

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจองห้องชุดและการโอนสิทธิการจองห้องชุด¹

ชยพัทธ์ ใจมัลย์²

จากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลโดยผู้ทำการศึกษา พบว่าบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจองห้องชุดตามที่กล่าวไปแล้วนั้น ยังมีปัญหาในบทบัญญัติของกฎหมายอยู่บางประการ ขอกล่าวดังต่อไปนี้

ปัญหาประการที่หนึ่ง เรื่อง คำนิยาม ความหมาย สถานะทางกฎหมายและผลทางกฎหมายของการจองห้องชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 อันเนื่องมาจากการจองห้องชุดซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นมักจะเกิดขึ้นเพื่อประสงค์ให้เกิดความผูกพันระหว่างคู่กรณีในเบื้องต้นก่อนที่จะทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันซึ่งมีรายละเอียดมาก ทำให้การเจรจาระหว่างคู่กรณีในเบื้องต้นนั้นยังไม่นำมาซึ่งความสำเร็จของนิติกรรมสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว แต่เพื่อให้เกิดความผูกพันทางกฎหมายในรายละเอียดเบื้องต้นไว้ก่อน เพื่อให้คู่กรณีต้องปฏิบัติตามความผูกพันนั้นจึงได้เกิดการจองขึ้น อย่างไรก็ตาม คู่กรณีมักไม่เข้าใจเรื่องของการจองว่าเป็นสัญญาหรือไม่ หรือเป็นสัญญาประเภทใด เช่น ระหว่างสัญญาจองกับสัญญาจะซื้อจะขายว่ามีความแตกต่างกันอย่างไรบ้าง ลักษณะของการจองที่เกิดขึ้นในทางปฏิบัตินั้นไม่ได้มีรูปแบบที่กำหนดตายตัว และเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการบัญญัติคำนิยาม ความหมาย หรือบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจองชุดไว้ ทั้งยังไม่มีการอธิบายว่าการจองห้องชุดคืออะไร มีสถานะทางกฎหมายเป็นอย่างไร จึงเกิดปัญหาคือ การจองนั้นก่อให้เกิดสัญญาหรือไม่ หากเป็นสัญญาจะเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์กันหรือไม่ และหากการจองถือเป็นสัญญาและเมื่อมีสัญญาจองเกิดขึ้นแล้ว สัญญาจองนั้นเป็นสัญญาประเภทใด ผลในทางกฎหมายเป็นอย่างไร ดังนั้น ภายหลังจากเกิดการจองห้องชุดดังกล่าวแล้ว มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทราบ คำนิยาม สถานะทางกฎหมายและผลทางกฎหมายของการจองห้องชุด เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้จองและผู้รับจองให้เข้าใจ เพื่อการปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างถูกต้อง

ปัญหาประการที่สอง สิทธิและหน้าที่ของผู้จองและผู้รับจองห้องชุดกรณีมีการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการจองห้องชุด

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจองห้องชุดและการโอนสิทธิการจองห้องชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สถิต สิริพิฑูร และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรพรหม อินทรมพรรย์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรนิติ เทพสุเมธานนท์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ตามที่กล่าวไปแล้ว ส่งผลให้สถานะทางกฎหมายของการจองห้องชุดยังคงไม่มีความแน่นอนและชัดเจน รวมทั้งไม่มีบทบัญญัติที่จะกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างผู้ประกอบการอาคารชุดกับผู้จองห้องชุดอย่างชัดเจน ในทางกฎหมายเมื่อเกิดการจองห้องชุดขึ้น ก็จะเกิดหน้าที่และสิทธิที่จะเรียกร้องกันระหว่างผู้ประกอบการอาคารชุดกับผู้จองห้องชุดขึ้นตามมา สำคัญของการทำสัญญาจองห้องชุดก็คือ ผู้ประกอบการอาคารชุดจะต้องจัดให้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดขึ้นระหว่างกันภายในเวลาที่ได้ตกลงร่วมกันกับผู้จอง ผู้จองจะต้องชำระเงินจองซึ่งเป็นการส่วนหนึ่งของการจองห้องชุด ในส่วนของเอกสารข้อตกลงการจองห้องชุดจะต้องมีรายละเอียดของราคาห้องชุด มูลค่าและเงื่อนไขการชำระเงินจอง เงินคาวน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ รายละเอียดต่างๆ ของห้องชุดและอาคารชุดที่จะต้องตรงกับรายละเอียดในเอกสารข้อตกลงการจองที่ทำขึ้นระหว่างกัน โดยจุดที่สำคัญของการจองห้องชุดคือทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ที่จะเข้าทำ “สัญญาจะซื้อจะขาย” กันอีกครั้งในอนาคต หากต่อมามีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผิดสัญญา มีคำถามว่าจะเกิดผลอย่างไร คู่สัญญาที่ไม่ได้เป็นฝ่ายไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นมีสิทธิอย่างไร

ในความเป็นจริงแล้วนั้น ผู้ประกอบการบางรายอาศัยช่องว่างของกฎหมายในการกำหนดข้อตกลงในเอกสารการจองที่มีลักษณะกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายผู้จองแต่เพียงฝ่ายเดียวตามความประสงค์ของตนเอง อันไม่เป็นธรรมกับผู้จองห้องชุด รวมทั้งการยกเว้นความรับผิดชอบของตนเอง โดยทำเป็นเอกสารการจองห้องชุดแบบสำเร็จรูป ซึ่งมีเงื่อนไขต่างๆ ที่ไม่เป็นธรรมหลายประการกับผู้จอง ไม่ว่าจะเป็นการยกเว้นดอกเบี้ยหากผู้รับจองเป็นฝ่ายผิดสัญญาและจะต้องคืนเงินจอง การไม่กำหนดระยะเวลาที่ผู้รับจองจะต้องคืนเงินจองหากผู้รับจองเป็นฝ่ายผิดสัญญาและจะต้องคืนเงินจอง ซึ่งหากเกิดกรณีที่ผู้รับจองจะต้องคืนเงินจำนวนนี้แก่ผู้จอง ย่อมเป็นภาระกับผู้จองอย่างมาก เช่น หากผู้รับจองไม่ยอมคืนเงินจอง ผู้จองจะต้องดำเนินการเรียกร้องทางกฎหมายเพื่อให้ได้เงินจำนวนนี้คืน หรือหากคู่สัญญาไม่อาจตกลงเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายกันได้ หรือผู้รับจองได้ทำผิดเงื่อนไขในสัญญาจอง อันทำให้จะต้องคืนเงินจำนวนนี้แก่ผู้จอง ผู้รับจองบางรายก็ประวิงเวลาหรือสร้างเงื่อนไขและขั้นตอนที่ผู้จองจะต้องปฏิบัติตามเพื่อให้เกิดความล่าช้าในการคืนเงินจอง ทำให้เงินจองนี้อยู่ในความครอบครองของผู้รับจองเป็นเวลานานอย่างไม่เป็นธรรม เป็นต้น

ดังนั้น เป็นการสมควรที่จะมีบทบัญญัติกฎหมายเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้จองและผู้รับจองห้องชุดกรณีมีการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจถึงสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเอง เพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายผู้ประกอบการใช้ช่องว่างนี้เอาเปรียบผู้บริโภคจนเกินสมควร

ประการที่สาม คือปัญหาเกี่ยวกับการโอนสิทธิการจองห้องชุด หลังจากที่ผู้จองได้ทำการจองห้องชุดแล้ว ภายหลังอาจต้องการโอนสิทธิการจองให้ผู้อื่นไม่ว่าจะด้วยเหตุผลเพื่อแสวงหากำไรจากการขายโอนสิทธิ หรือเนื่องจากไม่ประสงค์จะซื้อห้องชุดแล้วก็ตาม หรืออาจจะทำการโอนสิทธิ

