจะต้องอธิบายถึงหลักการของเอสโครวให้ผู้ตอบเข้าใจ)

2) ถ้ามีการนำเอสโครวมาใช้ จะทำให้ท่านเลือกซื้อบ้านโดยไม่พิจารณาชื่อเสียงของผู้ประกอบการ

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เอสโครวเป็นหลักประกันที่สำคัญแก่ท่านมากกว่าชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
- โครงการที่ไร้อเอสโครวจะมีความน่าเชื่อถือเท่ากัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงหรือไม่มียี่ห้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ถึงแม้การใช้เอสโครว ชื่อเสียงของผู้ประกอบการยังเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัย
- ถึงแม้การใช้เอสโครว ท่านก็ไม่พิจารณาชื่อเสียงของผู้ประกอบการอยู่แล้ว
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

3) ถ้ามีการนำเอสโครวมาใช้ เมื่อท่านจะซื้อบ้านหลังต่อไป ท่านจะมีความเชื่อมั่นในการซื้อมากขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... ไม่กลัวว่าจะถูกผู้ประกอบการโกงเงินของท่าน	..... ยังไม่มั่นใจในความซื่อสัตย์ของบุคคลที่สาม
..... ถึงแม้ผู้ประกอบการจะปฏิบัติผิดสัญญา ท่านก็จะได้รับเงินคืนอยู่ดี	..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลรักษาเงินค่างวดของท่าน ทำให้ความเสียหายลดลง	..... เอสโครวจะรับประกันเฉพาะว่าเงินค่างวดของท่านไม่สูญ แต่ไม่ได้รับประกันคุณภาพของบ้าน
..... เอสโครวเปรียบเสมือนเครื่องมือที่บังคับให้ผู้ประกอบการต้องสร้างบ้านให้เสร็จทันตามกำหนด เพราะมิฉะนั้นผู้ประกอบการจะไม่ได้เงินจากท่านแม้แต่บาทเดียว	..... เอสโครวจะคุ้มครองจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น หลังจากนั้นผู้ประกอบการอาจจะสร้างปัญหาให้อีก
..... เอสโครวเปรียบเสมือนหลักประกันในการซื้อที่อยู่อาศัย	..... เอสโครวไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....	..... เอสโครวยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งหมด
	..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

4) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ เมื่อท่านคิดจะซื้อบ้านหลังต่อไป จะทำให้ท่านสามารถตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... มีความมั่นใจในการซื้อบ้านมากขึ้น	..... ระบบนี้ไม่มีผลต่อระยะเวลาการตัดสินใจซื้อบ้าน
..... ไม่ต้องกังวลถึงประวัติทางการเงินของผู้ประกอบการฯ จะมีผลกระทบต่อโครงการ	..... ความเชื่อมั่นในการซื้อบ้าน ไม่มีผลต่อระยะเวลาการตัดสินใจซื้อบ้าน
..... ความเสี่ยงในการซื้อบ้านลดลง	..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลการซื้อขายที่อยู่อาศัย
..... อื่นๆ (โปรดระบุ..... )	..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

5) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ในความรู้สึกของท่าน ท่านคิดว่าจะทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นระบบมากขึ้น

() ก) เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ผู้ประกอบการที่จะสามารถดำเนินธุรกิจได้ จะต้องมีความพร้อมทางด้านเงินทุน

..... ผู้ประกอบการจะได้เงินของท่าน และท่านจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ ก็ต่อเมื่อทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติตาม

สัญญาที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน

..... มีบุคคลที่สามทำหน้าที่ดูแลการซื้อขายที่อยู่อาศัย

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก

..... เอสโคร์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด

..... การซื้อขายที่อยู่อาศัยทุกวันนี้มีความเป็นระบบที่ดีอยู่แล้ว

..... ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ จะทำให้การซื้อขายมีความยุ่งยากมากกว่าที่จะเป็นระบบ

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

6) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ท่านคิดว่าผู้ประกอบการควรมีคุณสมบัติอย่างไรจึงจะสามารถดำเนินธุรกิจนี้ต่อไปได้ (โปรดเรียงลำดับความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติของผู้ประกอบการที่ต้องมีมากที่สุดที่จะสามารถดำเนินธุรกิจนี้ต่อไปได้)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5
(1) ไร้งินค่านของลูกค้มาเป็นเงินทุนหมุนเวียน	
(2) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน	
(3) มีความน่าเชื่อถือในสายตารองสถาบันการเงิน	
(4) เป็นใครก็ได้ที่อยากทำธุรกิจนี้	
(5) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(6) การดำเนินโครงการอาศัยเป็นไปตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ไม่มีการวางแผนล่วงหน้า	
(7) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบครอบ	
(8) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(9) ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อ	
(10) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(11) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

7) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ จะช่วยลดปัญหาที่ผู้ซื้อโอนบ้านไม่ได้เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ

() ก) เห็นด้วย เพราะ ผู้ประกอบการ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... จะมีความพร้อมทางด้านเงินทุนมากขึ้น

..... จะต้องพยายามเป็นอย่างมากที่จะไม่ปฏิบัติผิดสัญญา เนื่องจากกลัวว่าจะไม่ได้รับเงิน

..... จะมีความรอบคอบ และระมัดระวังมากขึ้นในการเปิดโครงการ เพราะไม่มีเงินของผู้ซื้อมาใช้เป็น
ทุนหมุนเวียน

..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก

..... เอสโครว์ยังไม่ใช่วิธีที่สามารถป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด

..... ปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นเกิดจากสภาวะของตลาดเป็นหลักมากกว่าเกิดจากความตั้งใจของผู้ประกอบการ
การถึงแม้มีการนำเอสโครว์มาใช้แต่ถ้าสภาวะของตลาดไม่ดี ปัญหาที่ยังคงเกิดขึ้นอีก

..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

8) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโครว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ประโยชน์
สูงสุด)

..... ช่วยลดปัญหาการโอนบ้านไม่ได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ

..... จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ

..... จะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อในการซื้อที่อยู่อาศัย

..... มีบุคคลที่สามคอยดูแลเงินดาวน์ของท่าน และมั่นใจว่าไม่สูญ

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ...(โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ไม่เป็น
ประโยชน์สูงสุด)

..... เมื่อผู้ประกอบการมีต้นทุนเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้นตาม

