

ซื้อบ้านจัดสรรอย่างไร

เป็นที่ทราบกันทั่วไปว่า ปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ คือ มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น จัดทำหมู่บ้านจัดสรรขาย การก่อสร้างอาคารชุดเพื่อจำหน่าย แต่มีส่วนบกพร่องบางประการที่เกิดจากความไม่รับผิดชอบของผู้ประกอบการเอง กล่าวคือ ในโครงการไม่มีคุณภาพและไม่ได้มาตรฐานจึงขายไม่ได้ ทำให้ไม่มีเงินไปหมุนเวียนชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินจนเกิดเป็นหนี้เสียกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ส่วนประชาชนผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาซื้อบ้านจากโครงการซึ่งไม่ได้มาตรฐานไร้คุณภาพ ต้องเกิดภาระในการนำเงินไปซ่อมแซมบ้าน ทำให้เงินที่เตรียมไว้เพื่อชำระหนี้สถาบันการเงินส่วนหนึ่งถูกดึงไปใช้ในการซ่อมแซม ยังผลให้เงินที่ต้องชำระหนี้ไม่พอหนัก ๆ เข้าก็ขาดส่งต่อสถาบันการเงิน จนกลายเป็นหนี้เสียเช่นเดียวกัน ชำร่วยยังต้องจำทนอยู่ในทำเลที่ไม่เหมาะสมทำให้ขาดคุณภาพชีวิตที่ดีไป ในทำนองที่ว่า "ซื้อบ้านผิดคิดจนบ้านพัง"

สถานการณ์ปัจจุบันยังมีผู้ประกอบการสร้างบ้านขายเป็นจำนวนมากเกินความต้องการของผู้ซื้อ ไม่ว่าจะอยู่ในระบบการจัดสรรหรืออยู่นอกระบบการจัดสรร ในขณะที่ผู้ซื้อก็มีโอกาสเลือกซื้อ ซึ่งในภาษาทางการตลาดเรียกว่า "โอกาสเป็นของผู้ซื้อ" ฉะนั้นเพื่อให้โอกาสเป็นของผู้ซื้ออย่างแท้จริง จึงขอเสนอข้อแนะนำประกอบการตัดสินใจในชื่อว่า "ควรเลือกซื้อบ้านจากโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร" เพราะระบบการจัดสรรภายใต้กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะดำเนินการได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 22 กรกฎาคม 2543) จะช่วยคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้ออันเป็นหลักประกันให้ผู้ซื้อในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. ผู้ซื้อจะได้ที่อยู่อาศัยในทำเลที่เหมาะสมตามสภาพแห่งท้องที่ที่ตั้งโครงการ ในด้านการสาธารณสุขการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่น ๆ ที่จำเป็นเนื่องจากการที่จะอนุญาตให้ทำการ จัดสรรแต่ละโครงการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิหลายสาขาอาชีพจะร่วมกันออกข้อกำหนดให้เหมาะสมกับสภาพ ท้องถิ่น
2. ผู้ซื้อจะได้รับสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน ตามแผนผังโครงการ ภายในเวลาที่กำหนด เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้ขอจัดสรรจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินนำเงินไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และปรับปรุงที่ดินได้
3. ผู้ซื้อจะไม่ถูกผู้ประกอบการหลอกหลวงโดยการโฆษณา เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

บังคับไว้ว่า การโฆษณาในเรื่องเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรบุริมสิทธิ์หรือภาระการจำนองของที่ดินจัดสรร จำนวนแปลงย่อย และเนื้อที่โดยประมาณโครงการปรับปรุงที่ดิน การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค วิธีการจำหน่ายและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน ภาระผูกพันที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร แบบสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ตั้งสำนักงานที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

4. ผู้ซื้อจะได้ใช้สาธารณูปโภคและบริการสถานะตลอดไป โดยไม่ต้องกลัวว่าวันดีคืนดีจะมีใครมาปิดกั้นขัดขวางการใช้ เนื่องจาก พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน บังคับไว้ว่าที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

5. ผู้ซื้อจะไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพราะจะต้องทำสัญญาตามแบบที่คณะ กรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด

6. ผู้ซื้อไม่ต้องกลัวว่าผู้ขายจะฉ้อโกง โดยกล่าวหาว่าผู้ซื้อขาดการชำระเงินอีกต่อไป เพราะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินบังคับ ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้ผู้ซื้อยึดถือไว้ และให้ถือว่าเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

7. ผู้ซื้อไม่ต้องกลัวว่าเมื่อชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ผู้ขายจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อให้อีกต่อไป หรือกรณี que ผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาตาย หรือที่เป็นนิติบุคคลเลิกไปก็ยังยังสามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นของผู้ซื้อได้ เพราะผู้ซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่า ได้ชำระราคาพร้อมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ถ้าไม่สามารถนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาได้อีก สามารถร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกมาได้ และถ้าพนักงานกำหนดสามสิบวันนับแต่ผู้ยึดถือหรือครอบครองโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รับแจ้ง ถ้ายังไม่ส่งมอบให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจออกใบแทนแล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อได้

8. ผู้ซื้อได้รับหลักประกันว่าบรรดาสาธารณูปโภคตามแผนผัง โครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น จะได้รับการบำรุงรักษาโดยผู้ประกอบการจนกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอื่นรับโอนไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาเอง เพราะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาและให้อำนาจ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถนำเงินไปใช้ในการบำรุงรักษาได้ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดทำสาธารณูปโภค
ในระยะเวลาอันสมควร

9. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเดียวกัน ถ้าประสงค์ที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
กันเอง ก็สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาได้ โดยเฉพาะการจด
ทะเบียนโอนที่ดินที่ให้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะกฎหมายบัญญัติให้ยกเว้นทั้งค่าธรรมเนียมจด
ทะเบียน ค่าภาษี และอากร

จากหลักประกัดังกล่าวข้างต้นคงจะช่วยให้ผู้ที่คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยตัดสินใจได้ว่า ซื้อบ้านจัดสรรนั้นดีอย่างไร
โดยท่านจะได้ไม่ต้องเข้าใจถึงขนาด "ซื้อบ้านผิด คิดจนบ้านพัง" และถ้าเลือกซื้อจากโครงการที่อยู่ในระบบ
จัดสรร โปรดมองหาใบอนุญาต แผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ
สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินด้วย เพราะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 31 บังคับไว้

หากต้องการทราบรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อได้โดยตรงที่สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. 02-141-5809 ถึง 10 หรือ www.dol.go.th

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน