

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขายห้องชุด¹

พระพงศ์ ตั้งทรงสวัสดิ์²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขายห้องชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎีสัญญา หลักในการทำสัญญา ความหมายและลักษณะของสัญญา สัญญาสำเร็จรูป และสัญญามาตราจะซื้อขาย และลักษณะทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด และยังศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อจากการซื้อขายห้องชุดของไทยและต่างประเทศ เพื่อวิเคราะห์ปัญหากฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้ความคุ้มครองสิทธิผู้ซื้อจากการทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ทั้งนี้ เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขและเสนอแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดได้รับความคุ้มครองสิทธิอย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

จากการศึกษาพบว่า การซื้อขายห้องชุดในทางธุรกิจมักจะเกิดสัญญาขึ้นก่อนหรือระหว่างการก่อสร้างอาคารชุดทำให้โดยสภาพผู้ขายยังไม่มีห้องชุดที่พร้อมจะขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ สัญญาที่เกิดขึ้นจึงเป็นลักษณะของสัญญาจะซื้อขายซึ่งตามมาตรา 456 วรรคสอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้การทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้รับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำ หรือได้ชำระหนี้บางส่วน เพื่อจะใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องคดีต่อกันเมื่อเกิดกรณีการผิดสัญญาขึ้น ดังนั้น หากสัญญาจะซื้อขายห้องชุดมิได้ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบดังกล่าวข้างต้นคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้ซื้อและผู้ขายย่อมไม่อาจใช้สิทธิทางศาลได้

การทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดในอดีตนั้นผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งเป็นผู้ขายจะใช้สัญญาสำเร็จรูปที่ถูกกำหนดเนื้อหาไว้แล้ว ผู้ซื้อซึ่งเป็นคู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่าไม่สามารถกำหนดเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาให้เป็นอย่างอื่นได้โดยมีสิทธิหน้าที่เพียงเลือกที่จะทำสัญญาด้วยหรือไม่ทำสัญญา หากทำก็ต้องยอมรับตามข้อสัญญาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าทำให้ข้อสัญญาบางข้อเป็นข้อสัญญาที่เอาเปรียบและ/หรือไม่เป็นธรรมต่อผู้

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขาย โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พิมพ์ใจ รื่นเรือง และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ และรองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐสันตาสว่าง

²นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต(ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

จะซื้อ รัฐบาลจึงได้ตระหนักถึงปัญหาในการที่ผู้มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าได้ถือโอกาสอาศัยหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าอย่างมาก ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคมสมควรที่จะกำหนดกรอบของการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพของบุคคล เพื่อแก้ไขปัญหาคความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคมดังกล่าวจึงได้มีประกาศใช้พระบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 โดยกำหนดว่าหากสัญญาดังกล่าวได้กำหนดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ ย่อมมีผลใช้บังคับเท่าที่เป็นธรรมและสมควรแก่กรณี แต่ทั้งนี้การคุ้มครองผู้จะซื้อห้องชุดให้ได้รับความเป็นธรรมด้านสัญญาตามพระราชบัญญัตินี้ ยังคงมีปัญหาด้านการบังคับใช้กฎหมายบางประการ เนื่องจากผู้จะซื้อจะได้รับความคุ้มครองจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมของผู้ประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัตินี้ก็ต่อเมื่อผู้จะซื้อได้นำคดีขึ้นสู่ศาล ในทางปฏิบัติแล้วผู้จะซื้อบางรายอาจไม่มีความสามารถที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ ทำให้ผู้จะซื้อไม่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัตินี้อย่างเป็นรูปธรรม

ดังนั้น ในปี พ.ศ. 2543 คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาอาศัยอำนาจตามมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่2) พ.ศ. 2541 ได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 โดยสาระสำคัญเป็นการกำหนดให้สัญญาซื้อขายห้องชุดโดยผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ขายจะต้องกำหนดข้อความในสาระสำคัญตามที่ประกาศกำหนด แต่เนื่องจากประกาศฉบับนี้เป็นลักษณะของการกำหนดข้อสัญญาไว้เบื้องต้นจึงยังพบปัญหาของความไม่ครอบคลุมในข้อสัญญาต่างๆ และการไม่สามารถบังคับใช้ได้จริงในทางปฏิบัติ รวมถึงพยายามเลี่ยงการใช้บังคับ

ด้วยเหตุนี้เองจึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 6/2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่4) พ.ศ. 2551 โดยบัญญัติว่า “สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีกำหนด” ได้แก่ สัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ซึ่งได้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 แต่เมื่อได้พิจารณาและวิเคราะห์สัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุดทั้งในทางทฤษฎีและทางปฏิบัติแล้วพบว่ายังมีปัญหาและข้อบกพร่องหลายประการ ดังนี้

ประเด็นปัญหาที่หนึ่ง ปัญหาเรื่องผู้จะขายห้องชุดต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด

การซื้อขายห้องชุดซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาค่อนข้างสูง ผู้จะขายย่อมไม่อาจจะจำหน่ายได้ทั้งหมดในคราวเดียวโดยอาจต้องใช้ระยะเวลานานเพื่อจำหน่าย การให้ความคุ้มครองผู้จะซื้อโดยจำกัดความรับผิดชอบของผู้จะขายไว้เพียง 5 ปีนับแต่จดทะเบียนอาคารชุดกรณีที่ เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคาร หรือ 2 ปี นับแต่จดทะเบียนอาคารชุดกรณีที่ เป็นส่วนควบอื่นนอก จากโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารตามสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) นั้นไม่เป็นธรรมต่อผู้จะซื้อซึ่งได้มาซื้อห้องชุดในภายหลัง เพราะผู้จะขายจะต้องไปทำการจดทะเบียนอาคารตั้งแต่แรกจึงจะมีสิทธิทำการขายห้องชุดได้ ทำให้ผู้จะซื้อซึ่งได้มาซื้อห้องชุดภายหลังจดทะเบียนอาคารชุดเป็นเวลานานแล้วอาจไม่ได้รับความคุ้มครองตามสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขาย

ประเด็นปัญหาที่สอง ปัญหาเรื่องการที่ผู้จะขายห้องชุดไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้โดยเหตุสุดวิสัย

การที่ผู้จะขายไม่ได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ/หรือไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น มิใช่กรณีเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายในข้อ 7.3.3 อันจะทำให้ผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตรดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ เพราะไม่ใช่เหตุอันใดที่จะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี โดยไม่อาจป้องกันได้ แต่เป็นเหตุที่ผู้จะขายสามารถป้องกันหรือหลีกเลี่ยงได้โดยการขอรับอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือขอรับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้ก่อนที่จะเริ่มทำการขาย ดังนั้น การยกเลิกโครงการห้องชุด เพราะเหตุไม่ได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ/หรือไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ผู้จะขายจึงไม่อาจหลีกเลี่ยงที่จะต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในอัตรเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขาย ข้อ 7.3.1 ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

ประเด็นปัญหาที่สาม ปัญหาเรื่องสิทธิในการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ในกรณีเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จมีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา

การทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดก่อนที่จะมีการก่อสร้างหรือในระหว่างการก่อสร้างนั้น เป็นเรื่องปกติของการก่อสร้างอาคารหรือห้องชุดที่การก่อสร้างอาจมีพื้นที่ของห้องชุดคลาดเคลื่อนไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายได้ แต่ความคลาดเคลื่อนจากการก่อสร้างนั้นก็ไม่ควรเป็นเหตุในการเพิ่มภาระแก่ผู้จะซื้อจนเกินสมควร เนื่องด้วยราคาห้องชุดในปัจจุบันมีราคาต่อตารางเมตรที่ค่อนข้างสูงจำนวนเนื้อที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้น

ย่อมส่งผลกระทบต่อภาระการชำระราคาของฝ่ายผู้ซื้อเพิ่มขึ้น และยังส่งผลกระทบต่อเนื่องไปถึงการจ่ายค่า ส่วนกลางรายปีทุกๆปีของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด หรือกรณีที่มีจำนวนเนื้อที่ลดลงมากอาจทำให้ผู้ซื้อเกิดความ รู้สึกอึดอัด กับแคบ ไม่สะดวกสบายต่อการใช้ชีวิตขึ้นได้ จึงควรให้ผู้ซื้อซื้อสิทธิในการเลิกสัญญาเสียได้ หากการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนเนื้อที่ห้องชุดจะเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ซื้อจนเกินสมควร

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ผู้ศึกษาขอเสนอแนะ แนวทางในการแก้ไขปัญหาดังตามประเด็นปัญหา ดังนี้

1. ปัญหาเรื่องผู้จะขายห้องชุดต้องรับผิดชอบในความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่อง ของอาคารชุดหรือห้องชุด ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะเห็นควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ข้อ 8.1.1 และ 8.1.2

เดิมที่กำหนดว่า

8.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ใน ระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

8.1.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 8.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

แก้ไขเพิ่มเติมเป็นว่า

ข้อ 8.1 กำหนดหน้าที่ของผู้จะขายให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อความชำรุด บกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

ข้อ 8.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ใน ระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 8.1.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 8.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์

การแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเพื่อความชำรุดบกพร่องของ อาคารชุดหรือห้องชุด นับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ได้เข้ามา ซื้อห้องชุดในภายหลังจากที่ผู้จะขายได้จดทะเบียนอาคารชุดเป็นระยะเวลานานแล้ว ให้ได้รับความคุ้มครองเต็ม ตามจำนวนระยะเวลาในสัญญามาตรจะซื้อจะขายห้องชุด

2. ปัญหาเรื่องกรณีที่ผู้จะขายห้องชุดไม่สามารถดำเนิน โครงการต่อไปได้โดยเหตุสุดวิสัย ผู้ศึกษามี

ข้อเสนอแนะเห็นควรให้มีการเพิ่มเติมวรรคสองของสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ข้อ 7.3.3 เป็นดังนี้

ข้อ 7.3.3 ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

การไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร หรือไม่ได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มิให้ถือเป็นเหตุสุดวิสัย

การเพิ่มข้อกำหนดในวรรคสองโดยกำหนดว่าหากผู้จะขายไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือไม่ได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมิให้ถือเป็นเหตุสุดวิสัย เพื่อที่จะไม่ให้ผู้จะขายอ้างว่ากรณีดังกล่าวเป็นเหตุสุดวิสัยทำให้ไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้แล้วเพียงคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ อันเป็นการเอาเปรียบผู้จะซื้อเพื่อหลีกเลี่ยงให้ตนไม่ต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราที่สูงขึ้น

3. ปัญหาเรื่องสิทธิในการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ในกรณีเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จมีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะเห็นควรเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ข้อ 3.2

เดิมที่กำหนดว่า

ข้อ 3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างเสร็จปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาดตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

แก้ไขเพิ่มเติมเป็นว่า

ข้อ 3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างเสร็จปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาดตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง

ในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2 แต่หากการขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนเกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ในสัญญาให้รู้ ผู้ซื้ออาจจะขอเลิกสัญญาเสียก็ได้

การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดโดยกำหนดว่าหากมีการขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนเกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิแก่ผู้จะซื้ออาจขอเลิกสัญญาเสียได้นั้น ย่อมเป็นธรรมแก่ผู้จะซื้อและไม่เป็นภาระแก่ผู้จะขายเกินสมควร โดยผู้จะซื้อที่มีสิทธิที่จะเลือกได้ว่าจะยอมรับมอบเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วชำระราคาตามส่วนหรือจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ชำระไปแล้วคืนจากผู้จะขาย

จากข้อเสนอแนะทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นจะช่วยให้ผู้สัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) มีความเป็นธรรมต่อผู้จะซื้อห้องชุดมากขึ้น และยังป้องกันมิให้ผู้จะขายใช้ข้อกำหนดในสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวมาเอาเปรียบผู้จะซื้อห้องอีกต่อไป

เอกสารอ้างอิง

วิชัย ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด-กฎหมายคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 7.

(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ห้วงหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2559).

จุฑามาศ นิสารัตน์. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย, แลกเปลี่ยน, ให้. พิมพ์ครั้งที่ 1.

(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง).

ศนันท์กรณ โสคติพันธุ์. คำอธิบายนิติกรรมสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 21. (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2560).

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543