..... จำนวนของผู้ประกอบการจะลดลง ทำให้การแข่งขันในตลาดลดต่ำลงด้วย

..... ผู้ซื้อพอใจ และสะดวกที่จะชำระเงินผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการ มากกว่าเอสโครว์

..... ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านเพิ่มขึ้น

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

9) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโครว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยหรือไม่

(ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ประโยชน์สูงสุด)

- จะช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านได้เร็วขึ้น
- จะช่วยถ่วงดุลคุณภาพของผู้ประกอบการ ทำให้จำนวนของผู้ประกอบการลดลง
- สามารถใช้เป็นเครื่องมือส่งเสริมการขาย
- จะช่วยลดจำนวนของผู้ซื้อประเภทนักเก็งกำไร
- จะช่วยควบคุมการผ่อนชำระเงินค่างวดของผู้ซื้อ
- อาจจะสามารถเปิดขายโครงการได้ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจัดสรร (Presale) อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

(ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ไม่เป็นประโยชน์สูงสุด)

- ต้นทุนในการทำโครงการจะสูงขึ้น
- จะทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลง เนื่องจากไม่สามารถนำเงินค่างวดมาใช้ได้
- ผู้ประกอบการจะต้องพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงินมากขึ้น
- ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก
- เป็นการป้องกันการเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก
- จะต้องหาเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

10) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโครว์น่าจะมีผลต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยหรือไม่

(ก) มีผลต่อการพัฒนา เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1= มีผลต่อการพัฒนาเป็นอันดับแรก)

- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- จะช่วยลดปัญหาการผิดสัญญาของทั้งผู้ซื้อ และผู้ขาย
- ผู้ซื้อก็คือผู้ที่ต้องการบ้านจริงๆ ไม่ใช่ นักเก็งกำไร ผู้ประกอบการก็คือผู้ที่ตั้งใจสร้างบ้านขายจริงๆ ไม่ใช่ผู้ที่ตั้งใจมาหลอกลวงเงินของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

(ข) ไม่มีผลต่อการพัฒนา เพราะ... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญโดยให้ 1=ไม่มีผลต่อการพัฒนาเป็นอันดับแรก)

- ผู้ซื้อยังคงไม่มีความมั่นใจในตัวผู้ประกอบการเหมือนเดิม
- ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
- ผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนก็ยังเป็นผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนเหมือนเดิม
- ปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการก็ยังคงไม่ลดจำนวนลง และน่าจะเพิ่มขึ้นกว่าเดิม
- อื่นๆ (โปรดระบุ)...

11) รัฐบาลสมควรที่จะนำเอสโคร์มาใช้ในประเทศไทย และให้มีผลบังคับเป็นกฎหมาย

(ก) เห็นด้วย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เห็นด้วยมากที่สุด)

- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อในการซื้อบ้าน
- ช่วยลดกรงคฤหาสน์ของผู้ประกอบการ
- ผู้ซื้อที่ได้รับความเดือดร้อนจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการมีจำนวนมาก และมีแนวโน้มสูงขึ้น
- ช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

(ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = ไม่เห็นด้วยมากที่สุด)

- ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น และมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้น
- ไม่ได้สร้างประโยชน์ให้แก่การซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- ไม่เหมาะสมกับระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- เป็นระบบที่ป้องกันการเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก ซึ่งอาจจะทำให้การแข่งขันในตลาดมีน้อย
- ไม่เชื่อมั่นว่าจะมีบุคคลที่สามที่จะทำหน้าที่อย่างยุติธรรม และจะไม่โกงเงินของผู้ซื้อ
- อาจจะส่งผลเสียให้แก่ผู้ซื้อเอง ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถผ่อนชำระเงินตามนัดได้ตามกำหนด
- การผ่อนชำระกับผู้ประกอบการน่าจะมีคามยืดหยุ่นมากกว่าผ่อนกับบุคคลที่สาม
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

12) ถ้าท่านจะซื้อบ้านหนึ่งหลัง โดยให้เลือกซื้อจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ โดยสมมติว่าบ้านในทุกโครงการมีจยเหล่านี้เหมือนกัน

- (1) ทำเลที่ตั้ง
- (2) มาตรฐานการก่อสร้าง
- (3) ราคาขาย และจำนวนเนื้อที่ของบ้าน

(โปรดเรียงลำดับการตัดสินใจซื้อก่อนและหลัง เพียง 5 ลำดับ โดยที่ 1=โครงการที่ซื้อเป็นอันดับแรก)

ลักษณะของโครงการ	เรียงลำดับ 1,2,...,5
◆ บ้านในโครงการของผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียง และ....	
(1) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และไม่ได้ใช้เอสโคร์	
(2) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ใช้เอสโคร์	
(3) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ไม่ได้ใช้เอสโคร์	
(4) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และใช้เอสโคร์	
◆ บ้านในโครงการของผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และ....	
(5) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และไม่ได้ใช้เอสโคร์	
(6) ไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ใช้เอสโคร์	
(7) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน แต่ไม่ได้ใช้เอสโคร์	
(8) ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และใช้เอสโคร์	

แบบสอบถามสำหรับผู้ซื้อทั้ง 3 ประเภท

ตอนที่ 3

1) อายุ.....ปี

2) เพศ.....

3) การศึกษา

..... ต่ำกว่าปริญญาตรี

..... ปริญญาตรี

..... ปริญญาโท

..... สูงกว่าปริญญาโท

4) อาชีพ

..... กิจการส่วนตัว

..... รับจ้าง (เอกชน)

..... รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)...

5) รายได้ต่อเดือน

..... ต่ำกว่า 10,000 บาท

..... 10,001- 25,000 บาท

..... 25,001- 40,000 บาท

..... 40,001- 55,000 บาท

..... 55,001- 65,000 บาท

..... สูงกว่า 65,000 บาท

6) สถานภาพทางครอบครัว

..... โสด

..... สมรส

7) สถานภาพในครอบครัว

..... หัวหน้าครอบครัว

..... คู่สมรส

..... บุตร

..... ผู้อยู่อาศัย

8) ประเภทของที่อยู่อาศัย (ที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน)

..... บ้านเดี่ยว

..... บ้านแฝด

..... ทาวน์เฮ้าส์

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)...

9) ในการซื้อบ้าน ระหว่างที่ท่านกำลังผ่อนชำระเงินดาวน์ หรือผ่อนเงินดาวน์จนครบแล้ว ท่านเคยประสบปัญหาโอนบ้านไม่ได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ หรือไม่

() ก) เคย

() ข) ไม่เคย

10) รายละเอียดเกี่ยวกับบ้านที่ซื้อ

- ประเภทของบ้าน.....

- ชื่อหมู่บ้าน.....

- ตั้งอยู่ในเขต.....

- จำนวนเนื้อที่..... ตารางวา

- ราคาที่ซื้อ..... บาท

- ปัจจุบันนี้ ท่านได้ผ่อนชำระ

() ครบถ้วนแล้ว เมื่อประมาณ..... เดือนนับถึงวันที่ตอบแบบสอบถาม

() ยังไม่ครบถ้วน ขณะนี้ได้ผ่อนชำระถึงงวดที่..... จากจำนวนงวดที่ต้องผ่อนทั้งสิ้น..... งวด

แบบสอบถามสำหรับผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง

ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามวิทยานิพนธ์หัวข้อ “ผลของการนำบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (Escrow) ที่มีต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยและการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย” ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการ ขอขอบพระคุณ

ตอนที่ 1

- 1) ณ ปัจจุบันนี้บริษัทของท่านได้ทำการจัดสรรโครงการที่อยู่อาศัยในเวลาเดียวกันเป็นจำนวน.....โครงการ
- 2) โดยทั่วไป แหล่งเงินทุนของบริษัทในการจัดทำโครงการจะมาจากส่วนใด

..... เงินทุนของเจ้าของกิจการ หรือผู้ถือหุ้น	สัดส่วน.....%
..... เงินกู้จากสถาบันการเงิน	สัดส่วน.....%
..... เงินกู้จากแหล่งอื่น	สัดส่วน.....%
..... เงินดาวน์ที่เก็บจากผู้ซื้อ	สัดส่วน.....%
- 3) บริษัทมีนโยบายการกำหนด จำนวนของเงินดาวน์คิดเป็นสัดส่วนประมาณ.....% ของราคาขาย
- 4) บริษัทนำเงินดาวน์ไปลงทุนส่วนใดในโครงการ (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ โดยให้ 1=มีความสำคัญมากที่สุด)

..... ค่าที่ดินบางส่วน	..... ค่าพัฒนาที่ดิน
..... ค่าก่อสร้าง	..... ค่าบริหารงานขาย
..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....	

- 5) โปรดเรียงลำดับเหตุผลตามความสำคัญ 1 ถึง 5 ที่ทางบริษัทใช้วิธีการเก็บเงินดาวน์จากผู้ซื้อ (โดยให้ 1=สำคัญที่สุด)

..... เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญ	..... เป็นเครื่องวัดความพร้อมของผู้ซื้อในการซื้อบ้าน
..... เป็นเหมือนการยืนยันการซื้อบ้านของผู้ซื้อ	..... เป็นการช่วยผู้ซื้อที่ไม่สามารถชำระค่าซื้อบ้านเป็นเงินก้อนใหญ่ได้
..... เพื่อจذبนักเก็งกำไร	..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

- 6) ในระหว่างการดำเนินโครงการ ทางบริษัทเคยประสบอุปสรรคทางการเงินบ้างหรือไม่

() ก) มีอุปสรรค เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่มี เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... เก็บเงินดาวน์ไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด	..... เก็บเงินดาวน์ได้ตามกำหนด
..... เงินกู้ที่ได้จากสถาบันการเงินไม่เพียงพอ	..... เงินกู้ที่ได้จากสถาบันการเงินมีจำนวนเพียงพอ
..... เงินกู้ที่ได้จากแหล่งอื่นไม่เพียงพอ	..... เงินกู้ที่ได้จากแหล่งอื่นมีจำนวนเพียงพอ
..... อื่นๆ (โปรดระบุ)	..... เจ้าของกิจการ หรือผู้ถือหุ้นมีเงินทุนเพียงพอ
	..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

7) ท่านเคยได้ยินปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการหรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ลักษณะของปัญหา	เคยได้ยิน	ไม่เคยได้ยิน
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่า	◆	◆
(1) บ้านยังไม่มีกรอบสร้างเลย		
(2) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(3) ที่ดินแปลงที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(4) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(5) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ		
(6) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		
◆ หลังจากที่คุณซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่า	◆	◆
(7) บ้านยังไม่มีกรอบสร้างเลย		
(8) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(9) ที่ดินแปลงที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(10) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(11) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ		
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		

8) ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน มีบางครั้งที่กำหนดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

() ก) เคย เนื่องจาก.... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... บ้านก่อสร้างไม่มีเสร็จทันตามกำหนด

..... เมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

..... โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไม่ได้ เพราะที่ดินยังติดจำนองกับสถาบันการเงินและยังมีปัญหาเรื่องการไถ่ถอน

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่เคยเกิดเลย (ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 10)

9) จากข้อ 8 ก) ท่านได้แก้ไขปัญหามอบให้ผู้ซื้ออย่างไร

..... คืนเงินให้ผู้ซื้อทันทีที่ผู้ซื้อต้องการ

..... เร่งดำเนินการแก้ไขปัญหามอบให้ผู้ซื้อทันที

..... หาบ้านหลังใหม่ในโครงการใหม่ให้ผู้ซื้อได้พิจารณา

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

10) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการที่มีคุณภาพควรจะมีคุณสมบัติอย่างไร (โปรดเรียงลำดับความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติที่สำคัญที่สุด)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5
(1) มีความพร้อมทางคานเงินทุน	
(2) มีความน่าเชื่อถือในสายตาของสถาบันการเงิน	
(3) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(4) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบครอบ	
(5) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(6) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(7) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(8) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตอนที่ 2

- 1) ท่านมีความเข้าใจเกี่ยวกับเอสโคร์วที่ท่านได้ยิน อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- เอสโคร์วเป็นระบบที่ใช้คุ้มครองผู้ซื้อ และผู้ประกอบการในการซื้อขายที่อยู่อาศัย
 - เอสโคร์วเป็นระบบที่มีบุคคลที่สามทำหน้าที่เป็นคนกลางระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการ
 - ผู้ซื้อจะผ่อนชำระเงินค่างวดกับบุคคลที่สาม แทนที่จะชำระให้แก่ผู้ประกอบการ
 - บุคคลที่สามจะเป็นผู้เก็บรักษาเงินค่างวดของผู้ซื้อไว้
 - ผู้ซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่บุคคลที่สามครบตามสัญญา
 - ผู้ประกอบการจะได้รับเงินของผู้ซื้อ (จากบุคคลที่สาม) เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา
 - ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ บุคคลที่สามจะคืนเงินค่างวดให้แก่ผู้ซื้อหลังจากที่ศาลได้ตัดสินแล้วว่าผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา
 - เอสโคร์วเป็นระบบที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อว่าเงินของผู้ซื้อจะไม่ถูกโกง
 - อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- 2) ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ในประเทศไทย ในฐานะของผู้ประกอบการท่านเห็นว่าสมควรหรือไม่
- (ก) สมควร เพราะเอสโคร์ว..... (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=สมควรมากที่สุด)
- จะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อ
 - จะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อ
 - ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
 - จะทำให้การขายบ้านง่ายขึ้น
 - จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)
- (ข) ไม่สมควร เพราะ ... (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=ไม่สมควรมากที่สุด)
- ต้นทุนของท่านจะสูงขึ้น มีผลทำให้ราคาบ้านสูงขึ้น
 - จะไม่ได้รับเงินค่างวดของผู้ซื้อมาเป็นทุนหมุนเวียน
 - จะขาดสภาพคล่องในเงินทุนหมุนเวียน
 - ไม่ได้สร้างประโยชน์ให้แก่การซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
 - ไม่เหมาะสมกับระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
 - ไม่เชื่อมั่นว่าจะมีบุคคลที่สามที่จะทำหน้าที่อย่างยุติธรรม และจะไม่โกงเงินของผู้ซื้อ
 - อาจจะต้องสูญเสียให้แก่ผู้ซื้อเอง ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถผ่อนชำระเงินค่างวดได้ตามกำหนด
 - จะต้องกู้เงินเพิ่มขึ้น
 - จะต้องใช้ทุนส่วนตัวเพิ่มขึ้น
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)

3) ถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ ท่านคิดว่าจะมีผลกระทบต่อ โครงการของบริษัทฯหรือไม่

() ก) มีผลกระทบเพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลที่มีผลกระทบมากที่สุด)

..... อาจทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากไม่ได้รับเงินค่านำของผู้ซื้อมาใช้

..... จะมีต้นทุนสูงขึ้น และยากที่จะผลักภาระทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อ

..... ถ้าไรอาจจะลดลง

..... การขยายกิจการของบริษัทฯ อาจจะทำให้ยากมาก

..... ถ้าไม่ใช้เอสโคว์ อาจจะทำให้ผู้ซื้อขาดความเชื่อมั่นในตัวของบริษัทฯ

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่มีผลกระทบ เพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลที่ไม่มีผลกระทบมากที่สุด)

..... มีเงินทุนสำรองมากเพียงพออยู่แล้ว

..... ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ มีมากพอแล้วไม่จำเป็นต้องอาศัยเอสโคว์

..... เมื่อมีต้นทุนสูงขึ้น ก็ผลักภาระทั้งหมดไปให้ผู้ซื้อ

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

4) จากข้อ 3) ถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ ทางบริษัทฯ น่าจะมีการปรับตัวทางด้านใด

() ก) มีการปรับตัวทางด้านการเงิน (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=ปรับตัวเป็นอันดับแรก)

..... เพิ่มเงินลงทุนของเจ้าของกิจการ / ผู้ถือหุ้น

..... เพิ่มวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน

..... ขอลอหน้หนังสือค้ำประกัน (L/G) เพื่อใช้ค้ำประกันการเบิกเงินของผู้ซื้อจากคนกลางมาใช้

..... เพิ่มวงเงินกู้จากแหล่งอื่น

..... ลดต้นทุนการขายทางด้านอื่น เช่น การโฆษณา

..... อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานด้านการเงิน

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) มีการปรับตัวทางด้านการตลาด (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=ปรับตัวเป็นอันดับแรก)

..... อาจจะมีราคาขายบ้านตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้น

..... การเปิดตัวของโครงการใหม่จะต้องเพิ่มความระมัดระวังและรอบครอบมากยิ่งขึ้น

..... ใช้เอสโคว์มาใช้ในการส่งเสริมการขาย

..... ทีมงานบริหารต้องเป็นมืออาชีพมากยิ่งขึ้น

..... ลดจำนวนเงินค่านำ

..... เพิ่มจำนวนเงินค่านำ

..... ลดจำนวนงวดเงินค่านำ

..... เพิ่มจำนวนงวดเงินค่านำ

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ค) ไม่มีการปรับเปลี่ยน เพราะ (โปรดเรียงลำดับ 3 อันดับ โดยให้ 1=เหตุที่ไม่ปรับเปลี่ยนที่สำคัญเป็นอันดับแรก)

..... มีความเป็นมืออาชีพอยู่แล้ว

..... มีเงินทุนใช้หมุนเวียนในโครงการมากเพียงพอแล้ว โดยไม่ต้องใช้เงินค่านำของผู้ซื้อ

..... การวางแผนงานทั้งทางด้านการเงินและการตลาดมีความรัดกุม ยืดหยุ่นและเหมาะสมดีอยู่แล้ว

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

5) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ และมีผลทำให้ต้นทุนสูงขึ้น จะมีผลต่อการปรับราคาขายของบ้านหรือไม่ (โปรดเรียงลำดับ 1 ถึง 4)

- ราคามันจะสูงขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด
- ราคามันจะสูงขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นบางส่วน โดยผู้ประกอบการจะยอมรับภาระบางส่วน
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงราคาของบ้าน โดยผู้ประกอบการจะยอมรับภาระทั้งหมด
- อาจจะมีการกำหนดราคาขายบ้านลักษณะเดียวกันในโครงการเดียวกันเป็น 2 แบบคือ ราคาสำหรับแบบที่จะต้องใช้เอสโคร์ กับราคาสำหรับแบบที่ไม่ต้องใช้เอสโคร์ และราคาของบ้านแบบที่จะใช้เอสโคร์จะสูงกว่าราคาของบ้านแบบที่ไม่ใช้เอสโคร์
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

6) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ จะทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียง

() ก) เห็นด้วย เพราะผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง.....(โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ โดยให้ 1=เห็นด้วยมากที่สุด)

