

สัญญาเจดีย์เวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ :
ศึกษาเฉพาะกรณีการให้ใช้สิทธิ



นางสาวภารดี เพ็ญเจริญ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-521-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I14082298

Real Estate Time-Sharing Contract :
A Case study of Right to Use.

Miss Paradee Pencharoen

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of
the Requirements For the Degree of Master

of laws Department of law

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-584-521-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์

สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สงฆ์หามทรัพย์ :

ศึกษาเฉพาะกรณีการให้ใช้สิทธิ

โดย

นางสาวภารดี เพ็ญเจริญ

ภาควิชา

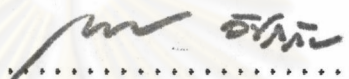
นิติศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา


รองศาสตราจารย์ ลำเรียง เมฆเกรียงไกร




บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

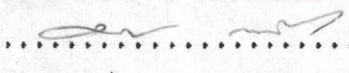

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

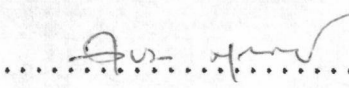
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ลำเรียง เมฆเกรียงไกร)


..... กรรมการ
(อาจารย์จรัญ ภักดีธนากุล)


..... กรรมการ
(อาจารย์มานพ นาคทัต)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุขุม คุณนิตย์)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ภาวดี เพ็ญเจริญ : สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทวาริมทรัพย์ : ศึกษาเฉพาะกรณีการให้
ใช้สิทธิ (REAL ESTATE TIME SHARING CONTRACT : A CASE STUDY OF RIGHT
TO USE) อ.ที่ปรึกษา : รศ.สำเรียง เมฆเกรียงไกร, 118 หน้า.
ISBN 974-584-521-3

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาวิเคราะห์ความหมาย ขอบเขต และรูปแบบของสัญญาและ
ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทวาริมทรัพย์ รวมทั้งผลกระทบของสัญญาและธุรกิจต่อความสงบเรียบร้อย
ของประชาชน

ผลการวิจัยพบว่า สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทวาริมทรัพย์ประเภทการให้ใช้สิทธิ เป็นสัญญา
ต่างตอบแทนที่กำหนดนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้พัฒนาโครงการและผู้บริโภค โดยการให้สิทธิผู้บริโภคที่จะได้
ครอบครองห้องพักในสถานพักผ่อนตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้เป็นเวลา 1 สัปดาห์ต่อปี ตลอด
ระยะเวลา 20-30 ปี สัญญาประเภทนี้ไม่มีกฎหมายกำหนดรูปแบบโดยเฉพาะ โดยทั่วไปผู้พัฒนาโครงการ
เป็นผู้กำหนดข้อตกลงในสัญญา ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายอย่างแท้จริง กล่าวคือ
ผู้พัฒนาโครงการจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นต่อผู้บริโภคก่อนเข้าทำสัญญา แต่บทบัญญัติ
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา ไม่เพียงพอต่อการคุ้มครองผู้บริโภค
อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ตามมาตรา 22 วรรคสอง (5) สามารถ
นำมาใช้บังคับได้ก่อนที่จะมีการตรากฎหมายการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทวาริมทรัพย์ โดยให้อำนาจคณะ
กรรมการด้านโฆษณาออกกฎกระทรวง กำหนดให้ผู้พัฒนาโครงการเปิดเผยรายละเอียดของโครงการให้
ผู้ซื้อทราบก่อนเข้าทำสัญญา ในส่วนการคุ้มครองด้านการเงินของผู้บริโภคจะพบว่า พระราชกำหนดการกู้
ยืมอันเป็นการฉ้อโกงประชาชน พ.ศ.2527 ไม่สามารถนำมาใช้ในการคุ้มครองได้ เนื่องจากเป็นบท
บัญญัติในเชิงลงโทษ จึงทำให้ผู้พัฒนาโครงการใช้ช่องว่างทางกฎหมายมาทำการบิด เบือนวัตถุประสงค์
ที่แท้จริง โดยใช้รูปแบบการส่งเสริมการขายมาทำให้ผู้บริโภคเกิดความเข้าใจผิด จึงก่อให้เกิดผลกระทบ
ต่อประชาชนส่วนรวมได้

การวิจัยนี้เสนอว่า สมควรที่จะต้องมีการวางรูปแบบของกฎหมายในธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้
สิ่งทวาริมทรัพย์และกำหนดหน่วยงานที่จะเข้ามาควบคุม กำกับและส่งเสริมธุรกิจนี้โดยเฉพาะ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2536

ลายมือชื่อนิติ ภาวดี เพ็ญเจริญ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C370322 : MAJOR LAW

KEY WORD: REAL ESTATE / TIME SHARING / CONTRACT / RIGHT

PARADEE PENCHAROEN : REAL ESTATE TIME SHARING CONTRACT : A CASE STUDY OF RIGHT TO USE. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SAMRIENG MEKKRIENGKRAI. 118 pp. ISBN 974-584-521-3

The purpose of this research is to study about the Definition, scope and form of Real Estate Time-Sharing Contract affecting to public policy.

This research shows that "the Right to Use" of Real Estate Time-Sharing Contract is the reciprocal contract designating the privity between the Developer and the Consumer. Under this contract, the Consumer has an authority to occupy the unit exactly the amount of time such as one week a year through 20-30 years. Until now, there is no legal protection for this contract. Generally, the Consumer cannot be protected by legal purpose because the Developer is the only party assigning Time-Sharing arrangement. According to the Characteristic of Timeshare Industry, the Developer must disclose any information which is important and necessary to the Consumer prior to making contract. However the Consumer cannot be protected effectively by the provisions of the Civil and Commercial Code. Nonetheless, the Consumer Protection Act B.E.2522, Section 22, paragraph 2 (5) can be applied to the Timeshare Industry until the Time-Sharing Act will be enacted. By this case, the Advertising Committee has an authority to issue some regulations to enforced with the Developer. In the aspect of Consumer's money protection, the Consumer cannot be protected by the Emergency Decree on Loans of Moneys Amounting to Public Cheating and Fraud B.E.2527, Therefore the Developer can take some benefits by using the loopholes in the laws to distort an actual objective such as sale promotion which many people mislead. There can be affected to public policy.

This research suggests the Government should has an idea to impose an appropriate legislation and organization to control Timeshare Industry.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์.....

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์.....

ปีการศึกษา.....2536.....

ลายมือชื่อนิติสด.....^{เอกวิ} ^{พิมพ์}พิมพ์.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของท่านรองศาสตราจารย์
สำเร็จ เมฆเกรียงไกร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ
ในการศึกษาค้นคว้า แนวทางในการทำวิทยานิพนธ์มาด้วยดีตลอด รวมทั้งคำแนะนำ แนวทางในการ
แก้ไข และปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้
ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ ที่ได้กรุณารับเป็น
ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์สุขุม คุณนิศย์
ท่านอาจารย์จรูญ ภักดีธนากุล และ ท่านอาจารย์มานพ นาคทัต ที่กรุณาสละเวลามารับเป็นกรรมการ
สอบวิทยานิพนธ์ และกรุณาให้ความอนุเคราะห์ด้านความรู้ ข้อมูล รวมทั้งให้คำแนะนำแนวทางในการ
แก้ไขและปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอขอบคุณ คุณเนญจนาช เกิดมณี ที่ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เขียนในด้านการศึกษาค้นคว้า
ค้นหาเอกสารที่เกี่ยวข้องมาให้ผู้เขียนเพื่อการศึกษา รวมทั้งคุณอรรษา สิ่งส่งบ ที่ได้กรุณา
จัดส่งเอกสารจากต่างประเทศมาให้ผู้เขียนเพื่อการศึกษาค้นคว้า

ผู้เขียนขอขอบคุณ คุณใจรัก เอื้อชูเกียรติ คุณมยุรี ชินพานิชไพศาล คุณพงษ์เทพ แซ่ลิว
คุณครรชิต บึงคานนท์ ตลอดจนญาติ ๆ และเพื่อน ๆ ที่ให้ความช่วยเหลือและให้กำลังใจผู้เขียน
ท้ายที่สุด ผู้เขียนหวังว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงจะมีคุณค่าและประโยชน์ในการศึกษาวิชา
นิติศาสตร์พอสมควร ซึ่งผู้เขียนขอมอบเป็นกตเวทิตาแก่บิดามารดา อันเป็นที่รักยิ่งของผู้เขียน

ภารดี เพ็ญเจริญ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ



หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ

บทที่

1. บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย	2
3. วิธีการวิจัย	2
4. สมมติฐาน แนวความคิดและทฤษฎี	3
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3

2. ลักษณะและกระบวนการของการทำสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สื่อสิ่งหาริมทรัพย์

1. ประวัติความเป็นมา	4
2. ความหมายและคำจำกัดความ	5
3. ประเภทของธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สื่อสิ่งหาริมทรัพย์	6
3.1 สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สื่อสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทมีกรรมสิทธิ์ ..	6
3.2 สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สื่อสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทไม่มีกรรมสิทธิ์ .	10
4. กระบวนการของการประกอบธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สื่อสิ่งหาริมทรัพย์	11

5.	ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินในต่างประเทศและประเทศไทย	
5.1	ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินในประเทศสหรัฐอเมริกา	
1)	ประวัติ และลักษณะการดำเนินงาน	12
2)	กฎหมายที่ใช้บังคับ	13
5.2	ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินในประเทศอังกฤษ	
1)	ประวัติ และลักษณะการดำเนินงาน	15
2)	กฎหมายที่ใช้บังคับ	16
5.3	ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินในประเทศไทย	
1)	กำเนิดและวิวัฒนาการ	17
2)	กลุ่มธุรกิจที่ประกอบกิจการธุรกิจใหม่ แชร่ริง	17
3)	ลักษณะของผู้ประกอบธุรกิจ	19
4)	วิธีการทำธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สิน	20
บทที่ 3.	สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินและหลักกฎหมายที่ใช้กับสัญญา	
1.	ความหมายของสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สิน	26
2.	การทำสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สิน	
2.1	การเริ่มทำสัญญา	27
2.2	ข้อตกลงที่กำหนดในสัญญา	27
2.3	การสิ้นสุดสัญญา	28
3.	ลักษณะและขอบเขตของสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สิน	29
4.	การให้ลักษณะทางกฎหมายและการเปรียบเทียบสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สิน	29
4.1	สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา	30
4.2	สัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินกับสัญญาเช่า	35

4.3	การปรับใช้สัญญาเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์	
4.3.1	ปัญหาการปรับใช้สัญญาเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์กับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา	
	1) ปัญหาในการทำสัญญา	38
	2) ปัญหาว่าด้วยการเลิกสัญญา	43
4.3.2	ปัญหาการปรับใช้สัญญาเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์กับ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522	
	1) การคุ้มครองด้านสัญญา	49
	2) การคุ้มครองด้านการโฆษณา	60
4.3.3	ปัญหาการปรับใช้สัญญาเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์กับ การคุ้มครองด้านการเงินของผู้ซื้อ	78
4.3.4	ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์ กับภาษีอากร	91
4.3.5	ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์ กับพระราชบัญญัติโรมแรม พ.ศ. 2478	92
4.3.6	ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์กับ กับวิธีเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรม	92
บทที่ 4	มาตรการทางกฎหมายของรัฐในการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจการเฉลี่ยเวลา การซื้อสังหาริมทรัพย์	
1.	ความจำเป็นและความสำคัญของรัฐในการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ การเฉลี่ยเวลาการซื้อสังหาริมทรัพย์	93
2.	แนวทางกฎหมายเพื่อส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการ ซื้อสังหาริมทรัพย์	97

3. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและพัฒนาธุรกิจการเฉลี่ยเวลา การใช้สิทธิทรัพย์สิน	
3.1 มาตรการทางกฎหมายในการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ ในปัจจุบัน	98
3.2 มาตรการทางกฎหมายในการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ ในระยะยาว	103
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	111
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	
ประวัติผู้เขียน	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย