

## การสำรวจสัญญาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาข้อสัญญาที่เป็นธรรม An Examination of Real Estate Contracts Toward the Development of Fair Contract Terms

กฤษฎา แสงเจริญทรัพย์\*

Krisda Saengcharoensap\*

(Received: 30 January 2026, Revised: 2 April 2026, Accepted: 7 June 2026)

### บทคัดย่อ

งานวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะความไม่เป็นธรรมที่มีปรากฏอยู่ในสัญญาซื้อขายสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแบบของสัญญาสำเร็จรูปตามกฎหมาย เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในต่างประเทศเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการพัฒนาการคุ้มครองผู้บริโภคจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหรือจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเป็นธรรมต่อผู้บริโภค โดยการใช้การศึกษาวิจัยเชิงเอกสารเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะของข้อสัญญาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคสามารถจำแนกออกได้เป็น 5 กลุ่มที่สำคัญ กล่าวคือ 1) ข้อสัญญาที่มีการใช้ถ้อยคำในสัญญาที่ซับซ้อนยากต่อการทำความเข้าใจ 2) ข้อสัญญาที่มีความไม่ชัดเจนโดยผู้ประกอบการใช้ดุลพินิจในการตีความ 3) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการแต่เพียงฝ่ายเดียวในการบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไว้ 4) ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการยกเว้นความรับผิดของผู้ประกอบการไว้เป็นการล่วงหน้า และ 5) ข้อสัญญาที่มีผลกระทบต่อการชำระราคาของผู้บริโภคกรณีการเพิ่มหรือลดของเนื้อที่อสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย เพื่อเป็นการแก้ปัญหาดังกล่าวผู้วิจัยเสนอแนะให้มีการระบุหลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาลักษณะใดที่อาจจะมีลักษณะไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ควรมีการเพิ่มข้อความที่เป็นการแจ้งสิทธิให้แก่ผู้บริโภคได้ทราบ รวมถึงควรนำแนวทางในการคำนวณค่าเสียหายที่ผู้ประกอบการพึงได้รับจากผู้บริโภคของประเทศญี่ปุ่นมาปรับใช้กับประเทศไทย

**คำสำคัญ :** สัญญาจะซื้อจะขาย / อสังหาริมทรัพย์ / สัญญาซื้อขาย / สัญญาสำเร็จรูป / ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

\*อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

\*Lecturer, Faculty of Law, Rangsit University

Corresponding author: Krisda Saengcharoensap, E-mail: krisda.sae@gmail.com

### Abstract

This research aims to examine the characteristics of unfairness found in contracts of sale and agreements to sell immovable property, including legally prescribed standard form contracts. The study conducts a comparative analysis foreign legal frameworks unfair contract terms to develop recommendations for enhancing consumer protection in contracts for the sale or agreement to sell immovable property, thereby ensuring greater fairness for consumers. Documentary research was employed as the primary method of data collection.

The findings indicate that unfair contractual terms in real estate transactions affecting consumers can be classified into five major categories: (1) contract terms that employ complex language that is difficult to understand; (2) ambiguous terms that allow business operators to exercise discretionary power in interpretation; (3) terms granting unilateral rights to business operators to terminate the contract and forfeit payments made by consumers; (4) terms that prospectively exempt business operators from liability; and (5) terms affecting consumers' payment obligations in cases involving increases or decreases in the area of the immovable property.

To address these issues, the researcher proposes the establishment of clear criteria for determining which types of contractual terms may be considered detrimental to consumers. Contracts should also include provisions expressly notifying consumers of their rights. Furthermore, Thailand should consider adopting the Japanese approach to calculating damages recoverable by business operators from consumers.

**Keywords:** agreement to sell / immovable property / sale contract / standard form contracts / unfair contract terms

## บทนำ

ที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตของมนุษย์ที่มักจะมีราคาสูง ทำให้ผู้บริโภคหลายรายจำเป็นต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ จากรายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2566 พบว่า ร้อยละ 40.30 ของหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน คือ หนี้ที่เกิดขึ้นจากการซื้อหรือเช่าซื้อบ้านและ/หรือที่ดิน (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2567) ทั้งที่ผู้บริโภคประมาณร้อยละ 54.00 ได้มีการเก็บออมเงินเพื่อเตรียมการซื้อบ้านได้ประมาณครึ่งหนึ่งของราคาบ้านที่ต้องการซื้อ (DDproperty Editorial Team, 2566) โดยความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคระดับกลางและล่างยังคงมีจำนวนที่สูง (SCBEIC, 2567) อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคในกลุ่มนี้กลับมีสัดส่วนการถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินถึงร้อยละ 60.00 ถึง 65.00 (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (1), 2566) เนื่องจากเป็นกลุ่มที่เริ่มมีปัญหาในการชำระหนี้ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2), 2566) เป็นเหตุให้ผู้บริโภคไม่สามารถชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา และอาจถูกริบเงินที่ได้มีการชำระไปแล้ว เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินดาวน์ (สภาองค์กรของผู้บริโภค, 2564) และถูกบอกเลิกสัญญาตามที่ได้มีการระบุไว้ในข้อสัญญาสำเร็จรูป (standard form contract) โดยที่ผู้บริโภคไม่มีสิทธิในการที่จะขอเจรจาเพื่อต่อรอง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อตกลงต่าง ๆ ในสัญญา (กฤษฎา แสงเจริญทรัพย์, 2567)

แม้ว่าจะมี ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการขายห้องชุดที่มีการจองเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2567 เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถนำไปใช้จัดทำข้อสัญญาให้ถูกต้องตามแบบที่ได้กำหนด แต่อย่างไรก็ตามประกาศฉบับดังกล่าวก็มีข้อจำกัดในการนำไปใช้แก่ธุรกิจการขายห้องชุดที่มีการจองเพียงประการเดียวอีกทั้งยังให้ความสำคัญเฉพาะเงินจองเท่านั้น หรือประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ได้มีการกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช. 22) และแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. 23) ระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้บริโภคห้องชุด แต่ก็ยังคงพบว่าแบบของสัญญาดังกล่าวยังมีลักษณะที่ไม่เป็นธรรมกับผู้บริโภคอยู่บ้างบางประการ จึงอาจกล่าวได้ว่า ในปัจจุบันนี้ผู้บริโภคในประเทศไทยยังไม่ได้ได้รับความคุ้มครองสิทธิในการทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นธรรมและเพียงพอเท่าที่ควร ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงเห็นสมควรทำการศึกษาเรื่องดังกล่าวเพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาการจัดทำข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้บริโภคต่อไป

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาลักษณะของความไม่เป็นธรรมที่มีปรากฏอยู่ในสัญญาซื้อขาย สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแบบของสัญญาสำเร็จรูปตามกฎหมาย เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในต่างประเทศเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการพัฒนาการคุ้มครองผู้บริโภคจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหรือจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเป็นธรรมต่อผู้บริโภคมากขึ้น

## วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยวิเคราะห์ลักษณะของความไม่เป็นธรรมที่มีปรากฏอยู่ในสัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 รวมถึงแนวทางของต่างประเทศ ประกอบด้วย กฎหมายแห่งสหภาพยุโรป กฎหมายของประเทศออสเตรเลีย และกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น

## การเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล โดยใช้แบบบันทึกข้อมูล (Data Recording Form) เป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลอย่างเป็นระบบ ประกอบด้วยหัวข้อสำคัญที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่ทำการศึกษา โดยการศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยได้รับการอนุมัติให้ทำการวิจัยประเภทยกเว้นการรับรอง (Exemption) จากคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในคน มหาวิทยาลัยรังสิต เอกสารรับรองเลขที่ DPE. No. RSUERB 2026-006

## การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการออกแบบบันทึกข้อมูล (Data Recording Form) เพื่อใช้ในการรวบรวมข้อมูลประกอบไปด้วยหัวข้อสำคัญ ได้แก่ ลักษณะหรือกลุ่มของเนื้อหาในข้อสัญญาที่มีความไม่เป็นธรรมหรืออาจมีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ประเภทของข้อสัญญา รายละเอียดเบื้องต้นของข้อสัญญา เนื้อหาของข้อสัญญาที่มีความไม่เป็นธรรมหรืออาจมีความไม่เป็นธรรมและข้อสังเกต เพื่อสะดวกต่อการจัดหมวดหมู่ กลุ่ม หรือประเภทของข้อมูลในการเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดรหัส (Coding) และหัวข้อเรื่องของข้อมูล เพื่อนำไปสู่การกำหนดหัวข้อเรื่องหลักในการรายงานผลการวิจัย อันจะนำไปสู่บทสรุปและข้อเสนอแนะในการแก้ไขเนื้อหา หรือข้อกำหนดในสัญญาได้อย่างตรงเป้าหมาย และสามารถนำไปใช้ได้จริงตามเป้าประสงค์ในการศึกษา

## ผลการวิจัย

จากการศึกษา ผู้วิจัยสามารถจำแนกลักษณะของปัญหาหรือความไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในข้อสัญญาซื้อขายหรือจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญออกได้เป็น 9 ลักษณะ ดังที่จะกล่าวต่อไปนี้

1. **การใช้ภาษาหรือถ้อยคำในข้อสัญญา** ได้แก่ การใช้ภาษาหรือถ้อยคำในข้อสัญญาที่ซับซ้อนยากต่อการทำความเข้าใจของผู้บริโภค ดังตัวอย่างข้อสัญญาต่อไปนี้ “ในกรณีที่ผู้บริโภคผิดนัดชำระเงินที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำหรือเงินอื่นใดจากผู้ซื้อได้ชำระให้มาแล้ว

ทั้งหมดได้ทันที ดังนี้ 1) ผิดนัดชำระเงิנדังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว 2) ผิดนัดชำระเงิנדังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ 24 งวด 3) ผิดนัดชำระเงิณสะสมถึงอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่า 24 งวด ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้บริโภคให้นำเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ผู้บริโภคนั้นได้รับหนังสือ และผู้บริโภคจะเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น เว้นแต่ผู้บริโภคมีเจตนาผิดนัดชำระเงิณหรือประวิงการชำระเงิณออกไปอย่างชัดแจ้ง แต่ต่อมาก็ผิดนัดชำระเงิณอีก แม้การผิดนัดผิดสัญญาของผู้บริโภคที่เกิดขึ้นภายหลังนี้จะไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 8.2.1, 8.2.2 หรือ 8.2.3 ก็ตาม ให้ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวหรือแจ้งเตือนให้นำเงินมาชำระก่อนตามที่กล่าวไว้ข้างต้นแต่อย่างใด” (ข้อสัญญารหัสสัญญาที่ 003) ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะเช่นนี้เป็นการแสดงขั้นตอนหรือวิธีการในการคำนวณเบี้ยปรับ หรือดอกเบี้ยผิดนัดที่ผู้บริโภคจะต้องชำระคืนให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจในการที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการคำนวณโดยเฉพาะที่ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้บริโภคเป็นผู้คำนวณเงิנדังกล่าวเอง อันอาจก่อให้เกิดความยุ่งยากแก่ผู้บริโภค หรือหากคำนวณผิดพลาดก็จะส่งผลให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายหรือต้องแบกรับภาระในการขอใช้เงิณให้แก่ผู้ประกอบการเพิ่มมากขึ้น

**2. ข้อสัญญามีความคลุมเครือไม่ชัดเจนเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถใช้ดุลพินิจในการตีความ** โดยปัญหาของข้อสัญญาที่พบในกลุ่มนี้ สามารถแบ่งออกได้ดังต่อไปนี้

1) ข้อสัญญาที่มีการกำหนดหน้าที่แก่ผู้ประกอบการธุรกิจให้ต้องปฏิบัติตามสัญญา แต่ไม่ได้มีการกำหนดว่าหากผู้ประกอบการธุรกิจไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาจะเกิดผลอย่างไร อันเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถตีความผลของสัญญาไปในทางที่เป็นคุณแก่ฝ่ายตนเองได้

2) ข้อสัญญาที่มีการกำหนดห้ามผู้บริโภคหรือถอน ต่อเติม ตกแต่ง หรือดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการซื้อขายในลักษณะที่เป็นการกระทบต่อภูมิทัศน์ หรือความสวยงามทางสถาปัตยกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจเป็นการเปิดช่องให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ฝ่ายตนเอง ทั้งนี้เนื่องจากความสวยงามทางสถาปัตยกรรม หรือทางภูมิทัศน์ เป็นเรื่องทางสุนทรียศาสตร์ (esthetic) ขึ้นอยู่กับรสนิยมหรือความชอบของแต่ละคนที่จะอาจมีความแตกต่างกัน นอกจากนี้ยังถือได้ว่าเป็นการจำกัดหรือลดทอนการใช้สิทธิของผู้บริโภคในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์ที่มีการซื้อขายกันไปแล้วนั้นอีกด้วย

3) ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการเปิดช่องหรือให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการธุรกิจแต่เพียงฝ่ายเดียวในการกำหนดวิธีในการชำระเงิณค่าห้องชุดเป็นอย่างอื่นในภายหลัง นอกเหนือไปจากวิธีในการชำระเงิณที่ได้มีการกำหนดไว้ในข้อสัญญา เนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจอาจกำหนดวิธีการชำระเงิณเป็นอย่างอื่นอันอาจเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้บริโภคได้ เช่น “ในการชำระเงิณค่าห้องชุด ผู้บริโภคจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญา” หรือชำระผ่านธนาคาร หรือตามวิธีการที่ผู้จะขายจะได้กำหนดต่อไป” (ข้อสัญญารหัสสัญญาที่ 003) อันเป็นข้อสัญญามีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการธุรกิจแต่เพียงฝ่ายเดียวสามารถเลือกกำหนดวิธีที่ผู้บริโภคจะต้องชำระเงิณค่าห้องชุดให้แก่ตน นอกจากนี้ยังมีการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการธุรกิจแต่เพียงฝ่ายเดียวในการตีความคำว่า “หรือตามวิธีการที่ผู้จะขายจะได้กำหนดต่อไป” อันถือได้

ว่าเป็นข้อสัญญาที่ยังมีความคลุมเครือเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบธุรกิจสามารถใช้ดุลพินิจในการกำหนดเป็นอย่างอื่นได้แต่เพียงฝ่ายเดียว

**3. ข้อสัญญาที่ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการธุรกิจในการบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้** ได้แก่ ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจแต่เพียงฝ่ายเดียวในการบอกเลิกสัญญาได้ทันทีที่ผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้ และมีสิทธิที่จะริบเงินที่ผู้บริโภคที่ได้ชำระมาแล้วทั้งหมด แม้ว่าในบางกรณีจะเกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับผู้บริโภค เช่น การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือเกิดปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจจนเป็นผลให้ผู้บริโภคขาดรายได้ ทำให้ผู้บริโภคไม่สามารถที่จะผ่อนชำระค่างวดต่อไปได้ทั้งที่ผู้บริโภคบางรายได้ผ่อนชำระค่างวดตรงตามกำหนดเวลาแต่เหตุสุดวิสัยดังกล่าวเกิดขึ้นในช่วงที่การผ่อนชำระค่างวดใกล้จะครบตามสัญญา

**4. ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการธุรกิจแต่เพียงฝ่ายเดียวในการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิในกรณีที่การก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ในข้อสัญญา** ได้แก่ ข้อสัญญาที่กำหนดว่า “หลังจากผู้บริโภคได้ชำระเงินตามสัญญาโดยครบถ้วน และผู้จะขายได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จเรียบร้อย หรือหากผู้จะขายดำเนินการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จก่อนตามสัญญา ผู้จะขายต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคมารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ราบล่วงหน้า 30 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้บริโภคได้รับหนังสือบอกกล่าวให้มารับโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่มาทำการรับโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนด ให้ถือว่าผู้บริโภคผิดสัญญายอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วทั้งหมด” (ข้อสัญญารหัสสัญญาที่ 001) โดยข้อสัญญาเช่นนี้อาจเป็นการก่อให้เกิดภาระแก่ผู้บริโภคมากจนเกินสมควรในการเตรียมเงินมาชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ให้ทันภายในกำหนดระยะเวลาที่เจ้าหน้าที่ได้กำหนดไว้จากกำหนดเวลาเดิมที่ระบุไว้ในสัญญา

**5. ข้อสัญญาที่มีเงื่อนไขในการคืนเงิน มีระยะเวลาในการคืนเงินที่ล่าช้าจนเกินสมควร หรือไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการคืนเงินไว้อย่างชัดเจน** ได้แก่ ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการกำหนดหน้าที่ให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจในการคืนเงินที่ได้รับชำระมาแล้วจากผู้บริโภคในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายผู้บริโภคเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญา แต่ในการคืนเงินนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ทางคู่สัญญาฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้กำหนดแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือมีกำหนดระยะเวลาในการคืนเงินที่ล่าช้าจนเกินสมควร รวมถึงไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาอย่างชัดเจนในการคืนเงินให้แก่ผู้บริโภคภายหลังจากที่ได้มีการบอกเลิกสัญญา

**6. ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจไว้เป็นการล่วงหน้า** ได้แก่ ข้อสัญญาที่กำหนดว่า “...เนื่องจากระบบเทคโนโลยีหล่อผนังในที่ หรือระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (pre-cast) อาจทำให้ความเรียบเนียน และความได้ดั่งและฉากของผนังอาคารที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะไม่เรียบเนียนและสวยงามเท่าที่ควรหากเทียบกับระบบก่อสร้างอื่น และตกลงจะไม่นำเรื่องความไม่เรียบร้อยของผนังและรอยต่อแผ่นผนังสำเร็จรูปอาคารที่จะซื้อขายมาเป็นเหตุเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ เกี่ยวกับผนังอาคารที่จะซื้อขายดังกล่าว” (ข้อสัญญารหัสสัญญาที่ 008) อันมีลักษณะเป็นการกำหนดข้อสัญญาที่ยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจจาก

ความเสียหาย ความไม่สมบูรณ์ หรือความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากวิธีการที่ผู้ประกอบการธุรกิจเลือกใช้ในการก่อสร้าง

7. ข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มหรือลดของเนื้อที่อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ข้อสัญญาที่กำหนดว่า “ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาคู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.3” (ข้อสัญญารหัสสัญญาที่ 004) ข้อสัญญาลักษณะเช่นนี้มีผลทำให้ผู้บริโภคอาจจะต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มหากในภายหลังพบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายกันนั้นมีเนื้อที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 วรรคแรกที่บัญญัติว่า “ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากกว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญา ผู้ซื้อจะปฏิเสธหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก” และในวรรคสองที่บัญญัติว่า “ถ้าการขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 5 แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้นั้น กรณีดังกล่าวผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ว่าผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาได้เมื่อการขาดตกบกพร่อง หรือล้าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะไม่ได้เข้าทำสัญญานั้น” ซึ่งบทบัญญัติมาตราดังกล่าวเป็นการให้สิทธิแก่ผู้บริโภคในการที่จะยอมรับหรือปฏิเสธไม่รับมอบอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เนื้อที่ของอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อสัญญา แต่จากการศึกษาในครั้งนี้นักกลับไม่พบว่า มีการแจ้งสิทธิเช่นนี้ให้แก่ผู้บริโภคได้ทราบ และให้โอกาสแก่ผู้บริโภคในการปฏิเสธที่จะไม่รับมอบส่วนที่ล้าจำนวนแต่อย่างใด

8. ข้อสัญญาที่เป็นการให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการธุรกิจแต่เพียงฝ่ายเดียวในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อสัญญา หรือขยายระยะเวลาในการปฏิบัติตามสัญญา ได้แก่ ข้อสัญญาที่มักจะใช้ข้อความในทำนองว่า “ตามความเหมาะสมของผู้จะขาย” หรือ “ตามที่ผู้จะขายพิจารณาเห็นว่าเหมาะสม” หรือ “โดยผู้จะขายไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า” เป็นต้น

9. ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการยกเว้นบทบัญญัติของกฎหมาย โดยปัญหาของข้อสัญญาที่พบในกลุ่มนี้ เช่น ข้อสัญญาที่กำหนดว่า “ในกรณีที่มีข้อมูลความที่ไม่ตรงกันระหว่างข้อความใด ๆ หรือรายการคุณลักษณะเฉพาะใด ๆ ในแบบเอกสาร จุลสาร แผ่นพับ แผ่นปลิว หรือสิ่งพิมพ์อื่น ๆ ที่ผู้จะขายใช้ในการขายประชาสัมพันธ์ ประกาศโฆษณา ส่งเสริมการขายและการตลาดของอาคารชุดกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ รวมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้อธิบงคับสัญญานี้ และเอกสารแนบท้ายสัญญานี้เป็นหลัก กรณีข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในเอกสารแนบท้ายนี้บังคับใช้เป็นหลัก” (ข้อสัญญารหัสสัญญาที่ 005) ซึ่งหากพิจารณาจาก พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 3 จะพบว่าได้มีการกำหนดนิยามของคำว่า “ขาย” ไว้ โดยให้ความหมายรวมถึงการเสนอหรือการชักชวนเพื่อขายด้วย ส่งผลให้การโฆษณาใด ๆ โดยผู้ประกอบการที่มีผลเป็นการเสนอหรือเป็นเชิญชวนให้ผู้บริโภคเข้าทำสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ถือได้ว่าเป็น

การขายตามคำนิยามของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และถือได้ว่ามีผลผูกพันผู้ประกอบการธุรกิจให้ต้องปฏิบัติตาม การกำหนดข้อสัญญาในลักษณะเช่นนี้จึงอาจถือได้ว่าเป็นการยกเว้นบทบัญญัติของกฎหมายและไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

## สรุปและอภิปรายผล

จากผลการศึกษา ในหัวข้อนี้ผู้วิจัยจะขอทำการอภิปรายผลโดยอาศัยการจัดกลุ่มลักษณะของความไม่เป็นธรรมที่พบจากข้อสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับแนวคิดทฤษฎี รวมถึงหลักกฎหมายหรือแนวทางของต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ สหภาพยุโรป ประเทศออสเตรเลีย และประเทศญี่ปุ่น ดังที่จะกล่าวต่อไปนี้

**1. การใช้ถ้อยคำในสัญญาที่ซับซ้อนยากต่อการทำความเข้าใจ** โดยข้อสัญญาที่มีลักษณะเช่นนี้ถือได้ว่าไม่สอดคล้องกับ “หลักความชัดเจนเรียบง่ายและความเข้าใจได้ของข้อสัญญา” (plain and intelligible) ที่อธิบายว่า ในการจัดทำข้อสัญญาใด ๆ โดยเฉพาะข้อสัญญาสำเร็จรูป ให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้จัดทำสัญญาจะต้องใช้ถ้อยคำในสัญญาที่มีความชัดเจน เข้าใจได้ง่าย ไม่มีความซับซ้อน หรือไม่ยาวจนเกินไป เพื่อช่วยลดความสับสนหรือความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนในข้อสัญญาโดยผู้บริโภคสามารถอ่านทำความเข้าใจข้อสัญญาทั้งฉบับได้ด้วยตนเอง (Sitnik, 2018) โดยหลักการดังกล่าวยังหมายความรวมถึงการหลีกเลี่ยงการใช้ภาษาต่างประเทศ หรือคำศัพท์เทคนิค (jargon) ต่าง ๆ ที่เป็นที่รู้กันเฉพาะกลุ่ม (Mohamad et al., 2008) เมื่อพิจารณาจากกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง พบว่า ตามพระราชบัญญัติสัญญาเพื่อผู้บริโภค ค.ศ. 2000 (Consumer Contract Act 2000) ของประเทศญี่ปุ่น ได้มีการกล่าวถึงการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคจากการใช้ถ้อยคำที่ซับซ้อนยากต่อการอ่านทำความเข้าใจไว้ในมาตรา 3 (1) ที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องพยายามดำเนินการดังต่อไปนี้ (i) ในการจัดทำข้อสัญญาในสัญญาผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจต้องคำนึงถึงให้สิทธิและหน้าที่ของผู้บริโภค ตลอดจนเนื้อหาอื่นในสัญญาให้มีความชัดเจนเข้าใจง่ายสำหรับผู้บริโภค และต้องไม่ก่อให้เกิดข้อสงสัยในการตีความ

กฎหมายฉบับต่อมาได้แก่ พระราชบัญญัติการแข่งขันและผู้บริโภค ค.ศ. 2010 (Competition and Consumer Act 2010) ของประเทศออสเตรเลีย ที่ได้มีการกำหนดไว้ใน Section 24 อันเป็นบทบัญญัติที่เป็นการให้ความหมายของคำว่าไม่เป็นธรรม (Unfair) ในข้อสัญญา โดยใน (3) ได้กำหนดว่า ข้อสัญญาใด ๆ จะถือได้ว่ามีความโปร่งใส (transparent) หากข้อสัญญานั้นใช้ถ้อยคำที่เข้าใจได้โดยสมควรและเป็นภาษาธรรมดา อ่านได้ชัดเจน นำเสนออย่างชัดเจน และสามารถเข้าถึงได้โดยง่ายสำหรับคู่สัญญาฝ่ายใดก็ตามที่ได้รับผลจากข้อสัญญานั้น ขณะที่ ข้อกำหนดคณะมนตรีแห่งสหภาพยุโรปที่ 93/13/EEC ว่าด้วยเรื่องข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญาเพื่อผู้บริโภค (Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts; Unfair Contract Terms Directive) ก็ได้มีการกล่าวถึงประเด็นดังกล่าวไว้ใน Article 5 ที่ได้กำหนดว่า ข้อสัญญาใดที่เสนอต่อผู้บริโภคโดยได้มีการจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร (in writing) ไม่ว่าทั้งหมด

หรือบางส่วน จะต้องใช้ถ้อยคำที่ชัดเจนและเข้าใจได้ง่ายเสมอ ในกรณีที่มีความสงสัยเกี่ยวกับความหมายของข้อสัญญาให้ถือเอาความหมายที่เป็นคุณแก่ผู้บริโภคเป็นสำคัญ อันจะเห็นได้ว่า กฎหมายของต่างประเทศต่างก็มีการรับเอาแนวคิดในเรื่องของหลักความชัดเจนเรียบง่ายและความเข้าใจได้ของข้อสัญญามากำหนดไว้ในกฎหมายอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม เมื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบกับบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย ผู้วิจัยยังไม่พบว่า มีบทบัญญัติของกฎหมายฉบับใดที่มีการกำหนดหน้าที่อย่างชัดเจนให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจใช้ถ้อยคำพื้นฐานและใช้โครงสร้างทางภาษาที่มีความง่ายและไม่ซับซ้อนในการกำหนดข้อตกลงในสัญญาเหมือนเช่นกับประเทศญี่ปุ่น เครือรัฐออสเตรเลีย และสหภาพยุโรป แต่อย่างไรก็ตาม

**2. ข้อสัญญาที่มีความไม่ชัดเจนโดยผู้ประกอบการใช้ดุลพินิจในการตีความ** ลักษณะของข้อสัญญาที่อาจมีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคในกลุ่มต่อมาที่ผู้วิจัยพบจากการศึกษาในครั้งนี้ คือการที่ผู้ประกอบการมักจะกำหนดเนื้อหาในข้อสัญญาที่มีความคลุมเครือไม่ชัดเจน และเป็นสิทธิของผู้ประกอบการแต่เพียงฝ่ายเดียวเท่านั้นในการตีความข้อสัญญาที่มีความไม่ชัดเจนนั้น โดยปัญหาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาในเรื่องของความไม่เท่าเทียมกันทางอำนาจต่อรอง (imbalance of bargaining) ในระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค และเป็นธรรมดาที่ผู้ประกอบการจะตีความข้อสัญญาที่มีความไม่ชัดเจนให้เป็นประโยชน์แก่ฝ่ายตนเองให้มากที่สุด อันเป็นการขัดต่อ “หลักการตีความข้อสัญญาไปในทางที่เป็นคุณแก่คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องเสียประโยชน์” (*Contra Proferentem*) ที่อธิบายว่า ในกรณีที่ข้อความในสัญญาข้อใดมีความคลุมเครือไม่ชัดเจนจะต้องตีความข้อสัญญาไปในทางที่ไม่เป็นคุณแก่คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้จัดทำหรือเสนอข้อความในสัญญา (McCunn, 2019)

ในประเด็นดังกล่าว เมื่อพิจารณาจากกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง พบว่า พระราชบัญญัติสัญญาเพื่อผู้บริโภค ค.ศ. 2000 ของประเทศญี่ปุ่นได้มีการกล่าวถึงการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคจากข้อสัญญาสำเร็จรูปที่มีการใช้ถ้อยคำที่มีความคลุมเครือไม่ชัดเจนไว้ในมาตรา 3 (1) ที่กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องพยายามดำเนินมาตรการดังต่อไปนี้ (i) ผู้ประกอบการต้องคำนึงถึงให้สิทธิและหน้าที่ของผู้บริโภค ตลอดจนเนื้อหาอื่นในสัญญาให้มีความชัดเจนเข้าใจง่ายสำหรับผู้บริโภค และต้องไม่ก่อให้เกิดข้อสงสัยในการตีความ และ (ii) ผู้ประกอบการต้องให้ข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้บริโภค โดยคำนึงถึงความรู้และประสบการณ์ของผู้บริโภคแต่ละราย (each individual consumer) ตามลักษณะของสินค้า สิทธิ บริการ หรือสิ่งอื่นใดอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาผู้บริโภคนั้น อันจะเห็นได้ว่าเป็นการที่กฎหมายพยายามในการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการใช้ดุลพินิจในการตีความให้น้อยที่สุด ขณะที่พระราชบัญญัติการแข่งขันและผู้บริโภค ค.ศ. 2010 ของประเทศออสเตรเลียได้มีการวางหลักการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคในกรณีที่จะต้องมีการตีความข้อสัญญาไว้ใน Section 25 (h) ที่กำหนดว่า ข้อสัญญาที่กำหนดหรือมีผลเป็นการกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีอำนาจ โดยฝ่ายเดียวในการวินิจฉัยหรือในการตีความข้อสัญญาว่า มีการปฏิบัติที่เป็น การฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามที่ข้อสัญญากำหนดไว้หรือไม่ ให้ถือว่าข้อสัญญาที่มีลักษณะเช่นนี้เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม เช่นเดียวกันกับข้อกำหนดคณะมนตรีแห่งสหภาพยุโรปที่ 93/13/EEC ว่าด้วยเรื่องข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญาเพื่อผู้บริโภค ที่ได้มีการวางหลักการตีความข้อสัญญาไว้ใน ข้อ 5 ที่กำหนดว่า ในกรณีที่

ข้อสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนซึ่งเสนอต่อผู้บริโภคมิได้มีการจัดทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร (in writing) ข้อสัญญาดังกล่าวต้องร่างด้วยถ้อยคำที่ชัดเจน (plain) และสามารถเข้าใจได้ (intelligible language) เสมอ โดยหากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับความหมายของข้อสัญญาใด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้บริโภคมากที่สุด นอกจากนี้ภาคผนวกแนบท้าย (the Annex) ข้อ (m) ที่กำหนดว่า ข้อสัญญาที่มีการกำหนดให้ผู้ขายหรือผู้ให้บริการมีสิทธิเป็นผู้วินิจฉัยโดยฝ่ายเดียวว่าสินค้าหรือบริการที่จัดหาให้ นั้นเป็นไปตามสัญญาหรือไม่ หรือการให้สิทธิแก่บุคคลดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียวในการตีความข้อสัญญาใด ๆ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าข้อสัญญาในลักษณะเช่นนี้มีความไม่เป็นธรรม

ในประเด็นดังกล่าว เมื่อผู้วิจัยทำการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย พบว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 วรรคสอง ได้บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีข้อสงสัยในข้อสัญญาให้ตีความข้อสัญญาสำเร็จรูปนั้นไปในทางที่เป็นคุณแก่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้กำหนดข้อสัญญาสำเร็จรูปนั้น” อันมีผลเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคจากการใช้ดุลพินิจในการตีความข้อสัญญาที่มีความคลุมเครือไม่ชัดเจนเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่า บทบัญญัติมาตราดังกล่าวยังคงขาดความชัดเจนอยู่ กล่าวคือ บทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้กำหนดให้ข้อสัญญาที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวจะถือว่าเป็นข้อสัญญาที่มีความไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญาหรือไม่อย่างไร ซึ่งต่างไปจากกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และสหภาพยุโรป ที่สันนิษฐานไว้ก่อนว่าข้อสัญญาดังกล่าวมีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค นอกจากนี้ในกรณีที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นห้องชุดซึ่งผู้ประกอบการจะต้องใช้ข้อสัญญาที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นแบบของสัญญาที่กำหนดขึ้นโดยหน่วยงานราชการ ดังนั้น ฝ่ายผู้ประกอบการจึงอาจอ้างได้ว่าตนไม่ได้เป็นผู้กำหนดเนื้อหาในข้อสัญญา เพื่อได้รับประโยชน์จากการตีความข้อสัญญาตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 วรรคสองด้วยเช่นกัน

**3. ข้อสัญญาที่ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการแต่เพียงฝ่ายเดียวในการบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไว้แล้ว** ในประเด็นดังกล่าว เมื่อพิจารณาจากกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง พบว่า พระราชบัญญัติสัญญาเพื่อผู้บริโภค ค.ศ. 2000 ของประเทศญี่ปุ่น ได้มีการกล่าวถึงไว้ในมาตรา 9 (i) ซึ่งบัญญัติว่า ข้อสัญญาที่กำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้า (liquidated damages) หรือเป็นค่าปรับจำนวนแน่นอนสำหรับการยกเลิกสัญญา ในจำนวนรวมที่เกินกว่าค่าเสียหายเฉลี่ยที่ผู้ประกอบการพึงได้รับจากการยกเลิกสัญญา ผู้บริโภคประเภทเดียวกัน ให้ข้อสัญญานั้นเป็นโมฆะเฉพาะในส่วนที่เกินจำนวนค่าเสียหายเฉลี่ย และ (ii) ที่บัญญัติว่าข้อสัญญาที่กำหนดค่าเสียหายล่วงหน้าหรือค่าปรับหากผู้บริโภคไม่ชำระเงินทั้งหมดหรือบางส่วนภายในกำหนดเวลา หรือกำหนดเวลาในแต่ละงวด ในจำนวนรวมที่เกินกว่าจำนวนเงินที่คำนวณได้จากยอดเงินที่ค้างชำระ ณ วันครบกำหนดหักจำนวนที่ได้ชำระแล้วคูณด้วยอัตรา ร้อยละ 14.6 ต่อปี ตามจำนวนวันนับแต่วันถัดจากวันครบกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเงินจริง ให้ข้อสัญญาเช่นนี้เป็นโมฆะเฉพาะในส่วนที่เกินจำนวนที่คำนวณได้ดังกล่าว ขณะที่พระราชบัญญัติการแข่งขันและผู้บริโภค ค.ศ. 2010 ของประเทศออสเตรเลีย Section 25 ได้กำหนดว่า (b) ข้อสัญญาที่กำหนดหรือมีผลเสมือนเป็นการกำหนดให้คู่สัญญาฝ่าย

หนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียวเป็นผู้มีสิทธิบอกเลิกสัญญา (c) ข้อสัญญาที่กำหนด หรือมีผลเสมือนเป็นการกำหนดบทลงโทษแก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียวเมื่อมีการผิดสัญญาหรือเลิกสัญญา ให้ถือว่าข้อสัญญามีลักษณะเช่นว่านี้มีความไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญาฝ่ายผู้บริโภค เช่นเดียวกับข้อกำหนดคณะมนตรีแห่งสหภาพยุโรปที่ 93/13/EEC ว่าด้วยเรื่องข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญาเพื่อผู้บริโภค เอกสารภาคผนวกท้าย (the Annex) ที่กำหนดไว้ใน (d) โดยกำหนดให้ข้อสัญญาใดที่มีผลเป็นการอนุญาตให้ผู้ขายหรือผู้ให้บริการรับเงินที่ผู้บริโภคชำระแล้ว เมื่อผู้บริโภคไม่ทำสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยไม่กำหนดสิทธิให้ผู้บริโภคได้รับค่าชดเชยในจำนวนเทียบเท่า หากผู้ขายหรือผู้ให้บริการเป็นฝ่ายยกเลิก (e) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้บริโภคที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญาต้องชำระค่าชดเชยในจำนวนสูงเกินสมควร (f) ข้อสัญญาที่เป็นการให้อำนาจกับผู้ขายหรือผู้ให้บริการในการบอกเลิกสัญญาตามดุลพินิจของตนเองได้ฝ่ายเดียว โดยไม่ให้สิทธิเดียวกันแก่ผู้บริโภค หรือให้ผู้ขายหรือผู้ให้บริการเก็บเงินค่าบริการที่ยังไม่ได้จัดให้มีแก่ผู้บริโภคในกรณีตนเป็นฝ่ายเลิกสัญญา ให้ถือว่าข้อสัญญามีลักษณะเช่นว่านี้มีความไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญาฝ่ายผู้บริโภค

ในประเด็นดังกล่าว เมื่อผู้วิจัยทำการศึกษาร่วมกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย พบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 ได้บัญญัติให้อำนาจแก่ศาลในการลดเบี้ยปรับลงได้หากว่าเบี้ยปรับที่จะต้องถูกรับนั้นสูงเกินส่วน และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 7 ที่บัญญัติว่าหากมีกรณีที่จะต้องรับมัดจำ ถ้ามัดจำนั้นสูงเกินส่วนศาลจะลดลงให้รับได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ได้ อันมีผลเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคจากการที่ผู้ประกอบการจะใช้สิทธิตามสัญญาในการรับเงินมัดจำหรือเบี้ยปรับอันเป็นค่าเสียหายที่มีการกำหนดไว้เป็นการล่วงหน้าได้ แต่อย่างไรก็ตามจากการศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยมีข้อสังเกตว่าในข้อสัญญาบางฉบับหลีกเลี่ยงที่จะใช้คำว่าเบี้ยปรับหรือมัดจำ แต่จะเป็นการใช้ถ้อยคำกว้าง ๆ เช่น “ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วทั้งหมด” การกำหนดข้อสัญญาในลักษณะเช่นนี้จึงเป็นการให้เกิดสิทธิแก่ผู้ประกอบการในการรับเงินต่าง ๆ ที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดได้ทันที โดยที่ไม่จำเป็นต้องคำนึงว่าผู้บริโภคได้มีการชำระเงินจำนวนดังกล่าวไปแล้วเป็นจำนวนเท่าไร รวมถึงยังไม่มีแนวทางในการกำหนดวิธีการพิจารณาว่าค่าเสียหาย หรือเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบการสามารถกำหนดไว้ล่วงหน้านั้นสูงเกินสัดส่วนความเสียหายที่ผู้ประกอบการได้รับอย่างเป็นรูปธรรมเหมือนอย่างประเทศญี่ปุ่นแต่อย่างใด

**4. ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการยกเว้นความรับผิดของผู้ประกอบการไว้เป็นการล่วงหน้า** ในประเด็นดังกล่าว เมื่อพิจารณาจากกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง พบว่า พระราชบัญญัติสัญญาเพื่อผู้บริโภค ค.ศ. 2000 ของประเทศญี่ปุ่น ที่ได้มีการกล่าวถึงไว้ในมาตรา 8 โดยกำหนดให้ (i) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นความรับผิดของผู้ประกอบการโดยสิ้นเชิงในการชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้บริโภคอันเกิดจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ หรือที่ให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการเป็นผู้วินิจฉัยว่าตนต้องรับผิดหรือไม่ (ii) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นความรับผิดของผู้ประกอบการแต่เพียงบางส่วนในการชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญา หรือให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดขอบเขตความรับผิดของตน (iii) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นความรับผิดของผู้ประกอบการโดยสิ้นเชิงในการชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้บริโภคอันเกิดจากการกระทำละเมิดของ

ผู้ประกอบการธุรกิจระหว่างการปฏิบัติตามสัญญาผู้บริโภคหรือที่ให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้วินิจฉัย ความรับผิดชอบดังกล่าว และ (iv) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจแต่เพียงบางส่วนใน การชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้บริโภคอันเกิดจากการกระทำละเมิดของผู้ประกอบการธุรกิจระหว่างการปฏิบัติตาม สัญญา หรือให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้กำหนดขอบเขตความรับผิดชอบของตน โดยข้อสัญญาที่มีลักษณะ เช่นว่านี้ถือเป็นโมฆะ ขณะที่ พระราชบัญญัติการแข่งขันและผู้บริโภค ค.ศ. 2010 ของประเทศออสเตรเลีย มาตรา 25 (a) ข้อสัญญาที่กำหนดหรือมีผลเป็นการกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียวมีสิทธิ หลีกเลี่ยง (avoid) หรือจำกัด (limit) การปฏิบัติตามสัญญา อาจหมายความว่าข้อสัญญาที่มีผล เป็นการยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจไว้เป็นการล่วงหน้า ให้ถือว่าข้อสัญญาในลักษณะดังกล่าวมี ความไม่เป็นธรรม เช่นเดียวกันกับข้อกำหนดคณะมนตรีแห่งสหภาพยุโรปที่ 93/13/EEC ได้มีการกำหนดว่า (a) ข้อสัญญาที่มีลักษณะเป็นการจำกัดความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ขายหรือผู้ให้บริการ ในกรณีผู้บริโภคถึง แก่ความตายหรือได้รับบาดเจ็บทางร่างกายอันเกิดจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำของผู้ขายหรือ ผู้ให้บริการ (b) ข้อสัญญาที่มีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิทางกฎหมายของผู้บริโภคที่มีต่อผู้ขาย ผู้ให้บริการ หรือ บุคคลอื่น ในกรณีที่ผู้ขายหรือผู้ให้บริการไม่ปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง และ (n) ข้อสัญญาที่มีลักษณะเป็นการจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายหรือผู้ให้บริการในการรับรองความมั่นคงของตัวแทน โดยข้อสัญญาที่มีลักษณะเช่นว่านี้ให้ถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

ในประเด็นดังกล่าว เมื่อผู้วิจัยทำการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้ความ คุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย พบว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 (1) ได้กำหนดให้ ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการตกลงยกเว้นความรับผิดชอบที่เกิดจากการผิดสัญญา ให้ถือว่าเป็น ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม มาตรา 6 ที่กำหนดให้ข้อสัญญาจะมีข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบ ธุรกิจในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิใด ๆ ไม่ได้ หากมีให้ให้มีผลบังคับเพียงเท่าที่เป็นธรรมและ พอสมควรแก่กรณี เว้นแต่ผู้บริโภคจะรู้ถึงเหตุดังกล่าวอยู่แล้วในขณะทำสัญญา หรือมาตรา 8 ที่กำหนดให้ ข้อสัญญาที่มีการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยอันเกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการธุรกิจจะนำมาใช้อ้างเป็นข้อยกเว้น หรือจำกัดความรับผิด ไม่ได้ สำหรับข้อตกลงที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบในกรณีให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็น ธรรมและพอสมควรแก่กรณี ซึ่งกรณีดังกล่าวผู้วิจัยเห็นว่า แม้กฎหมายของประเทศไทยจะได้มีการให้ ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคในกรณีที่ข้อสัญญามีผลเป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจไว้ เป็นการล่วงหน้า แต่ก็จำกัดเฉพาะเพียงลักษณะของข้อสัญญาที่มีการกำหนดไว้ตามกฎหมายเท่านั้น แต่อาจจะ ยังไม่ครอบคลุมถึงลักษณะของข้อสัญญาที่มีผลเป็นการจำกัดหรือยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจ บางอย่าง เช่น การยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจกรณีสิ่งปลูกสร้างไม่เรียบเนียนสวยงามหรือมีความไม่ เรียบร้อย โดยไม่ถึงขนาดเป็นความชำรุดบกพร่องหรือเป็นการรอนสิทธิผู้บริโภค ขณะที่เมื่อศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศจะพบว่ามีความครอบคลุมและมีสภาพการบังคับใช้ที่มีความชัดเจนมากกว่า โดยเฉพาะกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นที่กำหนดให้ข้อสัญญาที่มีลักษณะเช่นว่านี้มีผลเป็นโมฆะในทุกกรณี

ขณะที่ตามกฎหมายของประเทศไทยจะใช้หลักการมีผลบังคับใช้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี ซึ่งต้องอาศัยการตีความจากการพิจารณาตีของศาลเป็นรายกรณีไป

**5. ข้อสัญญาที่มีผลกระทบต่อราคาของผู้บริโภคกรณีการเพิ่มหรือลดของเนื้อที่อสังหาริมทรัพย์** ในประเด็นดังกล่าวเมื่อพิจารณาจากกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง พบว่า พระราชบัญญัติสัญญาเพื่อผู้บริโภค ค.ศ. 2000 ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 10 ที่กำหนดให้ข้อสัญญาที่มีผลเป็นการจำกัดสิทธิของผู้บริโภคหรือขยายภาระหน้าที่ของผู้บริโภคโดยมีลักษณะเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคฝ่ายเดียว ข้อสัญญาเช่นนี้ถือเป็นโมฆะ โดยการที่ข้อสัญญากำหนดให้ผู้บริโภคจะต้องชำระราคาค่าที่ดินเพิ่มขึ้นหากเนื้อที่อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อาจถือได้ว่าเป็นข้อสัญญาที่มีผลเป็นการขยายภาระหน้าที่ของผู้บริโภคดังกล่าวได้ ขณะที่ พระราชบัญญัติการแข่งขันและผู้บริโภค ค.ศ. 2010 ของประเทศออสเตรเลีย มาตรา 25 (g) ที่กำหนดให้ข้อสัญญาที่กำหนดหรือมีผลเป็นการกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิฝ่ายเดียวในการเปลี่ยนแปลงลักษณะของสินค้า หรือบริการที่จะจัดหา หรือสิทธิในที่ดิน (interest in land) ที่จะขายหรือให้ตามสัญญา ให้ถือว่าข้อสัญญาดังกล่าวมีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งยังอาจถือได้ว่าเป็นการที่ผู้ประกอบการธุรกิจแสดงข้อความอันเป็นเท็จหรือก่อให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับการขายหรือการจัดให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน (False or misleading representations about sale etc. of land) โดยเฉพาะคุณลักษณะของที่ดิน (characteristics of the land) ตามที่มีการกำหนดไว้ใน Section 30 (e) เช่นเดียวกันกับ เอกสารภาคผนวกแนบท้ายของข้อกำหนดคณะมนตรีแห่งสหภาพยุโรปที่ 93/13/EEC ข้อ (k) ที่กำหนดให้ข้อสัญญาที่ให้อำนาจแก่ผู้ขายหรือผู้ให้บริการในการเปลี่ยนแปลงลักษณะของสินค้า หรือบริการที่จะจัดหาโดยฝ่ายเดียวโดยไม่มีเหตุอันสมควรที่ระบุไว้ และข้อ (l) ที่กำหนดให้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ราคาสินค้าถูกกำหนดเมื่อถึงเวลาส่งมอบ หรือเปิดช่องให้ผู้ขายหรือผู้ให้บริการเพิ่มราคา โดยไม่ให้ผู้บริโภคมีสิทธิเลิกสัญญา หากราคาสุดท้ายสูงเกินสมควรเมื่อเทียบกับราคาที่ตกลงไว้เดิม ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าข้อสัญญาในลักษณะเช่นนี้มีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

ในประเด็นดังกล่าว เมื่อผู้วิจัยทำการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย พบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 วรรคแรกที่ได้บัญญัติว่า “ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากกว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญา ผู้ซื้อจะปฏิเสธหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก” และในวรรคสองที่บัญญัติว่า “ถ้าการขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 5 แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ นั้น กรณีดังกล่าวผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาได้เมื่อการขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะไม่ได้เข้าทำสัญญานั้น” อันเป็นการให้สิทธิแก่ผู้บริโภคในการที่จะปฏิเสธไม่รับมอบในกรณีที่เนื้อที่ของอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อสัญญา แต่หากผู้บริโภคจะรับมอบก็ให้ชำระราคาตามส่วน อันเป็นการให้สิทธิแก่ผู้บริโภคในการเลือก (Right to Choose) อันเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างหนึ่งของผู้บริโภค แต่อย่างไรก็ตามจากการศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยกลับไม่พบว่ามีข้อสัญญาฉบับใดแม้แต่แบบของสัญญา อ.ช. 22 ที่จะมีการแจ้งสิทธิเช่นนี้ให้แก่ผู้บริโภคได้ทราบ แต่

กลับเป็นการบังคับให้ผู้บริโภคมีหน้าที่ในการชำระราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นทั้งสิ้น ดังนั้นข้อสัญญาในลักษณะเช่นนี้จึงถือได้ว่ามีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคได้เช่นกัน

## ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

### ข้อเสนอแนะในเชิงกฎหมาย

1. ควรมีการระบุตัวอย่าง หรือหลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ถือว่ามีความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค รวมถึงควรมีการกำหนดสภาพบังคับสำหรับข้อสัญญาที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายให้มีความชัดเจนมากขึ้นโดยให้ถือว่าข้อสัญญาในส่วนนั้นมีผลเป็นโมฆะ ซึ่งจะเป็นการง่ายและสะดวกต่อผู้บริโภคในการกล่าวอ้างเพื่อบอกล้างข้อสัญญาในส่วนนั้น

2. ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาสำเร็จรูป รวมถึงแบบสัญญาตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ต้องมีถ้อยคำในทำนองที่เป็นการแจ้งสิทธิให้แก่ผู้บริโภคได้ทราบว่าผู้บริโภคสามารถบอกปิดไม่รับมอบการโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หากว่าภายหลังที่มีการจัดทำข้อสัญญาแล้วพบว่า เนื้อที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการทำสัญญาซื้อขายกันนั้นขาดตกหรือล้าจำนวนเกินกว่าร้อยละ 5 ของเนื้อที่ที่ได้มีการตกลงกันไว้ในสัญญา แต่หากผู้บริโภคจะยินดียินยอมไว้ก็ต้องชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นตามส่วน

3. ควรมีการศึกษาถึงแนวทางในการคำนวณถึงจำนวนค่าเสียหายที่ผู้ประกอบการธุรกิจพึงได้รับจากผู้บริโภค หากว่าผู้บริโภคไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาได้จนผู้ประกอบการธุรกิจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในลักษณะเช่นเดียวกันกับที่มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติสัญญาเพื่อผู้บริโภค ค.ศ. 2000 ของประเทศญี่ปุ่น เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจใช้สิทธิตามสัญญาในการรับเงินต่าง ๆ ที่ผู้บริโภคได้เคยชำระไว้แล้วซึ่งอาจจะสูงเกินสัดส่วนของความเสียหายที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้รับ

### ข้อเสนอแนะในเชิงนโยบาย

1. ควรมีการประสานงานกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมถึงหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลแบบสัญญาสำเร็จรูปในการซื้อขายหรือจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ในการกำหนดถ้อยคำในข้อสัญญาให้มีความง่ายต่อการที่ผู้บริโภคจะทำความเข้าใจ โดยเฉพาะหากเป็นข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้บริโภคต้องชำระเงินก็อาจจะมีการแสดงตัวอย่างในการคำนวณตัวเลขเพื่อให้ผู้บริโภคเข้าใจวิธีในการคำนวณได้อย่างถูกต้อง รวมถึงการจัดทำสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาเบื้องต้นซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ผู้บริโภคจำเป็นต้องทราบก่อนเข้าทำสัญญา

2. ควรมีการกำหนดให้มีหน่วยงานหลักเพื่อทำหน้าที่ในการกำกับดูแลให้ข้อสัญญาสำเร็จรูปรวมถึงข้อสัญญาอื่น ๆ มีความเป็นธรรมต่อผู้บริโภค โดยอาจจะเป็นหน่วยงานที่มีอยู่แล้ว เพื่อลดปัญหาความซ้ำซ้อนของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

อันจะเป็นการช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริโภคก่อให้เกิดความเป็นธรรมและประโยชน์สูงสุดต่อผู้บริโภคต่อไป

### บรรณานุกรม

- กฤษฎา แสงเจริญทรัพย์. (2568). แนวทางพัฒนาการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาในทุกด้าน. *วารสารคุณภาพชีวิตกับกฎหมาย*, 21(1), e280484.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (1). (2566, 25 ธันวาคม). อสังหาฯ นำห่วง สต็อกท่วม กำลังซื้อหด ต้นทุนดีด ปรับขึ้นราคา จับตาหนี้เสียไหล. <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/468154>.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2). (2566, 18 ธันวาคม). อสังหาฯ 3 ล้านโซนอันตราย หนี้เสียพุ่ง แบงก์ปฏิเสธกู้ 70%. <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/468143>.
- สภาองค์กรของผู้บริโภค. (2564, 5 พฤศจิกายน). ‘ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม’ ไม่มีสิทธิริบเงินจองที่ไม่ใช่มัดจำเงินดาวน์ หลังผู้บริโภคแบงก์ไม่ผ่าน. <https://www.tcc.or.th/supalai/>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2567). การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2566 ทัวราชอาณาจักร. กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม.
- DDproperty Editorial Team. (2566, 20 กันยายน). Thailand Consumer Sentiment Study H2 2023. DDproperty. <https://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/thailand-consumer-sentiment-study-h2-2023-72994>
- McCunn J. (2019). The contra proferentem rule: Contract law’s great survivor. *Oxford Journal of Legal Studies*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1093/ojls/gqz002>.
- Mohamad Ml., Madon Z., Zin R., Mansur SA. (2008). Clarity and improving level of understanding of contract documentation. *Malaysian Journal of Civil Engineering*, 20(1), 128–136.
- SCBEIC. (2567, 6 สิงหาคม). In Focus: ส่องตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทในกรุงเทพฯ และปริมณฑล. ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC). <https://www.scbeic.com/th/detail/file/product/9550/gyq1alhiht/In-focus-House-under-3-million-baht-20240806.pdf>
- Sitnik P. (2018). The dual/multiple nature of “plain and intelligible language” of unfair terms in consumer contracts under European law and its Polish transposition. *Polish Yearbook of International Law*, 38, 253–272. <https://czasopisma.inp.pan.pl/index.php/pyil/article/download/2473/2144>.