IRM เคลียร์คำถามซื้อบ้านกับโครงการที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตเสี่ยงหรือไม่

IRM เคลียร์คำถามซื้อบ้านกับโครงการที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตเสี่ยงหรือไม่ ชี้ความไม่ชัดเจนของกฎหมายเปิดทางให้ขายก่อนได้รับใบอนุญาตจัดสรร

อินเตอร์ เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) เคลียร์ตอบคำถาม “ผู้ประกอบการเปิดขายบ้านและที่ดินจัดสรรก่อนได้รับอนุญาตผิดกฎหมายหรือไม่” แนะผู้บริโภคตรวจสอบชื่อเสียงบริษัทพัฒนาที่ดิน แนะความไม่ชัดเจนของกฎหมายจัดสรรที่ดินทำให้โครงการจัดสรรเปิดขายไปพร้อม ๆ กับการขอใบอนุญาตจัดสรร เตือนซื้อโครงการขนาดเล็กอาจมีความเสี่ยง

นายธนันทร์เอก หวานฉ่ำ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่า ที่ผ่านมามีผู้บริโภคจำนวนไม่น้อยที่ตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรแต่มีความกังวลใจว่าจะเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น บ้านสร้างเสร็จช้าไม่เป็นไปตามสัญญา หรือบ้านไม่มีคุณภาพตามที่ต้องการ และปัญหาเรื่องสาธารณูปโภคภายในโครงการฯลฯ โดยเฉพาะการซื้อบ้านกับโครงการขนาดเล็ก ซึ่งปัจจุบันนี้มีนักพัฒนาที่ดินหน้าใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก และปัญหาหนึ่งที่ผู้ซื้อบ้านมักจะตรวจสอบก่อนตัดสินใจซื้อก็คือ เรื่องผู้ประกอบการได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ เพราะมักจะมีการสอบถามพนักงานขายหรือขอดูใบเอกสารที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรมที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจว่าจะไม่เกิดปัญหาซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้าน ทั้งนี้ โครงการที่เปิดขายมานานมักจะมีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินโชว์ให้ลูกค้าดู แต่สำหรับโครงการใหม่มักจะเปิดขายไปพร้อม ๆ กับการดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตจัดสรร เพราะต้องการดำเนินธุรกิจและปิดการขายให้เร็วที่สุด อย่างไรก็ตาม มีผู้ซื้อบ้านบางรายทราบภายหลังว่าโครงการที่ทำสัญญาซื้อ-ขายไปแล้วนั้นยังไม่ผ่านการอขออนุญาตจัดสรรอย่างถูกต้องตามกฎหมาย แต่ได้ทำการผ่อนชำระเงินงวดไปแล้วจำนวนหนึ่ง จึงดำเนินการฟ้องร้องเพื่อต้องการเอาเงินดาวน์ที่ผ่อนไปแล้วหลายงวดคืน เพราะเข้าใจว่าโครงการทำผิดกฎหมายจึงขาดความมั่นใจ

นายธนันทร์เอกกล่าวเพิ่มเติมว่า โครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มักจะเปิดขายบ้านในระหว่างการขออนุญาตจัดสรร จึงมีคำถามที่ผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการรู้ว่าการที่ผู้ประกอบการเสนอขายบ้านจัดสรรก่อนได้รับอนุญาตนั้นผิดกฎหมายหรือไม่ และถ้าตัดสินใจซื้อไปแล้วจะต้องทำอย่างไร คำตอบนี้จะต้องดูจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตร 21 วรรหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรม

การ” แล้วทำไมผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประกาศขายก่อนได้รับใบอนุญาต เพราะมีแนวคิดว่า แม้กฎหมายได้ห้ามทำการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ แต่มิได้บัญญัติไว้โดยชัดเจนว่าจำหน่ายที่ดินจัดสรรก่อนได้รับอนุญาต ดังนั้น การเปิดให้จองโครงการระหว่างดำเนินการขออนุญาต ไม่ถือเป็นการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับอนุญาตจึงไม่ขัดต่อกฎหมายที่สำคัญการทำสัญญาจองหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายไม่ใช่เป็นการซื้อโดยเด็ดขาด เพราะกรรมสิทธิ์ในที่ดินยังเป็นของผู้ประกอบการ

อย่างไรก็ตาม ยังมีแนวคิดว่าการที่โครงการจะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือไม่ ถือเป็นเรื่องที่ภาครัฐต้องเข้ามาควบคุมดูแลให้ดำเนินการตามที่ทางราชการกำหนด กล่าวคือ ต้องเป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อผลทางเศรษฐกิจ สังคม ผังเมือง และผลประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายเจ้าหน้าที่จะใช้ดุลพินิจดำเนินการเอาผิด ดังนั้น แม้ผู้ประกอบการจะเปิดขายก่อนได้รับอนุญาตถือเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย แต่การขายก่อนมิได้ถือว่าโครงการจะไม่ทำการจัดสรรที่ดินแต่ประการใด และสัญญาซื้อขายถือว่าทำขึ้นโดยชอบแล้ว

นอกจากนี้แล้วการที่ผู้ซื้อเข้าเยี่ยมชมโครงการและตัดสินใจทำสัญญาซื้อขาย เกิดขึ้นด้วยความสมัครใจมิได้ถูกหลอกลวง ฉ้อฉล หรือข่มขู่ให้ซื้อ ทั้งนี้ แม้ผู้ซื้อจะไม่ทราบหรือทางโครงการจะไม่ได้แจ้งว่ายังไม่ได้รับใบอนุญาตในวันทำสัญญาซื้อขายก็ไม่มีผลทำให้สัญญาดังกล่าวตกเป็นโมฆะกรรม เมื่อผู้ซื้อที่ทราบว่าโครงการยังไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร แล้วหยุดชำระเงินดาวน์รวมทั้งดำเนินการขอเงินงวดที่ส่งไปคืน นอกจากไม่ได้เงินแล้วอาจเป็นฝ่ายที่ผิดสัญญา ทางโครงการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินดาวน์ ดังนั้น จะต้องมีการศึกษาชื่อเสียงของผู้ประกอบการ เพราะความไม่ชัดเจนของกฎหมายจัดสรรที่ดินเปิดทางให้โครงการสามารถขายก่อนได้รับใบอนุญาตจัดสรร ที่ผ่านมามีหลายโครงการที่ลูกค้าผ่อนชำระเงินดาวน์หมดแล้วแต่ไม่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ได้เนื่องจากมีปัญหาต่าง ๆ ซึ่งอาจมีปัญหาเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตจัดสรรด้วยจึงไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้ กรณีนี้จึงต้องดำเนินการฟ้องร้องตามขั้นตอนต่อไป

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ www.irm.co.th

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่
บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญญา โทร. 081-438-7353 Email: prboomcompany@gmail.com