หลังจากได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแล้วซึ่งจะเป็นลักษณะของการโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ซึ่งในปัจจุบันนี้มีการโอนสิทธิการจองห้องชุดกันอย่างแพร่หลาย ด้วยเหตุผลทางธุรกิจ หรือด้วยเหตุผลส่วนตัวของผู้จองตามที่ได้กล่าวไปแล้ว หากพิจารณาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติแล้ว พบว่าการโอนสิทธิโดยฝ่ายผู้บริโภคไปยังบุคคลภายนอกที่เกี่ยวพันกับธุรกิจซื้อขายห้องชุด มีอยู่ด้วยกัน 2 กรณี ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าเป็นการโอนสิทธิในรูปแบบของการจองห้องชุดหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

1. ในกรณีที่เจ้าของเดิมยังไม่ได้เริ่มชำระเงินดาวน์ เพียงแค่ลงนามในใบจองห้องชุดและชำระเงินจองไปแล้ว แต่ยังไม่ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับโครงการ กรณีนี้ไม่มีตัวบทกฎหมายควบคุม ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับรายละเอียดเงื่อนไขที่แต่ละโครงการจะกำหนดไว้ในใบจองห้องชุดนั้น ซึ่งหลายโครงการก็มีการกำหนดเงื่อนไขในการเรียกเก็บค่าเปลี่ยนชื่อในใบจองตั้งแต่ 10,000 - 100,000 บาทหรือมากกว่านั้น ดังนั้น หากมีการซื้อใบจองจากบุคคลอื่นในลักษณะนี้อาจจะต้องเสียค่าเปลี่ยนชื่อ ถือเป็นการใช้ช่องว่างของกฎหมายในการคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวในการโอนสิทธิในสัญญาจองก่อนที่จะได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

2. ในกรณีที่เจ้าของเดิมผ่านขั้นตอนการลงนามในใบจองห้องชุด และหลังจากนั้นก็ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับโครงการแล้ว ตามที่กล่าวมาแล้วว่ากฎหมายกำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะต้องทำตามแบบหรือสัญญามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งถ้าเจ้าของโครงการปฏิบัติตามโดยใช้ข้อความตามสัญญามาตรฐาน การเปลี่ยนชื่อจะไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ให้กับเจ้าของโครงการเลย เพราะข้อสัญญาในสัญญามาตรฐานนี้ได้ระบุชัดเจนห้ามไม่ให้มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใดๆ อยู่แล้ว โดยมีข้อความตามสัญญาดังนี้ “ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่” ซึ่งเป็นการบัญญัติเพียงการโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้นแต่ไม่ได้กล่าวถึงการโอนสิทธิในสัญญาจอง อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติ ยังมีผู้ประกอบการบางรายที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายโดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนชื่อผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอยู่

เมื่อพิจารณาในแง่ที่ว่า หลักกฎหมายไทยยอมรับการโอนสิทธิการจองห้องชุดหรือโอนสัญญาจองห้องชุดหรือไม่ ในกรณีของประเทศไทยนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้มีบทบัญญัติว่าด้วยการโอนสัญญาเอาไว้เป็นหลักทั่วไป จึงมีคำถามว่าการโอนสัญญานั้นสามารถทำได้หรือไม่ กฎหมายไทยยอมรับหลักการนี้หรือไม่ และหากยอมรับ การโอนสัญญานั้นจะสามารถทำได้โดยวิธีการใดและมีหลักเกณฑ์อย่างไร อีกทั้งภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงคือพระราชบัญญัติอาคารชุด มิได้มีการบัญญัติตัวบทกฎหมายว่าด้วยการโอนสิทธิในการ

จองห้องชุดเอาไว้ ในแง่ของวิธีการและหลักเกณฑ์ในการโอนสิทธิการจองห้องชุดจากผู้จองไปยังบุคคลภายนอก จึงขาดความชัดเจนในเรื่องนี้และเป็นช่องว่างของกฎหมายในการกำหนดข้อตกลงในเอกสารการจองที่มีลักษณะกำหนดภาระของฝ่ายผู้จองแต่เพียงฝ่ายเดียวอันหรือเป็นภาระที่หนักเกินไปควรอย่างไม่เป็นธรรม

นอกจากนี้ ปัญหาอีกประการของการโอนสิทธิการจองห้องชุด หลังจากที่ได้ทำการจองห้องชุดแล้ว ภายหลังอาจต้องการโอนสิทธิการจองให้ผู้อื่นไม่ว่าจะด้วยเหตุผลเพื่อแสวงหากำไรจากการขายโอนสิทธิ หรือเนื่องจากไม่ประสงค์จะซื้อห้องชุดแล้วก็ตาม หรืออาจจะทำการโอนสิทธิหลังจากได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแล้วซึ่งจะเป็นลักษณะของการโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ซึ่งมีผู้ประกอบการบางรายอาศัยช่องว่างของกฎหมายในการกำหนดข้อตกลงในเอกสารการจองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการจองห้องชุด ที่มีลักษณะกำหนดภาระของฝ่ายผู้จองที่มากเกินไปจนควรอย่างไม่เป็นธรรม ตัวอย่างเช่น การกำหนดเงื่อนไขให้ผู้จองต้องจ่ายค่าดำเนินการหรืออาจมีการเรียกว่าค่าธรรมเนียมแก่ผู้ประกอบการหากประสงค์ที่จะโอนสิทธิการจองให้ผู้อื่น การกำหนดเงื่อนไขห้ามมิให้โอนสิทธิการจองให้แก่ผู้อื่นเลย หรือจำกัดให้มีการถือครองสิทธิการจองไว้ช่วงเวลาหนึ่งจึงจะสามารถโอนสิทธิการจองได้ (การห้ามมิให้โอนสิทธิหรือเปลี่ยนชื่อคู่สัญญาก่อนระยะเวลาที่กำหนด) เป็นต้น จึงมีคำถามว่าผู้ประกอบการสามารถกำหนดเงื่อนไขเหล่านี้ได้หรือไม่

ตามที่ได้อธิบายถึงปัญหาต่างๆ มาแล้ว หากผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาในเรื่องดังกล่าวแล้วจึงจะสามารถวิเคราะห์ปัญหาและเสนอแนวทางเพื่อแก้ไขปัญหากับการจองห้องชุดและโอนสิทธิในการจองห้องชุดได้

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากฎหมายว่าด้วยปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจองห้องชุดและการโอนสิทธิการจองห้องชุด ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

1. จากการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารชุดและห้องชุดนั้นมิได้มีการบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจองชุดไว้เลย เมื่อพิจารณาข้อบกพร่องของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้วนั้น ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6/2 เพื่อเพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการจองห้องชุดให้มีสภาพเป็นสัญญาจองห้องชุดโดยการออกเป็น

“พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ. (.....)

มาตรา..... ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “สัญญาจองห้องชุด” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ทรัพย์ส่วนบุคคล” และคำว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“สัญญาของห้องชุด คือ สัญญาที่บุคคลสองฝ่าย เรียกว่า ผู้จองและผู้รับจอง ได้ตกลงกันว่าจะทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดใดห้องชุดหนึ่ง ภายในวันและเวลาที่คู่สัญญาตกลงกำหนดขึ้น และผู้จองได้ชำระเงินค่าจองห้องชุดนั้นแก่ผู้รับจองเพื่อเป็นประกันว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้น”

2. นอกจากบทบัญญัติว่าด้วยนิยามของสัญญาของห้องชุดที่ได้เสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไปแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้นยังไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับสัญญาของห้องชุดอันว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้จองและผู้รับจองห้องชุดกรณีมีการไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งเมื่อสัญญาของห้องชุดระหว่างผู้ประกอบการกับผู้จองเกิดขึ้น ก็จะเกิดหน้าที่และสิทธิที่จะเรียกร้องกันระหว่างผู้ประกอบการอาคารชุดกับผู้จองห้องชุดขึ้นตามมา โดยสาระสำคัญก็คือ ผู้ประกอบการอาคารชุดจะต้องจัดให้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดขึ้นระหว่างกันภายในเวลาที่ได้ตกลงร่วมกันกับผู้จอง ผู้จองจะต้องชำระเงินจองซึ่งเป็นการส่วนหนึ่งของการจองห้องชุด ในส่วนของเอกสารข้อตกลงการจองห้องชุดจะต้องมีรายละเอียดของราคาห้องชุด มูลค่าและเงื่อนไขการชำระเงินจอง เงินคาวน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ รายละเอียดต่างๆ ของห้องชุดและอาคารชุดที่จะต้องตรงกับรายละเอียดในเอกสารข้อตกลงการจองที่ทำขึ้นระหว่างกัน โดยจุดที่สำคัญของการจองห้องชุดคือ ทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ที่จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งในอนาคต แม้ว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผลทางกฎหมายจะเป็นอย่างไร ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจน เป็นการสมควรที่จะมีบทบัญญัติกฎหมายเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้จองและผู้รับจองห้องชุดกรณีมีการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจถึงสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเอง และเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายผู้ประกอบการใช้ช่องว่างนี้เอาเปรียบผู้บริโภคจนเกินสมควร

ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพื่อให้เกิดความชัดเจน และมีความเป็นธรรมกับคู่สัญญา โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยเพิ่มมาตรา 6/3 ดังนี้

“พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ. (.....)

มาตรา..... ให้เพิ่มบทบัญญัติมาตรา 6/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยให้ใช้ความต่อไปนี้

มาตรา 6/3 ภายหลังจากการทำสัญญาของห้องชุด หากผู้จองพบว่าเนื้อหาอันเป็นสาระสำคัญในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดไม่ตรงกับสัญญาของห้องชุด ผู้จองมีสิทธิยกเลิกสัญญาของห้องชุดได้ก่อนการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย

หากผู้จองไม่สามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้รับจองภายในกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกัน ถือว่าผู้จองสละสิทธิในการซื้อห้องชุด ผู้รับจองมีสิทธิริบเงินจองในฐานะที่เป็นมัดจำ แต่หากผู้รับจองไม่สามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จองภายในกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกัน ผู้รับจองตกลง

คืนเงินที่ผู้จองได้ชำระให้แก่ผู้จอง ภายใน.....วัน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อย
ละ.....บาท/เดือน นับแต่วันที่ผู้รับจองได้รับเงินจองจนถึงวันที่ชำระเงินแล้วเสร็จ”

3. ในส่วนของปัญหาเรื่องการโอนสิทธิการจองห้องชุด ผู้ศึกษามีความเห็นว่าเป็นปัญหาดังกล่าวนี้นี้เกิดจากการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติว่าด้วยการโอนสิทธิการจองห้องชุด แบบของการโอนสิทธิการจองห้องชุด หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็เป็นมาตรการที่จะแก้ไขปัญหานี้ได้ โดยจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้ครอบคลุมถึงการโอนสิทธิในสัญญาจองห้องชุดซึ่งอาจเกิดขึ้นก่อนที่จะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยผู้ศึกษาเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยเพิ่มมาตรา 6/4 ดังนี้

“พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ. (.....)

มาตรา..... ให้เพิ่มบทบัญญัติมาตรา 6/4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้ใช้ความต่อไปนี้

มาตรา 6/4 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จองมีสิทธิโอนสิทธิการจองห้องชุดตามสัญญาจองห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้รับจอง โดยผู้รับจองตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้รับจองจะต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายในเวลาที่เหมาะสม”

จากข้อเสนอแนะดังกล่าวข้างต้นย่อมมีความเป็นไปได้ที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวเกี่ยวกับการจองห้องชุด และการโอนสิทธิการจองห้องชุด เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการทำสัญญาจองห้องชุดและการโอนสิทธิการจองห้องชุด ให้คู่สัญญาและบุคคลที่เกี่ยวข้องเกิดความมั่นใจ และป้องกันปัญหาที่ผู้บริโภคจะถูกผู้ประกอบการเอาเปรียบในการทำสัญญาได้