- จะเสียค่าธรรมเนียมในการออก L/G ต่ำกว่า
- อาจจะไม่ต้องหาหลักทรัพย์ในการขอออก L/G
- จะขอออก L/G ได้ง่ายกว่า
- จะมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่า
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ.....(โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ โดยให้ 1=ไม่เห็นด้วยมากที่สุด)

- สถาบันการเงินจะพิจารณาการให้สินเชื่อเท่าเทียมกัน
- ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง หรือไม่มี ก็จะต้องใช้หลักทรัพย์ในการขอออก L/G เหมือนกัน
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

7) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ผู้ประกอบการอาจจะขอออกหนังสือค้ำประกัน (L/G) จากสถาบันการเงิน เพื่อนำไปใช้ค้ำประกันในการขอเบิกเงินของผู้ซื้อจากบุคคลที่สาม โดยเสียค่าธรรมเนียมประมาณ 2% ของวงเงิน L/G ท่านเห็นด้วยหรือไม่

() ก) เห็นด้วย เพราะ.....(โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=เห็นด้วยมากที่สุด)

- จะได้มีเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ
- เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน
- ยุติธรรมสำหรับทั้งผู้ประกอบการและบุคคลที่สาม ผู้ประกอบการจะได้เงินของผู้ซื้อไปใช้และบุคคลที่สามก็จะมีหลักประกัน
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ... (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=ไม่เห็นด้วยมากที่สุด)

- ต้องหาหลักประกันมาค้ำประกัน L/G
- ทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น
- สร้างความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงกับไม่มีชื่อเสียง เนื่องจากผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงจะขอออก L/G ได้ง่ายกว่า และค่าธรรมเนียมถูกกว่า
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

8) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ และไม่มีการบังคับการใช้ โครงการของท่านเลือกใช้เอสโครว์หรือไม่

() ก) เลือกใช้ เพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลสำคัญมากที่สุดที่เลือกใช้)

- ทำให้โครงการของท่านขายได้ง่ายขึ้น
- ความเสี่ยงของโครงการจะลดลง
- จะทำให้สถาบันการเงินเชื่อมั่นในโครงการมากขึ้น
- สามารถนำมาใช้เป็นการส่งเสริมการขายได้
- เอสโครว์จะช่วยสร้างภาพพจน์ที่ดีให้แก่โครงการ
- มีเงินทุนใช้หมุนเวียนในโครงการมากเพียงพอแล้ว โดยไม่ต้องใช้เงินคาวนของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ)....

() ข) ไม่เลือกใช้ เพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลที่สำคัญมากที่สุดที่ไม่เลือกใช้)

- ทำให้โครงการไม่ได้รับเงินคาวนของผู้ซื้อมาใช้เป็นทุนหมุนเวียน
- อาจจะทำให้บริษัท ต้องลงทุนเพิ่ม
- อาจจะทำให้ต้นทุนในการทำโครงการสูงขึ้น
- อาจจะทำกำไรของบริษัท จะลดลง
- อาจจะมีอุปสรรคปัญหาทางด้านการเงิน
- อาจจะต้องเสียเวลาปรับเปลี่ยนระบบการหมุนเงิน
- ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัท มีมากพอแล้วไม่จำเป็นต้องอาศัยเอสโครว์
- อื่นๆ (โปรดระบุ)....

9) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโครว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับ โดยให้ 1=ประโยชน์สูงสุด)

- ช่วยลดปัญหาการโอนบ้านไม่ได้ เนื่องจากกรณีสัญญาของผู้ประกอบการ
- จะช่วยกั้นกรงคุ้มครองของผู้ประกอบการ
- จะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อในการซื้อที่อยู่อาศัย
- มีบุคคลที่สามคอยดูแลเงินคาวนของท่าน และมั่นใจว่าไม่สูญ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพราะ..(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับ โดยให้ 1=ไม่เป็นประโยชน์สูงสุด)

- เมื่อผู้ประกอบการมีต้นทุนเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้นตาม
- จำนวนของผู้ประกอบการจะลดลง ทำให้การแข่งขันในตลาดลดลงด้วย
- ผู้ซื้อพอใจ และสะดวกที่จะชำระเงินผ่อนคาวนกับผู้ประกอบการ มากกว่าเอสโครว์
- ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านเพิ่มขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10) ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ ท่านคิดว่าเอสโคร์วน่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยหรือไม่

(ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 5 อันดับ โดยให้

1=ประโยชน์สูงสุด)

- จะช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านได้เร็วขึ้น
- จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ ทำให้จำนวนของผู้ประกอบการลดลง
- สามารถใช้เป็นเครื่องมือส่งเสริมการขาย
- จะช่วยลดจำนวนของผู้ซื้อประเภทนักเก็งกำไร
- จะช่วยควบคุมการผ่อนชำระเงิวดาวน์ของผู้ซื้อ
- อาจจะสามารถเปิดขายโครงการได้ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจัดสรร(Presale) อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

(ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการเพราะ...(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 5 อันดับโดยให้

1=ไม่เป็นประโยชน์สูงสุด)

- ต้นทุนในการทำโครงการจะสูงขึ้น
- จะทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลง เนื่องจากไม่สามารถนำเงิวดาวน์มาใช้ได้
- ผู้ประกอบการจะต้องพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงินมากขึ้น
- ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก
- เป็นการป้องกันการเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก
- จะต้องหาเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

11) ถ้ามีการนำเอสโคร์วมาใช้ ท่านคิดว่าเอสโคร์วน่าจะมีผลต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยหรือไม่

(ก) มีผลต่อการพัฒนาเพราะ...(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=มีผลต่อการพัฒนาเป็น

อันดับแรก)

- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- จะช่วยลดปัญหาการผิดสัญญาของทั้งผู้ซื้อ และผู้ขาย
- ผู้ซื้อคือผู้ที่ต้องการบ้านจริงๆ ไม่ใช่ นักเก็งกำไร ผู้ประกอบการคือผู้ที่ตั้งใจสร้างบ้านขายจริงๆ ไม่ใช่ผู้ที่ตั้งใจหลอกลวงเงินของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

(ข) ไม่มีผลต่อการพัฒนาเพราะ...(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับโดยให้ 1=ไม่มีผลต่อการพัฒนา

เป็นอันดับแรก)

- ผู้ซื้อยังคงไม่มีความมั่นใจในตัวผู้ประกอบการเหมือนเดิม
- ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก
- ผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนก็ยังคงเป็นผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนเหมือนเดิม
- ปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการก็ยังคงไม่ลดจำนวนลง และน่าจะเพิ่มขึ้นกว่าเดิม
- อื่นๆ (โปรดระบุ)...

11) ในระหว่างการดำเนินโครงการ มีอุปสรรคทางการเงินบ้างหรือไม่

() ก) มีอุปสรรค เพราะ....(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ข) ไม่มี เพราะ...(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
..... เก็บเงินค่างวดไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด	..... เก็บเงินค่างวดได้ตามกำหนด
..... เงินกู้ที่ได้จากสถาบันการเงินไม่เพียงพอ	..... เงินกู้ที่ได้จากสถาบันการเงินมีจำนวนเพียงพอ
..... เงินกู้ที่ได้จากแหล่งอื่นไม่เพียงพอ	..... เงินกู้ที่ได้จากแหล่งอื่นมีจำนวนเพียงพอ
..... อื่นๆ (โปรดระบุ)	..... เจ้าของกิจการ หรือผู้ถือหุ้นมีเงินทุนเพียงพอ
	..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

12) ท่านเคยได้ยินปัญหาที่ผู้ซื้อไม่สามารถโอนบ้านได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการหรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ลักษณะของปัญหา	เคยได้ยิน	ไม่เคยได้ยิน
◆ หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่า	◆	◆
(1) บ้านยังไม่มีการก่อสร้างเลย		
(2) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(3) ที่ดินแปลงที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(4) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(5) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ		
(6) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		
◆ หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่า	◆	◆
(7) บ้านยังไม่มีการก่อสร้างเลย		
(8) การก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด		
(9) ที่ดินแปลงที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ		
(10) ที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม		
(11) ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ		
(12) อื่นๆ (โปรดระบุ)..		

13) ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน มีบางครั้งที่กำหนดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อไม่เป็นไปตามแผนการที่วางไว้

() ก) เคย เนื่องจาก.... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

..... บ้านก่อสร้างไม่มีเสร็จทันตามกำหนด

..... เมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

..... โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไม่ได้ เพราะที่ดินยังติดจำนองกับสถาบันการเงินและยังมีปัญหาเรื่องการไถ่ถอน

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่เคยเกิดเลย (ตอบข้อนี้ให้ข้ามไปทำข้อ 15)

14) จากข้อ 13 ก) ท่านได้แก้ไขปัญหาให้ผู้ซื้ออย่างไร

- คืนเงินให้ผู้ซื้อทันทีที่ผู้ซื้อต้องการ
- เร่งดำเนินการแก้ไขปัญหาให้ผู้ซื้อทันที
- หาบ้านหลังใหม่ในโครงการใหม่ให้ผู้ซื้อได้พิจารณา
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

15) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการที่มีคุณภาพควรมีคุณสมบัติอย่างไร (โปรดเรียงลำดับความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1 = คุณสมบัติที่สำคัญที่สุด)

คุณสมบัติ	เรียงลำดับ 1, 2, ..., 5
(1) มีความพร้อมทางด้านเงินทุน	
(2) มีความน่าเชื่อถือในสายตาของสถาบันการเงิน	
(3) มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ	
(4) มีการวางแผนการดำเนินงานทางการเงินและการตลาดอย่างรอบครอบ	
(5) สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อได้ครบถ้วน และตรงตามเวลาที่กำหนด	
(6) เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	
(7) เป็นผู้ประกอบการที่จัดสรรโครงการขนาดใหญ่	
(8) อื่นๆ (โปรดระบุ)	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตอนที่ 2

1) ท่านมีความเข้าใจเกี่ยวกับเอสโครว์อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เอสโครว์เป็นระบบที่ใช้คุ้มครองผู้ซื้อ และผู้ประกอบการในการซื้อขายที่อยู่อาศัย
- เอสโครว์เป็นระบบที่มี บุคคลที่สาม ทำหน้าที่เป็นคนกลางระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการ
- ผู้ซื้อจะผ่อนชำระเงินค่างวดกับ บุคคลที่สาม แทนที่จะชำระให้แก่ผู้ประกอบการ
- บุคคลที่สาม จะเป็นผู้เก็บรักษาเงินค่างวดของผู้ซื้อไว้
- ผู้ซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่ บุคคลที่สาม ครบตามสัญญา
- ผู้ประกอบการจะได้รับเงินของผู้ซื้อ (จากบุคคลที่สาม) เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา
- ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ บุคคลที่สาม จะคืนเงินค่างวดให้แก่ผู้ซื้อหลังจากที่ศาลได้ตัดสินแล้วว่าผู้ประกอบการปฏิบัติผิดสัญญา
- เอสโครว์เป็นระบบที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อว่าเงินของผู้ซื้อจะไม่ถูกโกง
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

2) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ในประเทศไทย ในฐานะของผู้ประกอบการท่านเห็นว่าสมควรหรือไม่

() ก) สมควร เพราะเอสโครว์... (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=สมควรมากที่สุด)

- จะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อ
- จะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อ
- ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
- จะทำให้การขายบ้านง่ายขึ้น
- จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่สมควร เพราะ ... (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=ไม่สมควรมากที่สุด)

- ต้นทุนของท่านจะสูงขึ้น มีผลทำให้ราคาบ้านสูงขึ้น
- จะไม่ได้รับเงินค่างวดของผู้ซื้อมาเป็นทุนหมุนเวียน
- จะขาดสภาพคล่องในเงินทุนหมุนเวียน
- ไม่ได้สร้างประโยชน์ให้แก่การซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- ไม่เหมาะสมกับระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- ไม่เชื่อมั่นว่าจะมีบุคคลที่สามที่จะทำหน้าที่อย่างยุติธรรม และจะไม่โกงเงินของผู้ซื้อ
- อาจจะส่งผลเสียให้แก่ผู้ซื้อเอง ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถผ่อนชำระเงินค่างวดได้ตามกำหนด
- จะต้องกู้เงินเพิ่มขึ้น
- จะต้องไ้ทุนส่วนตัวเพิ่มขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

3) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ท่านคิดว่าจะมีผลกระทบต่อ โครงการของบริษัทฯหรือไม่

- (ก) มีผลกระทบ เพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ เพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลที่มีผลกระทบมากที่สุด)
- อาจทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากไม่ได้รับเงินค่านับของผู้ซื้อมาใช้
 - จะมีต้นทุนสูงขึ้น และยากที่จะผลักภาระทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อ
 - ถ้าไรอาจจะลดลง
 - การขยายกิจการของบริษัทฯ อาจจะทำได้ยากมาก
 - ถ้าไม่ใช้เอสโคร์ อาจจะทำให้ผู้ซื้อขาดความเชื่อมั่นในตัวของบริษัทฯ
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)

- (ข) ไม่มีผลกระทบ เพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลที่ไม่มีผลกระทบมากที่สุด)
- มีเงินทุนสำรองมากเพียงพออยู่แล้ว
 - ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ มีมากพอแล้วไม่จำเป็นต้องอาศัยเอสโคร์
 - เมื่อมีต้นทุนสูงขึ้น ก็ผลักภาระทั้งหมดไปให้ผู้ซื้อ
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)

4) จากข้อ 3) ถ้ามีการนำเอสโคร์มาใช้ ทางบริษัทฯ น่าจะมีการปรับตัวทางด้านใด

- (ก) มีการปรับตัวทางด้านการเงิน (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=ปรับตัวเป็นอันดับแรก)
- เพิ่มเงินลงทุนของเจ้าของกิจการ / ผู้ถือหุ้น
 - เพิ่มวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน
 - ขอยกหนังสือค้ำประกัน (L/G) เพื่อใช้ค้ำประกันการเบิกเงินของผู้ซื้อจากคนกลางมาใช้
 - เพิ่มวงเงินกู้จากแหล่งอื่น
 - ลดต้นทุนการขายทางด้านอื่น เช่น การโฆษณา
 - อาจจะปรับเปลี่ยนนโยบายและแผนงานด้านการเงิน
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)
- (ข) มีการปรับตัวทางด้านการตลาด (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=ปรับตัวเป็นอันดับแรก)
- อาจจะขึ้นราคาขายบ้านตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้น
 - การเปิดตัวของโครงการใหม่จะต้องเพิ่มความระมัดระวังและรอบคอบมากยิ่งขึ้น
 - ใช้เอสโคร์มาใช้ในการส่งเสริมการขาย
 - ทีมงานบริหารต้องเป็นมืออาชีพมากยิ่งขึ้น
 - ลดจำนวนเงินค่านับ
 - เพิ่มจำนวนเงินค่านับ
 - ลดจำนวนงวดเงินค่านับ
 - เพิ่มจำนวนงวดเงินค่านับ
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)
- (ค) ไม่มีการปรับเปลี่ยน เพราะ (โปรดเรียงลำดับ 3 อันดับ โดยให้ 1=เหตุที่ไม่ปรับเปลี่ยนที่สำคัญเป็นอันดับแรก)
- มีความเป็นมืออาชีพอยู่แล้ว
 - มีเงินทุนไหลหมุนเวียนในโครงการมากเพียงพอแล้ว โดยไม่ต้องใช้เงินค่านับของผู้ซื้อ
 - การวางแผนงานทั้งทางด้านการเงินและการตลาดมีความรัดกุม ยืดหยุ่นและเหมาะสมดีอยู่แล้ว
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)

5) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ และมีผลทำให้ต้นทุนสูงขึ้น จะมีผลต่อการปรับราคาขายของบ้านหรือไม่ (โปรดเรียงลำดับ 1 ถึง 4)

- ราคามันจะสูงขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด
- ราคามันจะสูงขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นบางส่วน โดยผู้ประกอบการจะยอมรับภาระบางส่วน
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงราคาของบ้าน โดยผู้ประกอบการจะยอมรับภาระทั้งหมด
- อาจจะมีการกำหนดราคาขายบ้านลักษณะเดียวกันในโครงการเดียวกันเป็น 2 แบบคือ ราคาสำหรับแบบที่จะต้องใช้เอสโครว์ กับราคาสำหรับแบบที่ไม่ต้องใช้เอสโครว์ และราคาของบ้านแบบที่จะใช้เอสโครว์จะสูงกว่าราคาของบ้านแบบที่ไม่ใช้เอสโครว์
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

6) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ จะทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียง () ก) เห็นด้วย เพราะผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง....(โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ โดยให้ 1=เห็นด้วยมากที่สุด)

- จะเสียค่าธรรมเนียมในการออก L/G ต่ำกว่า
- อาจจะไม่ต้องหาหลักทรัพย์ในการขอออก L/G
- จะขอออก L/G ได้ง่ายกว่า
- จะมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่า
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ โดยให้ 1=ไม่เห็นด้วยมากที่สุด)

- สถาบันการเงินจะพิจารณาการให้สินเชื่อเท่าเทียมกัน
- ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง หรือไม่มี ก็จะต้องใช้หลักทรัพย์ในการขอออก L/G เหมือนกัน
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

7) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ผู้ประกอบการอาจจะขอออกหนังสือค้ำประกัน (L/G) จากสถาบันการเงิน เพื่อนำไปใช้ค้ำประกันในการขอเบิกใช้เงินของผู้ซื้อจากบุคคลที่สาม โดยเสียค่าธรรมเนียมประมาณ 2% ของวงเงิน L/G ท่านเห็นด้วยหรือไม่

() ก) เห็นด้วย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=เห็นด้วยมากที่สุด)

- จะได้มีเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ
- เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน
- ยุติธรรมสำหรับทั้งผู้ประกอบการและบุคคลที่สาม ผู้ประกอบการจะได้เงินของผู้ซื้อไปใช้และบุคคลที่สามก็จะมีหลักประกัน
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

() ข) ไม่เห็นด้วย เพราะ....(โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=ไม่เห็นด้วยมากที่สุด)

- ต้องหาหลักประกันมาค้ำประกัน L/G
- ทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น
- สร้างความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงกับไม่มีชื่อเสียง เนื่องจากผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงจะขอออก L/G ได้ง่ายกว่า และค่าธรรมเนียมถูกกว่า
- อื่นๆ (โปรดระบุ)

8) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ และไม่มีการบังคับการใช้ โครงการของท่านเลือกใช้เอสโครว์หรือไม่

() ก) เลือกใช้ เพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลสำคัญมากที่สุดที่เลือกใช้)

- ทำให้โครงการของท่านขายได้ง่ายขึ้น
- ความเสี่ยงของโครงการจะลดลง
- จะทำให้สถาบันการเงินเชื่อมั่นในโครงการมากขึ้น
- สามารถนำมาใช้เป็น การส่งเสริมการขายได้
- เอสโครว์จะช่วยสร้างภาพพจน์ที่ดีให้แก่โครงการ
- มีเงินทุนใช้หมุนเวียนในโครงการมากเพียงพออยู่แล้ว โดยไม่ต้องใช้เงินคาวนของผู้ซื้อ
- อื่นๆ (โปรดระบุ)....

() ข) ไม่เลือกใช้ เพราะ (โปรดเรียงลำดับตามความสำคัญเพียง 5 อันดับ โดยให้ 1=เหตุผลที่สำคัญมากที่สุดที่ไม่เลือกใช้)

- ทำให้โครงการไม่ได้รับเงินคาวนของผู้ซื้อมาใช้เป็นทุนหมุนเวียน
- อาจจะทำให้บริษัทฯ ต้องลงทุนเพิ่ม
- อาจจะทำให้ต้นทุนในการทำโครงการสูงขึ้น
- อาจจะทำกำไรของบริษัทฯ จะลดลง
- อาจประสบปัญหาทางด้านการเงิน
- อาจจะต้องเสียเวลาปรับเปลี่ยนระบบการหมุนเงิน
- ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ มีมากพอแล้วไม่จำเป็นต้องอาศัยเอสโครว์
- อื่นๆ (โปรดระบุ)....

9) ถ้ามีการนำเอสโครว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโครว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ.... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับ โดยให้ 1=ประโยชน์สูงสุด)

- ช่วยลดปัญหาการโอนบ้านไม่ได้ เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ
- จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ
- จะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ซื้อในการซื้อที่อยู่อาศัย
- มีบุคคลที่สามคอยดูแลเงินคาวนของท่าน และมั่นใจว่าไม่สูญ
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพราะ..(โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับ โดยให้ 1=ไม่เป็นประโยชน์สูงสุด)

- เมื่อผู้ประกอบการมีต้นทุนเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ราคาของบ้านสูงขึ้นตาม
- จำนวนของผู้ประกอบการจะลดลง ทำให้การแข่งขันในตลาดลดต่ำลงด้วย
- ผู้ซื้อพอใจ และสะดวกที่จะชำระเงินผ่อนคาวนกับผู้ประกอบการ มากกว่าเอสโครว์
- ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านเพิ่มขึ้น
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10) ถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโคว์น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 5 อันดับ โดยให้

1=ประโยชน์สูงสุด)

..... จะช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านได้เร็วขึ้น

..... จะช่วยลดต้นทุนของคุณภาพของผู้ประกอบการ ทำให้จำนวนของผู้ประกอบการลดลง

..... สามารถใช้เป็นเครื่องมือส่งเสริมการขาย

..... จะช่วยลดจำนวนของผู้ซื้อประเภทนักเก็งกำไร

..... จะช่วยควบคุมการผ่อนชำระเงินค่างวดของผู้ซื้อ

..... อาจจะสามารถเปิดขายโครงการได้ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจัดสรร (Presale) อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

() ข) ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ เพราะ... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 5 อันดับ โดยให้ 1=ไม่เป็น

ประโยชน์สูงสุด)

..... ต้นทุนในการทำโครงการจะสูงขึ้น

..... จะทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลง เนื่องจากไม่สามารถนำเงินค่างวดมาใช้ได้

..... ผู้ประกอบการจะต้องพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงินมากขึ้น

..... ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างผู้ประกอบการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก

..... เป็นการป้องกันการเกิดของผู้ประกอบการขนาดเล็ก

..... จะต้องหาเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น

..... อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

11) ถ้ามีการนำเอสโคว์มาใช้ ท่านคิดว่าเอสโคว์น่าจะมีผลต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยหรือไม่

() ก) มีผลต่อการพัฒนา เพราะ... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับ โดยให้ 1=มีผลต่อการพัฒนา

เป็นอันดับแรก)

..... ทำให้ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น

..... จะช่วยลดปัญหาการผิดสัญญาของทั้งผู้ซื้อ และผู้ขาย

..... ผู้ซื้อคือผู้ที่ต้องการบ้านจริงๆ ไม่ใช่ นักเก็งกำไร ผู้ประกอบการคือผู้ที่ตั้งใจสร้างบ้านขายจริงๆ ไม่ใช่ผู้ที่ตั้งใจหลอกลวงเงินของผู้ซื้อ

..... อื่นๆ (โปรดระบุ).....

() ข) ไม่มีผลต่อการพัฒนา เพราะ... (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 4 อันดับ โดยให้ 1=ไม่มีผลต่อการพัฒนาเป็น

อันดับแรก)

..... ผู้ซื้อยังคงไม่มีความมั่นใจในตัวผู้ประกอบการเหมือนเดิม

..... ผู้ประกอบการก็จะหาช่องทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนเองได้อีก

..... ผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนก็ยังคงเป็นผู้ประกอบการที่ไม่มีทุนเหมือนเดิม

..... ปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการก็ยังคงไม่ลดจำนวนลง และน่าจะเพิ่มขึ้นกว่าเดิม

..... อื่นๆ (โปรดระบุ)...

แบบสอบถามสำหรับผู้ประกอบการทั้ง 3 ประเภท

ตอนที่ 3

1) อายุ

..... ก) 25-30 ปี

..... ข) 31-35 ปี

..... ค) 36-40 ปี

..... ง) 41-45 ปี

..... จ) มากกว่า 45 ปี

2) ตำแหน่งของท่าน

..... ก) เจ้าของกิจการ / ผู้ถือหุ้น

..... ข) เจ้าหน้าที่ระดับบริหาร (โปรดระบุตำแหน่ง.....)

3) บริษัทของท่านเริ่มก่อตั้งเมื่อ พ.ศ.....

4) บริษัทของท่านได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หรือไม่

..... ก) จดทะเบียน

..... ข) ไม่ได้จดทะเบียน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ประวัติผู้เขียน

นายไพรัช วิเศษศิริลักษณ์ เกิดเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2512 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ในปีการศึกษา 2534 แล้วเข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปีการศึกษา 2538



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย