บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจไทม์แชริ่ง เป็นรูปแบบของการท่องเที่ยวแบบใหม่ที่ผสมผสานธุรกิจท่องเที่ยว โรงแรม รีสอร์ท และธุรกิจพัฒนาที่ดินมารวมกัน โดยกำเนิดขึ้นครั้งแรกที่ประเทศฝรั่งเศส ในกลางปี ค.ศ 1965 โดย Societe de Grands Travaux de Marseille at Superdevoluy ที่ Ski resort ใน French Alps แต่ไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากมีบริการที่พักเพียงแห่งเดียว ต่อมาได้มีการขยายแนวความคิดเข้าไปในสหรัฐอเมริกา ในปี ค.ศ.1970 เพราะการขายสถานที่พักตากอากาศในรัฐฟลอริด้า ขณะนั้นประสบปัญหาไม่สามารถขายที่พักได้

ประเทศไทย ธุรกิจไทม์ แชริ่ง ได้เริ่มมีบทบาทใน พ.ศ.2526 แต่ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร เนื่องจากแนวความคิดนี้ยังไม่เป็นที่รู้จักและสมาชิกยังขาดความเข้าใจในวิธีการใช้และการสื่อสารกับสมาชิกยังไม่ดีเท่าที่ควร และสมาชิกมีสิทธิเข้าพักในรีสอร์ทนี้เพียงแห่งเดียว ทำให้เป็นข้อจำกัดในการไม่ได้รับความนิยมจากบุคคลทั่วไป ต่อมาในปี 2534 ไทม์ แชริ่งเต็มรูปแบบได้เปิดให้บริการและดำเนินการอย่างจริงจังโดยการเข้ามาของ Interval International หรือ II และ Resort Condominium International หรือ RCI โดยมีรูปแบบการบริการที่เหมือนกัน คือ เป็นตัวกลางในการพัฒนารีสอร์ทเข้าร่วมโครงการ และการแลกเปลี่ยนสิทธิในการเข้าพักของสมาชิก 7 วันต่อปี

เนื่องจากธุรกิจไทม์ แชริ่ง เป็นธุรกิจที่ค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทย การควบคุมจากหน่วยงานของรัฐบาลยังครอบคลุมไม่ถึง จึงทำให้เกิดบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในรูปแบบของไทม์ แชริ่ง โดยมีการดัดแปลงรูปแบบให้แตกต่างออกไปและเสนอสิทธิผลประโยชน์ให้แก่สมาชิกแตกต่างกันออกไปด้วย เช่น บริษัท บลิสเซอร์ อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด โดยดำเนินการขายสิทธิแก่สมาชิกราคา 50,000 บาท และ 60,000 บาท โดยให้สิทธิพักผ่อนยังสถานพักผ่อนในเครือข่ายซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาค่าห้องพักให้ 4 วัน ฟรีต่อปี ตลอดระยะเวลา 20 ปี และได้รับสิทธิส่วนลดจากการใช้ศูนย์สุขภาพและอื่นๆ นอกจากนั้น ยังให้สิทธิพิเศษในการเป็นฝ่ายขายโดยให้อัตราผลตอบแทนด้วยกำไรขั้นต้น 1 % - 45 % เป็นต้น

ความหมายและคำจำกัดความของธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจไทม์ แชริ่ง นั้น สามารถให้ความหมายโดยสรุปได้ว่า เป็นการซื้อสิทธิเพื่อเข้าพักในคอนโดมิเนียม รีสอร์ท เพื่อการพักผ่อนและท่องเที่ยว โดยสิทธิที่ซื้อจะเป็นลักษณะการเข้าพัก และใช้สิ่งอำนวยความสะดวกเป็นระยะเวลา 7 วันต่อปี เป็นจำนวน 20-35 ปี ส่วนคำจำกัดความนั้น ส่วนใหญ่มักจะคุ้นเคยกับการเรียกว่าไทม์ แชริ่ง

ในส่วนกลไกของการประกอบธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ นั้น เป็นที่ทราบแล้วว่า ธุรกิจดังกล่าวเป็นระบบที่เข้ามาทดแทนผู้ที่มีรายได้ไม่สูงนัก สามารถมีส่วนร่วมในการที่จะได้พักผ่อนในสถานที่ตากอากาศได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงภาวะการเปลี่ยนแปลงราคาของสถานที่พักผ่อนในช่วงที่มีการใช้บริการสถานที่พักผ่อนนั้นมาก (high season) การทำสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นนิติสัมพันธ์ที่มีลักษณะเฉพาะระหว่างผู้พัฒนาโครงการกับผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน โดยจะกำหนดสิทธิและหน้าที่ของทั้ง 2 ฝ่ายไว้ เพื่อปฏิบัติต่อกัน เช่น การกำหนดเงื่อนไขในการแลกเปลี่ยนสถานพักผ่อนในต่างประเทศจะต้องดำเนินการอย่างไร เป็นต้น

การให้ลักษณะทางกฎหมายของสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์จะศึกษาเฉพาะกรณีการให้ใช้สิทธิ ซึ่งมีลักษณะทางกฎหมาย เป็นดังนี้

สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ประเภทให้ใช้สิทธิ ข้อกำหนดในสัญญาจะเป็นการกำหนดสิทธิให้ผู้ซื้อมีหลักประกันว่าจะได้เข้าพักในรีสอร์ทซึ่งอาจจะเป็นอพาทเมนต์ คอนโดมิเนียม โรงแรม บังกะโล วิลล่า เป็นระยะเวลาซึ่งเป็นมาตรฐานของธุรกิจไทม์ แชริ่ง คือ การเข้าพักได้ปีละ 7 วัน ตลอดระยะเวลาของการเป็นสมาชิกประมาณ 20-30 ปี ซึ่งมีทั้งการเสนอให้พักในรีสอร์ทแห่งใดแห่งหนึ่งเพียงแห่งเดียว และการเสนอให้พักในหลายๆ แห่ง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยจะมีค่าใช้จ่ายเพียงค่าบำรุงรักษาส่วนของสมาชิกทุกปีเท่านั้น นอกจากนั้นยังสามารถที่จะทำการโอนสิทธิที่ตนมีอยู่ให้กับบุคคลอื่นได้ ลักษณะทางกฎหมายของสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าวนั้น เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่า เป็นลักษณะของการทำสัญญาประเภทหนึ่งซึ่งต้องนำหลักทั่วไปของนิติกรรมสัญญามาตรา 149-193/35 และบรรพ 2 ลักษณะ 2 ว่าด้วยสัญญา มาตรา 354-394 มาใช้บังคับกับสัญญาดังกล่าว

การปรับใช้กฎหมายกับสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์ ประเภทการให้ใช้สิทธิ ประเด็นที่นำมาพิจารณาแบ่งได้เป็น 2 ประเด็น คือ

1) ปัญหาในการทำสัญญา

2) ปัญหาว่าด้วยการเลิกสัญญา

ประเด็นแรก ปัญหาในการทำสัญญา จะพบว่าในหลักกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจไทม์ แชริ่งนั้น จะมีบทบัญญัติที่กำหนดถึงหน้าที่ของผู้พัฒนาโครงการมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลสำคัญอันจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ซื้อก่อนเข้าทำสัญญา และให้เวลาสำหรับพิจารณาข้อมูลดังกล่าวในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อป้องกันผลเสียหายที่จะเกิดมีขึ้นตามมาภายหลัง โดยถือว่าการเปิดเผยข้อมูลไม่ชัดเจนเพียงพอ ถือเป็นการหลอกลวง เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย พบว่าไม่มีหลักของการต้องเปิดเผยข้อมูล (Disclosure) ก่อนทำสัญญาหลักการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวใกล้เคียงกับเรื่องกลฉ้อฉล มาตรา 162 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาที่ต้องการการเปิดเผยข้อมูล ดังนั้น การนำหลักทั่วไปของนิติกรรมสัญญาเรื่องกลฉ้อฉลมาปรับใช้อาจจะไม่ได้ผลทีเดียวนัก เพราะกฎหมายได้กำหนดการเยียวยาขึ้นอยู่กับระดับความเสียหายเมื่อเปรียบเทียบกับหลักการเปิดเผยข้อมูลแล้ว การเปิดเผยข้อมูลก่อนทำสัญญาไทม์ แชริ่ง เท่ากับเป็นการเตือน และเปิดโอกาสให้คนที่สนใจจะเข้าทำสัญญามีโอกาสศึกษาข้อมูลที่ถูกต้องก่อนเข้าทำสัญญา การนำหลักกลฉ้อฉลมาปรับใช้ เป็นการแก้ไขที่ปลายเหตุต่อเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นแล้วและยังไม่สามารถขจัดความเสียหายได้ทั้งหมด การไม่มีบทบัญญัติเรื่องการเปิดเผยข้อมูลไว้ จึงไม่เป็นการส่งเสริมการประกอบธุรกิจดังกล่าวให้มีการพัฒนาไปในรูปแบบที่ถูกต้อง จึงสมควรที่จะมีข้อกำหนดในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลก่อนทำสัญญาไว้

ประเด็นที่สอง ปัญหาในการเลิกสัญญา โดยส่วนใหญ่ในกฎหมายของต่างประเทศจะมีการกำหนดไว้ในแนวทางเดียวกัน โดยจะมีการกำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาไว้โดยไม่ถือเป็นความผิดของฝ่ายผู้ซื้อ ถ้าได้ทำการบอกเลิกสัญญาตามระยะเวลาที่กำหนด โดยระยะเวลาดังกล่าวจะประมาณ 10-14 วัน และการบอกกล่าวนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวระบุเจตนาถึงการที่ต้องการเลิกข้อตกลงดังกล่าวโดยชัดเจน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเลิกสัญญา แล้วจะพบว่าการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น นอกจากการเลิกสัญญาโดยข้อกำหนดในสัญญาแล้วการเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีข้อกำหนดในสัญญาต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในหมวดนี้ โดยเป็นการกำหนดสิทธิของเจ้าหนี้ เมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายไม่ชำระ

หนี้ย่อมสามารถบอกเลิกสัญญาได้โดยกำหนดระยะเวลาอันควร แต่เมื่อพิจารณาจากกฎหมายของต่างประเทศแล้ว พบว่าเป็นการกำหนดกฎเกณฑ์เพื่อให้ความคุ้มครองผู้ซื้อมากกว่าหลักเกณฑ์ทั่วไป การกำหนดให้มีการเลิกสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไข ภายในกำหนดระยะเวลา นับแต่วันทำสัญญาเป็นการกำหนดให้ผู้ซื้อมีโอกาสทบทวนการทำสัญญา โดยการพิจารณาข้อมูลต่างๆ ที่ทางฝ่ายผู้พัฒนาโครงการได้ทำการชี้ชวนนั้น มีรายละเอียดเพียงพอที่จะสร้างความมั่นใจต่อผู้ซื้อเพียงใด การกำหนดสิทธิดังกล่าวของผู้ซื้อจึงเป็นสิ่งจำเป็นต้องมีการกำหนดรูปแบบไว้เฉพาะ เพื่อให้เป็นการส่งเสริมและพัฒนาแนวทางธุรกิจดังกล่าวต่อไป

ส่วนประเด็นปัญหากฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์นั้นที่สำคัญคือ การคุ้มครองผู้บริโภค และการคุ้มครองด้านการเงิน

ในส่วนการคุ้มครองผู้บริโภคนั้นรายละเอียดของสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์ที่นำมาพิจารณาจะเป็นเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการโฆษณาในเรื่องของการเปิดเผยข้อมูลนั้น ข้อความสำคัญในการชี้ชวน (public offering) จะต้องกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนาธุรกิจไทม์ แชริ่ง รวมทั้งเปิดเผยเกี่ยวกับสิทธิและการเยียวยาแก่ผู้ซื้อ จำนวนเงินที่ผู้ซื้อได้จ่ายไปล่วงหน้า และการกำหนดหลักประกันแก่ผู้ซื้อ เป็นต้น กฎหมายของต่างประเทศโดยทั่วไปจะวางแนวทางให้สอดคล้องกัน โดยเห็นว่ามีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดรายละเอียดที่ชัดเจนและถูกต้องแก่ผู้ที่ต้องการซื้อโครงการเฉลี่ยเวลา (timeshare project) เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 22 วรรคสอง (5) จะพบว่าเป็นบทบัญญัติที่กำหนดไว้เพื่ออนาคต หากมีความจำเป็นที่จะต้องควบคุมการใช้ข้อความโฆษณาบางประเภท คณะกรรมการด้านการโฆษณามีอำนาจที่จะกำหนดเป็นกฎกระทรวงได้ กฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 22 วรรคสอง (5) ที่นำมาพิจารณา คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2528) เรื่อง การควบคุมการโฆษณาอาคารชุด โดยการกำหนดให้มีการระบุรายละเอียดในการโฆษณาการขายอาคารชุดและที่ดิน การนำมาปรับใช้กับสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์ จะพบว่าไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ ทั้งนี้เพราะลักษณะของสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์เป็นรูปแบบที่ผู้ซื้อสิทธิในการทำสัญญาอยู่ในฐานะที่ใช้สิทธิในห้องพักเท่านั้น กรรมสิทธิ์ในห้องพักจะยังคงเป็นของผู้จัดสรรโครงการ แต่การซื้อขายอาคารชุดเป็นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และทรัพย์ส่วนกลางจึงแตกต่างกันมากกับสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่นี้ ดังนั้น กฎกระทรวงฉบับที่ 4 จึงไม่สามารถนำมาปรับใช้กับสัญญานี้ได้ แต่อย่างไรก็ตาม มาตรา 22 วรรคสอง (5) เปิดช่องให้อำนาจคณะกรรมการด้านการโฆษณามีอำนาจออกกฎกระทรวง จึงพิจารณาให้มาตรา 22

วรรคสอง (5) นั้น สามารถนำมาใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องการเปิดเผยข้อมูล และการโฆษณาของสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์ โดยคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา ควรเสนอให้มีการกำหนดวิธีการและรายละเอียดเกี่ยวกับการโฆษณาธุรกิจเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์ และประกาศเป็นกฎกระทรวง เพื่อให้มีการคุ้มครองผู้บริโภคได้รวดเร็วกว่าการออกกฎหมายใหม่ ซึ่งการออกกฎหมายโดยอาศัยอำนาจของคณะกรรมการว่าด้วยโฆษณา ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 22 วรรคสอง (5) นี้ หากไม่มีปัญหาในเรื่องขั้นตอนการพิจารณากฎหมายของกฎหมายของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมากนัก จะใช้เวลาสั้นกว่าการเสนอกฎหมายผ่านสภาอย่างมาก และจะช่วยป้องกันความเสียหายแก่ผู้บริโภคได้อย่างดี

ในกรณีการคุ้มครองด้านการเงินของผู้ซื้อ แนวทางของกฎหมายต่างประเทศจะกำหนดไว้โดยสอดคล้องกันว่า จำนวนเงินของผู้ซื้อจะต้องอยู่ในความดูแลของทรัสตี และกำหนดรูปแบบการใช้เงินไว้โดยต้องมีการนำหลักทรัพย์จำนวนที่เท่ากันมาวางไว้เป็นหลักประกัน ซึ่งตามกฎหมายไทยไม่มีการบัญญัติในเรื่องการคุ้มครองด้านการเงินในแนวทางดังกล่าวไว้ แต่มีกฎหมายที่กำหนดความผิดของผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการเงินไว้ คือ พระราชบัญญัติการกู้ยืมเงินอันเป็นการฉ้อโกงประชาชน พ.ศ.2531 มาตรา 3 นิยามคำว่า "กู้ยืมเงิน" และ "ผลประโยชน์ตอบแทน" บทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายในลักษณะของการปราบปรามผู้กระทำความผิด โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวสามารถนำมาใช้ได้ในธุรกิจทุกประเภทที่ผู้ประกอบการมีพฤติการณ์เป็นการฉ้อโกงประชาชน ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจไทม์ แชริ่ง ไม่มีลักษณะเป็นการฉ้อโกงประชาชนในตัวของธุรกิจเอง การเกิดปัญหาในธุรกิจไทม์ แชริ่ง ปัจจุบันเกิดจากพฤติการณ์ของผู้ประกอบธุรกิจเองที่มีพฤติการณ์ในการล่อลวงประชาชนให้เกิดความเข้าใจผิดในการประกอบธุรกิจ รัฐจึงเข้ามาควบคุมการดำเนินธุรกิจดังกล่าว เพื่อไม่ให้ประชาชนได้รับความเสียหายมากยิ่งขึ้น

มาตรการทางกฎหมายของรัฐในการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น ในมาตรการทางกฎหมายระยะสั้นที่สามารถนำมาใช้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคได้โดยไม่ต้องผ่านการพิจารณาจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 22 วรรคสอง(5) โดยให้อำนาจคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาออกกฎกระทรวงกำหนดรายละเอียดที่จะต้องให้ผู้ซื้อทราบก่อนที่จะเข้าทำสัญญาว่าโครงการมีรายละเอียดอะไรบ้าง มาตรการดังกล่าวจึงเป็นแนวทางป้องกันก่อนเข้าทำสัญญาที่สามารถนำมาใช้บังคับได้ในปัจจุบัน ส่วนในกรณีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 นั้น ไม่สามารถที่จะนำมาใช้เป็นมาตรการระยะสั้นได้

ถึงแม้ว่ารัฐมีอำนาจที่จะออกกฎหมายกำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่จะมาควบคุมได้ แต่มาตรการในทางกำกับธุรกิจให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้นั้นไม่สามารถจะทำได้เพราะมาตรการบังคับทางกฎหมายนั้นไม่สอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งจุดบกพร่องดังกล่าวนั้นอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อประชาชนมากยิ่งขึ้น โดยผู้ประกอบการอาจใช้เป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการประกอบธุรกิจตน ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายมากยิ่งขึ้น ส่วนมาตรการทางกฎหมายระยะยาวโดยการออกกฎหมายโดยเฉพาะสำหรับธุรกิจนั้น เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่รัฐสมควรจะต้องนำมาพิจารณาเพื่อออกมาตรการในการกำกับ ควบคุม ธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

แนวทางกฎหมายเพื่อส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจไทม์ แชริ่ง ควรที่จะมีลักษณะเป็นแนวทางเสนอแนะ (Policy guidline) เพื่อให้ธุรกิจดำเนินการไปในแนวทางที่เหมาะสม โดยควรจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกำหนดรูปแบบของบริษัทที่ดำเนินโครงการว่าควรจะมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้นเป็นจำนวนเท่าใด และผู้ดำเนินโครงการจะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และความชำนาญในด้านการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างดี นอกจากนั้นจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นฝ่ายข้างมากของบริษัทและจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินของโครงการอย่างแท้จริง

2. จะต้องมีการระบุจำนวนสูงสุดของการจัดสรรเวลาให้สอดคล้องกับจำนวนห้องพักในโครงการ ทั้งนี้ เพื่อความแน่ใจว่าจะไม่มีการขายการจัดสรรเวลาเกินกว่าจำนวนห้องพัก

3. จะต้องกำหนดราคาของการจัดสรรเวลา (Timeshare price) ให้สอดคล้องกับคุณค่า คุณสมบัติ และระยะเวลาของการใช้ห้องพักในสถานพักผ่อน รวมทั้งความสะดวกสบายต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา

4. จะต้องกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ของเงินที่ผู้ซื้อได้จ่ายไปล่วงหน้าให้ชัดเจนและการคุ้มครองเงินของผู้ซื้อ

5. จะต้องกำหนดระยะเวลาการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อภายหลังได้ลงนามในสัญญาแล้ว (Cooling off period) ไว้โดยชัดเจน นอกจากนั้นควรที่จะกำหนดระยะเวลาการคืนเงินแก่ผู้ซื้อของผู้พัฒนาโครงการ ภายหลังการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวไว้ด้วย

6. จะต้องให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับโครงการทั้งหมด เช่น สิทธิในการแลกเปลี่ยน รายละเอียดในการได้รับสิทธิประโยชน์ ความสะดวกสบายในสถานพักผ่อน

7. จะต้องมีการออกเอกสารสิทธิที่มีผลถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อรับรองการใช้สิทธิของผู้ซื้อ และสามารถทำการโอนกันได้โดยง่าย

8. จะต้องให้มีการจัดตั้งกองทุน เพื่อนำเงินมาใช้จ่ายในการดูแลรักษาและซ่อมแซมห้องพักในโครงการไทม์แชร์ โดยการกำหนดจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายให้เหมาะสมตามสภาพทางเศรษฐกิจของแต่ละปี

9. จะต้องมีการกำหนดระเบียบการโฆษณาและแนวทางการขายที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริโภค และมีมาตรการลงโทษสำหรับการดำเนินการขายที่ผิดกฎหมาย

ข้อเสนอแนะ

1. ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีรูปแบบเป็นของตนเองโดยเฉพาะ ดังนั้น สมควรที่จะมีแนวทางกฎหมายเพื่อควบคุมและส่งเสริมให้ธุรกิจดำเนินการไปในทางที่เหมาะสม

2. ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนได้ เนื่องจากบทบัญญัติกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมธุรกิจไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นคู่สัญญาได้ โดยเฉพาะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา

3. จากการที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาไม่เพียงพอที่คุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นคู่สัญญาได้ ผู้ประกอบธุรกิจจึงสามารถที่จะอาศัยช่องโหว่ของกฎหมาย ทำการตกลงข้อสัญญาที่ก่อให้เกิดการได้เปรียบได้ง่าย ทำให้ผู้ซื้อขาดหลักประกันในทางกฎหมายที่จะให้ความคุ้มครองอย่างเพียงพอ

4. รัฐสมควรที่จะต้องพิจารณามาตรการทางกฎหมาย เพื่อใช้ในการคุ้มครองผู้ซื้อในเบื้องต้นก่อน กฎหมายที่จะนำมาใช้คุ้มครองผู้ซื้อได้คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 22 วรรคสอง (5) ในส่วนของการควบคุมการโฆษณา โดยคณะกรรมการด้านโฆษณาสามารถที่จะออกกฎกระทรวงกำหนดรายละเอียดที่ต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบก่อน เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาก่อนเข้าทำสัญญา

5. เนื่องจากธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านโฆษณาเพียงประการเดียวอาจไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองผู้บริโภคในด้านอื่น ๆ ได้ เช่น มาตรการคุ้มครองด้านการเงินของผู้ซื้อ มาตรการในการจัดการบริหารโครงการ มาตรการในการจัดเงินกองทุนสำรองของโครงการ เป็นต้น มาตรการดังกล่าวเป็นส่วนที่จะสร้างความมั่นใจ และหลักประกันให้แก่ผู้ซื้ออย่างเพียงพอในการตกลงเข้าทำสัญญา กฎหมายที่จะนำมาใช้ในการควบคุมและส่งเสริมธุรกิจจะต้องมีลักษณะในทางที่สามารถกำกับ ควบคุมธุรกิจให้เป็นไปแนวทางที่ถูกต้องให้ได้มากที่สุด ตามประกาศคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 58 แม้จะมีการให้อำนาจรัฐกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ที่จะใช้ควบคุมธุรกิจ แต่อำนาจควบคุมให้ธุรกิจนั้นปฏิบัติตามรายละเอียดต่างๆ นั้นมีน้อยมาก ทั้งนี้ เนื่องจากบทกำหนดโทษในกรณีที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามนั้น ไม่เอื้อต่อการที่จะควบคุมและส่งเสริมอย่างแท้จริง

6. รัฐสมควรที่จะต้องมีมาตรการทางกฎหมายโดยเฉพาะในการใช้ควบคุมและส่งเสริมธุรกิจ โดยกำหนดมาตรการในการที่ใช้ควบคุมธุรกิจนี้ได้อย่างเป็นรูปธรรมมากที่สุด เช่น การกำหนดมาตรการในการลงโทษผู้ประกอบธุรกิจควรที่จะกำหนดอัตราโทษและความผิดให้สอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจให้มากที่สุดจึงจะส่งผลคุ้มครองประชาชนอย่างแท้จริง นอกจากนั้นควรที่จะต้องกำหนดหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเข้ามาควบคุมกำกับดูแลธุรกิจนี้ หน่วยงานที่เหมาะสมก็คือ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ในส่วนของกองนโยบายการเงินและสถาบันการเงิน ซึ่งมีหน้าที่ในการเสนอแนะนโยบาย และดำเนินการเกี่ยวกับการป้องกันและปราบปรามการเงินนอกระบบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

ส่วนที่ 2 ทวิ

มาตรา 35 ทวิ ในการประกอบธุรกิจขายสินค้า หรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือการให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบธุรกิจเป็นอย่างมาก

(2) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะเป็นผู้ประกอบธุรกิจจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้

การกำหนดตามวรรค 1 และวรรค 2 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

มาตรา 35 ตรี เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้ข้อสัญญาใด หรือต้องใช้ข้อสัญญาใด โดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อสัญญานั้น ด้วยตามมาตรา 35 ทวิ แล้ว ถ้าสัญญานั้นไม่ใช้ข้อสัญญาดังกล่าว หรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าว แต่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวหรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวตามเงื่อนไขนั้นแล้วแต่กรณี

มาตรา 35 จัตวา เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ต้องไม่ใช้ข้อสัญญาใดตามมาตรา 35 ทวิแล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นว่านั้น

มาตรา 35 เบญจ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจของสินค้า หรือบริการอย่างใดอย่างหนึ่ง เป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงินได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน หลักฐานการรับเงินจะต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) มีรายการและใช้ข้อความที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้มีรายการหรือมิได้ใช้ข้อความเช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบธุรกิจเป็นอย่างมาก

(2) ห้ามใช้ข้อความที่ไม่ธรรมต่อผู้บริโภค

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด

การกำหนดตามวรรค 1 และวรรค 2 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

มาตรา 35 ฉ เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้หลักฐานการรับเงินของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน ต้องใช้ข้อความใดหรือต้องใช้ข้อความใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อความนั้นด้วย หรือต้องไม่ใช้ข้อความใดตามมาตรา 35 เบญจแล้ว ให้นำมาตรา 35 ตรี และมาตรา 35 จัตวา มาใช้บังคับแก่หลักฐานการรับเงินดังกล่าวโดยอนุโลม

มาตรา 35 สัตต ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการโดยให้คำมั่นว่าจะทำสัญญารับประกันให้ไว้แก่ผู้บริโภค สัญญาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อของผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้แทนและต้องส่งแบบสัญญานั้นแก่ผู้บริโภคพร้อมกับการส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

ถ้าสัญญาตามกฎหมายทำเป็นภาษาต่างประเทศ ต้องมีคำแปลภาษาไทยกำกับด้วย

มาตรา 35 อัฏฐ ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ หรือส่งมอบหลักฐานการรับเงินที่มีรายการและข้อความถูกต้องตามมาตรา 35 เบญจ ให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่เป็นการปฏิบัติปกติสำหรับการประกอบธุรกิจประเภทนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาสุดแต่ระยะเวลาโดยก่อน

มาตรา 35 นว ผู้ประกอบธุรกิจผู้ใดสงสัยว่าแบบสัญญาหรือแบบหลักฐานการรับเงินของตนจะเป็นการฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ประกอบธุรกิจผู้นั้นอาจขอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้จะเห็นในแบบสัญญาหรือหลักฐานการรับเงินนั้นก่อนได้ ในกรณีนี้ให้นำมาตรา 29 มาใช้บังคับโดยอนุโลม