

ความคิดฐานเชื่อมโยงกับการควบคุมธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์

นางสาวกรฎิ นาคชาติ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษิตตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-638-977-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FRAUD AND THE CONTROL OF REAL ESTATE BUSINESS



MISS KORADEE NAKACHAT

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Law's

Department of Law

Graduate School

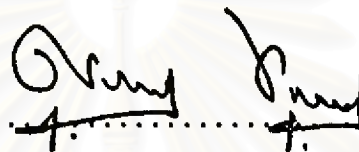
Chulalongkorn University

Academic Year 1997

ISBN 974-638-977-7


หัวข้อวิทยานิพนธ์ ความผิดฐานฉ้อโกงกับการควบคุมเศรษฐกิจสังหาริมทรัพย์
โดย นางสาวกรฎี นาคชาติ
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.อภิรัตน์ ��้ชรศิริ


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาค้นคว้าวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท

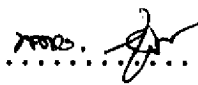

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์นายแพทย์สุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

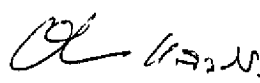
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์วิระพงษ์ บุญไพศาล)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.อภิรัตน์ ��้ชรศิริ)


..... กรรมการ
(อาจารย์นิโรธ เจริญประกอบ)


..... กรรมการ
(พันตำรวจเอกวิฑูรย์ แสนทวีสุข)


..... กรรมการ
(อาจารย์อิทธิพร แก้วทิพย์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กรกฎี นาคชาติ : ความผิดฐานฉ้อโกงกับการควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .อาจารย์ที่ปรึกษา
รศ.ดร.อภิวัฒน์ เพ็ชรศิริ ,96 หน้า. ISBN 974-638-977-7

ปัจจุบันการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการมักอาศัยช่องโหว่ของกฎหมายหลอกลวงผู้ซื้อให้หลงเชื่อและเมื่อถึงเวลาอีกไม่ปฏิบัติตามสัญญา จากการวิจัยพบว่ากฎหมายในปัจจุบันยังขาดประสิทธิภาพในการควบคุมหรือแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับกรณีเจตนาทุจริตฉ้อโกงของผู้ประกอบการ ผู้วิจัยพบว่าบรรดากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการค้าอสังหาริมทรัพย์ เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ฯลฯ ยังขาดความชัดเจนที่จะนำมาใช้ลงโทษผู้ประกอบการหรือจำแนกเจตนาทุจริตฉ้อโกงของผู้ประกอบการได้ ประกอบกับกฎหมายแต่ละฉบับไม่ได้มุ่งคุ้มครองผู้บริโภคที่ต้องเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะและมีอยู่อย่างกระจัดกระจาย อีกทั้งยังเป็นมาตรการทางบริหารหรือเป็นกฎหมายในส่วนแบ่งทั้งสิ้น

ในส่วนของความผิดฐานฉ้อโกงตามประมวลกฎหมายอาญาผู้วิจัยพบว่าการศึกษาองค์ประกอบกฎหมายเรื่องเจตนาทุจริตนั้นเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายผู้ประกอบการ กระบวนการยุติธรรมของไทยไม่ว่าจะเป็นศาล อัยการหรือตำรวจตีความคำว่า "เจตนาทุจริต" อย่างจำกัด ทำให้โจทก์ต้องมีความยากลำบากในการพิสูจน์

ผู้วิจัยเสนอแนะให้บังคับกฎหมายพิเศษเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ประกอบการและบทบาทหน้าที่ต่างๆที่เกี่ยวข้อง เมื่อกฎหมายนี้มีผลใช้บังคับจะช่วยแก้ปัญหามาของการแยกแยะเกี่ยวกับเจตนาทุจริตฉ้อโกงได้ อันส่งผลให้สามารถนำกฎหมายอาญาฐานฉ้อโกงที่มีอยู่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยหากผู้ประกอบการยังขึ้นฝ่าฝืนข้อกำหนดตามกฎหมายพิเศษย่อมชี้ให้เห็นถึงเจตนาทุจริตได้ ทำให้การใช้ดุลพินิจในการตีความคำว่า "เจตนาทุจริต" ทำได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้ผู้วิจัยยังพบว่าในต่างประเทศได้ใช้ระบบนี้ในการป้องกันและแก้ไขปัญหามาเกี่ยวกับการทุจริตฉ้อโกงของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2540

ลายมือรายนาม กรกฎี นาคชาติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา [Signature]
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

** C870234 : MAJOR LAW
KEY WORD:

KORADEE NAKACHAT : FRAUD AND THE CONTROL OF REAL ESTATE BUSINESS.
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. APIRAT PETCHSIRI , J.S.D. 96 pp.
ISBN 974-638-977-7

The number of complaints relating to the fraud of real estate developer have been incessantly increasing over a past few years. Especially during the time of economic downturn. Some real estate developers incorporate their agreements in sale contracts and never perform their obligations. Unfortunately, the mechanism available under the provisions of relevant laws are not efficient enough to protect the interest of general consumers. The researcher has found that the law relevant to real estate business i.e. Consumer Protection Act B.E.2522 , Condominium Act B.E.2522 , Unfair Contract Act B.E.2540 etc. cannot be applied to penalize the developers for its intended fraudulent acts. In addition, none of these laws is designed to cope with real estate business. Besides, the measures provided under the law are administrative and civil in nature.

The punishment under Criminal Law in respect of fraud cannot be effectively applied as well. "Dishonestly" as element of crime is narrowly interpreted by lawyers. The problem of element of crime's interpretation leads to the acquittal of the wrong doer.

The researcher then proposes that a specific legislation should be enacted to control the operation of real estate business. The law many prescribe qualifications and other rules and regulations governing the real estate development business. The researcher believes that once this law comes into force, it will solve the technical problem of interpretation of the term "dishonestly" and will reinforce the efficient application of fraud provision under present criminal law to the benefit of consumers. The developer will be deemed dishonest if he/she breaches the regulations perscribed in the law. The researcher has found that this measure has been successfully utilized to protect fraud by real estate developers in many countries.

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิติ ณัฐ งามดี
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา [Signature]
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม _____



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ โดยได้รับความอนุเคราะห์เป็นอย่างดีจาก รองศาสตราจารย์ ดร.อภิรัตน์ เพ็ชรศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ, ข้อคิดเห็นต่าง ๆ และตรวจแก้วิทยานิพนธ์จนสำเร็จลงได้ด้วยดีและขอขอบพระคุณอาจารย์ ดร.คณิต ๗ นทร และคณะกรรมการทุกท่านที่ให้ข้อเสนอแนะในการวิจัย รวมทั้งออกถึงคุณชนา เรอ เรณวมณี, คุณศิริพร ศิเกษิวิไล , เพ็ญและน้อง ๆ ที่มิได้กล่าวนามไว้ ๗ ที่ได้ช่วย

ทำนุผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณมารดา ซึ่งสนับสนุนในด้านทุนเงินและให้กำลังใจ แก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

นางสาวกรรฎิ นาคชาติ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทกัญอภษาไทย.....	ง
บทกัญอภษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็้มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 ประโยชน์ของการศึกษา.....	3
1.5 สมมุติฐานของการวิจัย.....	3
1.6 วิธีกาการค้าเงินการค้าศึกษา.....	4
2 การประกอบธุรกิจอสังหากรรมทรัพย์.....	5
2.1 ธุรกิจอสังหากรรมทรัพย์.....	5
2.2 ปัญหาในการประกอบธุรกิจอสังหากรรมทรัพย์.....	9
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหากรรมทรัพย์.....	17
2.4 สถานะภาพของผู้เสียภาษีในเป้าฐน.....	23
3 ความผิดฐานฉ้อโกงกับการประกอบธุรกิจอสังหากรรมทรัพย์.....	29
3.1 ปัญหาและประสิทธิผลในการบังคับใช้กฎหมายอาญานฉ้อโกง.....	29
3.2 ปัญหาและประสิทธิผลในการบังคับใช้กฎหมายอาญากับคณะอื่น ๆ	38
3.3 ปัญหาทางปฏิบัติในการบังคับใช้กฎหมายอาญา.....	42
3.4 ความผิดฐานฉ้อโกงในต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหากรรมทรัพย์.....	47

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
4	มาตรการป้องกัน ,แก้ไขการกระทำความผิดเกี่ยวกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์..... นอกเหนือกฎหมายอาญา	61
4.1	มาตรการในทางกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง.....	62
4.2	มาตรการเสริมในการป้องกันและแก้ไข.....	74
4.3	มาตรการทางกฎหมายและมาตรการ เสริมในต่างประเทศ.....	78
5	บทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ.....	85
	รายการอ้างอิง.....	92
	ประวัติผู้วิจัย.....	96

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย