

สารจากบรรณาธิการ

เรียนท่านผู้อ่านทุกท่าน

ไม่ว่าท่านจะเป็นคณาจารย์ คิษย์เก่า นักศึกษาปัจจุบัน หรือผู้ที่สนับสนุนและสนใจในข่าวคราวของโครงการ RE ดิฉันอยากเรียนให้ท่านทราบว่าตั้งแต่ฉบับนี้เป็นต้นไปเราจะเพิ่ม column ใหม่ใน Newsletter ของเรา ชื่อว่า “แรงบันดาลใจ (Inspiration)”

ถ้าหากว่าท่านได้ติดตามข่าวคราวของโครงการฯ ท่านจะเห็นว่าเราจะมีกิจกรรมที่ทำต่อเนื่องกันทุกปีอย่างน้อย 2 กิจกรรมหลัก นั่นคือ 1. สัมมนาประจำปี จัดทำโดยนักศึกษา MRE และ 2. RE Sport Day ซึ่งทาง GPV จะเป็นเจ้าภาพ (แต่ปีนี้ทางชมรมคิษย์เก่า จะรับช่วงต่อ) ซึ่งไม่ว่ากิจกรรมไหนก็ตามจะเห็นได้ว่าพลังความสามัคคีนั้นเต็มที ทางโครงการฯ อยากเห็นสิ่งนี้ต่อไปตลอด และอยากมีส่วนร่วมในการสร้างพลังนี้ เราจึงคิดว่านอกจากสาระทางกิจกรรมและวิชาการที่รวบรวมไว้ใน Newsletter แล้ว อีกอย่างที่มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ากันในการสร้างมูลค่า (หากใช้ WQS จะเห็นได้ว่า “แรงบันดาลใจ” ก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีน้ำหนักมากในการสร้างมูลค่าของบัณฑิตเรา) คือการสร้างขวัญและกำลังใจและกระตุ้นให้เกิดแรงบันดาลใจ ในฉบับที่ 6 นี้ทางโครงการฯ ขอเปิดฤกษ์ Column ใหม่นี้ และถ้าหากท่านใดมีข้อความแรงบันดาลใจอะไรดี ๆ สามารถส่งมาลงฉบับต่อ ๆ ไปได้

ดิฉันในนามของคณาจารย์และเจ้าหน้าที่โครงการ ขอส่งความรัก และห่วงใยเสมอไปสู่ท่านในสถานะเศรษฐกิจเช่นนี้

ผู้ช่วยศาสตราจารย์จิตตาภรณ์ ศรีบุญจิตต์
รองผู้อำนวยการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฝ่ายวิชาการ

“แรงบันดาลใจสำหรับชาว RE”

“I also discovered that love is more than just a good feeling. It is more than just being needed or having your needs met. I came to realize that love is an inner, personal experience of total well-being that did not match any picture I had ever seen.” Iyanla Vanzant, 1998 (ฉันค้นพบว่าความรักนั้นมีมากกว่าความรู้สึกดี ๆ มากกว่าการที่มีคนต้องการเรา มากกว่าความต้องการของเราเห็นแก่ตัวฉันค้นพบว่าความรักนั้นคือประสบการณ์ซึ่งในตัวเราที่พร้อมสมบูรณ์ เป็นประสบการณ์ที่ไม่เหมือนอย่างอื่นที่ฉันเคยเห็นมาก่อน)

ท่านไม่จำเป็นต้องได้คะแนนดี ท่านไม่จำเป็นต้องได้ตำแหน่งที่สูง ท่านไม่จำเป็นต้องได้เงินเดือนที่มากที่สุดหากสิ่งนั้นไม่ได้สร้างประสบการณ์หรือให้ความรู้สึกที่ดีต่อหัวใจของท่าน ท่านไม่จำเป็นต้องทำยอดขายบ้านให้ได้มากที่สุดหากสิ่งนั้นทำให้ท่านต้องกลับไปบ้านแล้วนอนไม่หลับเพราะได้โกหกลูกค้าไปว่าบ้านนั้นดีเกินความเป็นจริง ท่านไม่จำเป็นต้องหาหนทางให้ทรัพย์สินที่ประเมินนั้นมีมูลค่าสูงเพื่อที่จะเอาใจนาย ท่านไม่จำเป็นต้องสอบผ่านผู้ประเมินหลักในรอบแรกหากต้องเจอกับรายงานการประเมิน เชื่อเถอะว่าสิ่งเหล่านั้นไม่ได้สำคัญมากในระยะยาวของชีวิต เมื่อท่านสงบนิ่ง ทำในสิ่งที่ทำให้ท่านรักตัวท่านเอง กาลเวลาและผู้คนจะเห็นและช่วยเหลือท่านเอง ในกรณีของนักประเมิน อาจจะมึลึกลับที่มีคดีใหญ่ที่ขึ้นศาลและต้องการความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ศาลจะขอให้ท่านช่วยเหลือไม่ใช่เพียงแค่ท่านเก่ง แต่ท่านนั้นเป็นคนซื่อสัตย์ที่ศาลไว้วางใจได้ ถึงแม้ในอดีตท่านจะถูกนายหรือลูกค้าต่อว่ามาไม่รู้กี่รายเพราะท่านประเมินมูลค่าออกมาต่ำกว่าที่เขาอยากให้เป็น แต่นั่นเป็นเรื่องเล็กเมื่อเทียบกับความไว้วางใจที่ศาลให้ท่านในคดีประเมินราคา ประเมินเรื่องค่าตอบแทนการเวนคืนของชาวบ้านตาต้า ๆ

มีสุข

กฎหมายเอสโครว์และผลกระทบที่จะมีต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

คำอธิบายอำนาจบรรณาธิการฉบับเต็ม สามารถ Download ได้ที่ <http://re.buaa.ac.th/download/escrow.pdf>

โดย นายวิรัชพงษ์ วงศ์เสียม MRE#4

เลขทะเบียน 4702034630

กฎหมายเอสโครว์ (การจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา) เป็นกฎหมายใช้ในการซื้อขายแลกเปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อช่วยปกป้องผลประโยชน์ของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย ไม่ให้ถูกเอารัดเอาเปรียบ ส่วนใหญ่ใช้ในการซื้อขายแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานที่ดี ได้มีการใช้ระบบเอสโครว์มาเป็นเวลานานแล้ว ขณะที่ประเทศไทยมีความคิดริเริ่มที่จะใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ ซึ่งยังถือว่าเป็นสิ่งใหม่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ที่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือแม้แต่บุคคลทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับระบบเอสโครว์ และทราบข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่เกี่ยวข้องกับระบบเอสโครว์ทั้งในอดีตปัจจุบัน รวมทั้งวิเคราะห์แนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

เนื่องจากระบบเอสโครว์ยังเป็นสิ่งใหม่ในประเทศไทย การนำเอาความรู้เกี่ยวกับหลักการระบบเอสโครว์ที่ใช้ในต่างประเทศ ประกอบกับพิจารณาว่า พรบ.เอสโครว์ที่บังคับใช้ในประเทศไทย เพื่อวิเคราะห์ถึงผลที่จะเกิดขึ้นหลังจากกฎหมายมีการบังคับใช้ จึงน่าจะเป็นประโยชน์ ผู้เขียนจึงเขียนบทความนี้เพื่อนำเสนอปัญหาหากการใช้เอสโครว์ หลักการของเอสโครว์ การนำเอสโครว์มาประยุกต์ใช้ก่อนที่จะประกาศใช้กฎหมาย และความคืบหน้าของกฎหมาย รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังจากการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวในประเทศไทย

บทวิเคราะห์

ความจำเป็นของ พ.ร.บ.เอสโครว์ ความสอดคล้องกับทางปฏิบัติ และข้อเสนอแนะ

1. เนื่องจากในตลาดบ้านจัดสรรปัจจุบัน มีผู้นำตลาดที่เป็นผู้กำหนดทิศทางตลาดโดยสร้างรูปแบบสินค้าในลักษณะบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย ทำให้ตลาดบางส่วนโดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไปโดยมีบ้านสร้างเสร็จก่อนขายมากขึ้น ซึ่งลูกค้าที่ซื้อบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย จะมีหลักประกันและมีความแน่นอนว่าจะไม่สูญเสียเงินค่ามัดจำได้สินค้าที่ตรงตามความต้องการอย่างแน่นอน จึงมีคำถามว่าในสถานการณ์ปัจจุบันดังกล่าว พ.ร.บ. เอสโครว์ ยังมีความจำเป็นอยู่หรือไม่ ซึ่งในกรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่ายังมีความจำเป็นอยู่เนื่องจาก

1.1 ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สร้างบ้านเสร็จก่อนขายดังกล่าวไม่สามารถจะผลิตสินค้าครอบคลุมได้ทุกทำเล ทุกส่วนแบ่งตลาด อีกทั้งด้วยลักษณะเฉพาะของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ที่ย่อมมีความแตกต่างกันด้านทำเล แม้จะตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ดังนั้นจึงยังจำเป็นต้องหาอีกหลายพื้นที่ และส่วนแบ่งตลาดอีกหลายส่วนที่ยังมีความต้องการของลูกค้าอีกจำนวนมาก ซึ่งผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สร้างบ้านเสร็จก่อนขายไม่ครอบคลุมไปถึงทำเลและส่วนแบ่งตลาดเหล่านั้น จึงเป็นช่องว่างทางการตลาดให้ผู้ประกอบการรายอื่น ๆ เข้ามาตอบสนองความต้องการเหล่านี้ ซึ่งผู้ประกอบการเหล่านี้ อาจเป็นผู้ประกอบการรายเล็ก ๆ หรือรายกลางที่ไม่ได้ขายบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย แต่ขาย

บ้านหลังสร้าง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมี พ.ร.บ. เอสโครว์ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อบ้านหลังสร้างที่ยังมีอีกจำนวนมาก แม้แนวโน้มในอนาคตอาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ประกอบการเกือบทั้งหมดอาจปฏิบัติตามของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ครอบงำตลาดกดดันให้หันไปพัฒนาบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย เกือบทั้งหมดแล้ว แต่กว่ามาตรฐานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยจะพัฒนาไปถึงจุดนั้น จะต้องใช้เวลานาน ซึ่งในช่วงเวลาระหว่างที่อาจจะพัฒนาไปถึงจุดนั้น พ.ร.บ.เอสโครว์ จึงยังมีความจำเป็นอยู่

1.2 ยังมีผู้บริโภคส่วนหนึ่งที่ชอบที่จะซื้อบ้านหลังสร้างมากกว่า บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย เนื่องจากสามารถต่อเติมปรับเปลี่ยนแก้ไขแบบให้ตรงตามความต้องการไปพร้อมกับการก่อสร้างก่อนที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ได้

1.3 ยังคงมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากบ้านจัดสรรที่ยังต้องการระบบเอสโครว์ เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ทั้งของผู้ซื้อและผู้ขาย เช่น การซื้อที่ดินเปล่า การซื้ออาคารที่มีมูลค่าสูง หรือการซื้อห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งต้องมีการวางเงินมัดจำและชำระเงินหลายงวดเป็นระยะเวลานานจนกว่าจะส่งมอบโอนกรรมสิทธิ์สินค้าโดยสมบูรณ์ หรือ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องปฏิบัติตามการส่งมอบสินค้า ลักษณะการซื้อขายดังกล่าวเหล่านี้ยังคงมีความต้องการ พ.ร.บ. เอสโครว์ เพื่อช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย

2. เพื่อป้องกัน Conflict of interest ที่จะส่งผลให้ Escrow Agent มีการตัดสินใจหรือดำเนินการเข้าข้างคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ร่าง พ.ร.บ.เอสโครว์ จึงระบุห้ามไม่ให้ Escrow Agent เป็นผู้ให้สินเชื่อแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง แต่ในทางปฏิบัติแล้วธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้ขาย(เจ้าของโครงการ) ย่อมต้องเป็นผู้เก็บเงินค้ำประกันที่จะขายซึ่งจะจกจ่ายไว้เป็นหลักประกัน และโดยหลักการของระบบ Escrow นั้น Escrow Agent ต้องเป็นผู้เก็บเงินค้ำประกันและยังมิอาจโอนให้กับผู้ซื้อได้เมื่อผู้ซื้อปฏิบัติตามครบถ้วนตามสัญญา ดังนั้นตามร่าง พ.ร.บ.ฯ ซึ่งห้ามไม่ให้ Escrow Agent เป็นผู้ให้สินเชื่อให้กับเจ้าของโครงการนั้น ย่อมเป็นปัญหาในทางปฏิบัติ ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความคิดเห็นว่า เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติจริง ควรให้ Escrow Agent และผู้ให้สินเชื่อให้กับเจ้าของโครงการเป็นนิติบุคคลเดียวกันได้ แต่ต้องแก้ไข Conflict of Interest โดยการให้บุคคลกลางซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือผลประโยชน์ใด ๆ ทั้งต่อคู่สัญญาและผู้ให้สินเชื่อแก่คู่สัญญา เป็นผู้มิอาจตัดสินใจได้แต่ยังในการรับโอนกรรมสิทธิ์สินค้า ซึ่งคนกลางนี้อาจเป็นตัวแทนที่คณะกรรมการกลางตั้งขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ตัดสินข้อโต้แย้ง และจะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการตัดสินข้อโต้แย้งที่ระบุเป็นแนวทางการตัดสินอย่างชัดเจน เพื่อที่คนกลางดังกล่าวจะสามารถพิจารณาโดยใช้ดุลยพินิจประกอบภายใต้หลักเกณฑ์ที่ถูกต้องได้

3. ร่าง พ.ร.บ.ฯ กำหนดให้ใช้ Escrow Account ก็ต่อเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งร้องขอให้ใช้ จึงต้องเกิดจากความสมัครใจของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง กฎหมายจึงจะมีผลบังคับกับทั้ง 2 ฝ่าย หากคู่สัญญาไม่ร้องขอให้มีการใช้ Escrow Account

กฎหมายก็ไม่สามารถบังคับได้ ซึ่งอาจเกิดปัญหามาในกรณีที่เจ้าของโครงการที่มีเจตนาจะหลีกเลี่ยงการใช้ Escrow Account จึงโน้มน้าวลูกค้าโดยเสนอให้ส่วนลดกับลูกค้าหากลูกค้าไม่ร้องขอให้ใช้ Escrow Account ซึ่งลูกค้าส่วนหนึ่งโดยเฉพาะกลุ่มที่มีความอ่อนไหวต่อราคาสูงได้แก่ลูกค้าในตลาดระดับราคาต่ำ ก็จะยินยอมตามข้อเสนอของผู้ประกอบการ และตกลงซื้อกันโดยไม่ใช้ Escrow Account ส่งผลให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความคุ้มครองและปัญหาที่จะไม่ได้รับการแก้ไข โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดระดับราคาต่ำ ซึ่งจะมีผู้ประกอบการรายเล็กซึ่งมีความไม่น่าเชื่อถืออยู่มาก และผู้ซื้อบางส่วนไม่มีความรู้ ยังควรต้องมีการใช้ Escrow Account เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขร่าง พ.ร.บ.ฯ ให้ Escrow Account บังคับใช้กับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยอัตโนมัติโดยไม่ต้องมีการร้องขอจากคู่สัญญาฝ่ายใด เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงของผู้ประกอบการและเพื่อสร้างมาตรฐาน และความน่าเชื่อถือให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยโดยรวม

ผลกระทบของ พ.ร.บ. เอสโครว์ หลังจากบังคับใช้และข้อเสนอแนะ

จากที่กล่าวมาข้างต้น ประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะได้มีการประกาศใช้ พ.ร.บ.เอสโครว์ ในอนาคตที่ไม่ไกลเกินไปนัก ดังนั้นจึงน่าจะคาดการณ์ในอนาคตว่าหากมีการประกาศใช้ เอสโครว์ แล้ว (พิจารณาในสมมติฐานที่ใช้ ร่าง พ.ร.บ.ฯ ฉบับล่าสุดนี้) ผลที่ตามมานอกจากผู้ซื้อและผู้ขายจะได้รับความคุ้มครองตามสัญญา ตามเจตนารมณ์หลักของกฎหมายซึ่งเป็นที่ยอมรับอยู่แล้ว น่าจะมีผลอื่นๆ อีก หรือมีข้อเสนอแนะของผู้เขียนเกี่ยวกับร่าง พ.ร.บ.ฯ ฉบับดังกล่าว เป็นดังนี้

1. เนื่องจากการใช้บริการ Escrow จะต้องมีการเสียค่าบริการให้กับ Escrow Agent อีกทั้งตาม พ.ร.บ.ฯ ไม่ได้บังคับให้ใช้ แต่ให้เป็นความสมัครใจของผู้ซื้อและผู้ขาย พ.ร.บ.ฯ กำหนดให้ทั้งสองฝ่ายเป็นผู้บริการค่าบริการคนละครั้ง ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้สูงว่า ส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะต้องเป็นผู้ขอให้ใช้ Escrow และผู้ซื้อจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจทำให้การใช้ Escrow ไม่แพร่หลายเท่าที่ควร ดังนั้นในช่วงแรกรัฐบาลจึงควรมีมาตรการส่งเสริมโดยอาจจะลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์หรือภาษีอื่น ๆ สำหรับธุรกรรมซื้อขายที่ใช้ Escrow เพื่อจูงใจให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายยินดีที่จะใช้ Escrow มากขึ้น ซึ่งเมื่อมีผู้ใช้บริการแพร่หลายแล้ว ก็จะทำให้มีผู้ให้บริการเกิดขึ้นมากขึ้น จนมีการแข่งขันกันซึ่งจะเป็นผลให้ค่าบริการ Escrow มีราคาถูกลง จนรัฐไม่จำเป็นต้องอุดหนุนอีกต่อไป

2. การนำ Escrow มาใช้จะทำให้ต้นทุนของธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ทั้งจากค่าบริการที่ต้องเสียให้ Escrow Agent และต้นทุนของเงินกู้ของผู้ประกอบการที่จะต้องเพิ่มจากยอดกู้ที่เพิ่มขึ้น เพราะไม่สามารถนำเงินค้ำประกันมาใช้ในการก่อสร้างได้ ซึ่งต้นทุนที่เพิ่มขึ้นนี้จะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ราคาต่ำ (1.5 ล้านลงไป) มากที่สุด เพราะมีกำไรน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และเป็นไปได้ยากที่จะบวก

ราคาเพิ่มเพราะตลาดมีความอ่อนไหวต่อราคาสูง ผลที่ตามมาคือ ผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดนี้ทำโครงการโดยเน้นปริมาณและใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างเป็น Mass production ซึ่งจะผลักดันให้ต้นทุนที่ต่ำมาก จึงสามารถที่จะรองรับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการใช้ Escrow ได้ ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่อ้างว่า จะสามารถครอบครองตลาดบ้านราคาต่ำอย่างสมบูรณ์มากขึ้น

3. ในตลาดที่อยู่อาศัยราคาปานกลางขึ้นไป แม้การใช้ Escrow ที่ทำให้เกิดต้นทุนสูงขึ้น และต้องใช้เงินลงทุนมากขึ้น จะทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กเสียเปรียบและสูญเสียความสามารถในการแข่งขันในด้านต้นทุนไปบ้าง แต่ก็ไม่ได้มีผลกระทบมากนัก เพราะตลาดนี้ยังมีกำไรมาก และผู้บริโภคไม่อ่อนไหวต่อราคามากนัก อีกทั้งต้นทุนที่เพิ่มขึ้นก็ไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับราคา ในทางกลับกัน ผู้ประกอบการรายเล็กหรือผู้ประกอบการหน้าใหม่กลับจะมีความสามารถทางการแข่งขันในด้านความเชื่อถือจากลูกค้าเพิ่มขึ้นมาแทน เพราะการใช้ Escrow จะเพิ่มความมั่นใจว่าลูกค้าที่ซื้อบ้านจะได้บ้าน หรือหากไม่ได้นบ้านก็จะไม่สูญเสียเงินดาวน์ ดังนั้น ผู้ประกอบการรายเล็กก็จะได้รับความเชื่อถือจากลูกค้ามากขึ้นและแข่งขันในตลาดระดับกลาง-ระดับบนได้มากขึ้น

4. ผู้ประกอบการอาคารชุดคอนโดมิเนียมจะได้รับผลกระทบมาก เพราะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมใช้ระยะเวลาการก่อสร้างนาน (1-2 ปี) และโดยปกติเจ้าของโครงการจะสามารถนำเอาเงินดาวน์จากลูกค้า (ประมาณ 20% ของราคาขาย) ซึ่งเป็นเงินที่ไม่มีต้นทุนมาใช้ในการก่อสร้างได้ หากมีการใช้ Escrow จะทำให้ผู้ประกอบการจะต้องลงทุนก่อสร้าง 100% ซึ่งต้องรับภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นระยะเวลานานมาก จนกว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และได้รับเงินจาก Escrow Agent ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนในการทำโครงการประเภทนี้สูงขึ้นมาก และจะส่งผลกระทบต่อราคาขายคอนโดมิเนียมที่จะต้องสูงขึ้นอย่างแน่นอน ในกรณีนี้ผู้เขียนเสนอแนะทางออก (ซึ่งไม่แน่ใจว่าทำได้หรือไม่) ว่า ถึงแม้ผู้ประกอบการจะไม่สามารถนำเงินดาวน์ไปใช้ได้ ผู้ประกอบการอาจจะใช้เงินดาวน์ที่ฝากอยู่ในธนาคารซึ่งเจ้าของโครงการ (ผู้กู้) มีความเป็นเจ้าของเงินส่วนนี้อยู่ด้วย ซึ่งผู้ประกอบการอาจจะใช้เงินดาวน์ที่ฝากอยู่ในธนาคารนี้ เป็นเสมือนเงินค้ำประกันเงินกู้ให้กับธนาคารเจ้าหนี้ ดังนั้นยอดเงินกู้ในส่วนที่มีมูลค่าเท่ากับเงินดาวน์ที่ฝากอยู่เป็นยอดที่มีความเสี่ยงต่ำ น่าจะได้รับการพิจารณาจากธนาคารให้ดอกเบี้ยในอัตราพิเศษเฉพาะในส่วนนี้ ส่วนยอดเงินกู้ส่วนที่เกินจากเงินดาวน์ที่ฝากก็คิดอัตราดอกเบี้ยตามปกติ ซึ่งอย่างน้อยก็สามารถทำให้ต้นทุนเงินกู้ของโครงการที่ใช้ Escrow สูงกว่าโครงการที่ไม่ใช้ Escrow ไม่มากนัก

5. ผู้ซื้อที่ใช้ Escrow จะต้องฝากเงินดาวน์ในบัญชีของธนาคาร ซึ่งหากธนาคารเดียวกันนั้นเป็นผู้ให้สินเชื่อผู้ซื้อด้วย ก็จะทำให้ลูกค้ามั่นใจว่าไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น เนื่องจากธนาคารจะได้ประสานงานกับลูกค้ามีข้อมูลการผ่อนชำระของลูกค้ามาโดยตลอด

6. ใน พรบ.ฯ ไม่ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ในการตัดสินว่าสินค้าอยู่ในสภาพที่สมบูรณ์จนผู้ซื้อสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาขัดแย้งทางเทคนิคได้ ในกรณีที่เจ้าของโครงการสร้างบ้านเสร็จแล้วพร้อมโอนให้ลูกค้า แต่ลูกค้าปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ เพราะเห็นว่ายังไม่สมบูรณ์ หรือไม่ไปตามสเปค หากตกลงกันไม่ได้ก็จะต้องเข้าสู่กระบวนการศาลซึ่งต้องใช้เวลานานจนกว่าจะได้ข้อยุติ ซึ่งหากกฎหมายให้อำนาจกับ Escrow Agent หรือบุคคลที่ 3 อื่นใด ซึ่งเป็นคนกลางที่ไม่มีผลประโยชน์ร่วมกับคู่สัญญาในการตัดสินความขัดแย้งดังกล่าว ก็จะทำให้ปัญหาดังกล่าวยุติลงโดยเร็ว

กล่าวโดยสรุป พ.ร.บ.เอสเควยังคงเป็นกฎหมายที่มีความจำเป็นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย แต่ควรมีการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ.ฯ บางส่วน เพื่อให้กฎหมายมีประสิทธิภาพและมีความสอดคล้องกับการปฏิบัติมากขึ้น หลังจากประกาศใช้กฎหมายเอสเควตามร่าง พ.ร.บ.ฯ ฉบับนี้แล้ว ในช่วงแรกอาจจะไม่เป็นที่นิยมใช้ในตลาดที่อยู่อาศัยอย่างแพร่หลายมากนัก หากรัฐบาลไม่มีมาตรการเสริมเพื่อจูงใจ และเมื่อมีการใช้อย่างแพร่หลายแล้วจะส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยราคาต่ำ ในลักษณะที่ผู้ประกอบการรายเล็กจะมีความสามารถในการแข่งขันลดลง และผู้ประกอบการรายใหญ่จะครอบครองตลาดได้อย่างสมบูรณ์มากขึ้น ส่วนในตลาดที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง-สูงนั้น ผู้ประกอบการรายเล็กจะมีความสามารถในการแข่งขันมากขึ้น ส่วนผลกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียม กฎหมายนี้จะทำให้ราคาขายของห้องชุดสูงขึ้นเป็นสัดส่วนมากที่สุดเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ

ข้อมูลอ้างอิงจาก

- Charles J. Jacobus. Realestate Law Second Edition. USA: Prentice Hall, 1998
- Denis J Mckenzie, Jowell Anderson, Frank Battino, and Cecilia A.
- Hopkins. California Realestate Principle. USA: Prentice Hall, 1999
- ร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.โดย
- คณะกรรมการร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- ข่าวจากหนังสือพิมพ์รายวัน และหนังสือพิมพ์ธุรกิจ

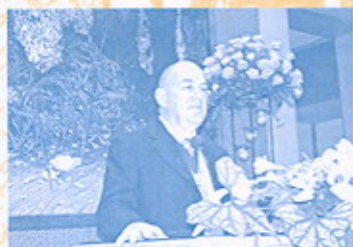
Get Together

โครงการฯ นำนักศึกษา MRE#6 ไป Get Together เมื่อวันที่ 19-21 พฤษภาคม 2549 ที่โรงแรม ดุสิต รีสอร์ท ชะอำ ได้แะดูงานที่โครงการ Spring Field Golf And Spa และในคืนวันที่ 20 พฤษภาคม 2549 มีรุ่นพี่ไปร่วมรับน้องอย่างอบอุ่น



RICS

นักศึกษา MRE ร่วมงานเลี้ยงรับรองและแสดงความยินดีกับผู้ได้รับวุฒิบัตรการเป็นสมาชิกของ RICS เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2549 ที่โรงแรม Sheraton Grand ถนนสุขุมวิท ซึ่งผู้ที่ได้รับวุฒิบัตรในครั้งนี้ หนึ่งในนั้นเป็นนักศึกษาที่สำเร็จจากโครงการ GPV รุ่นที่ 1 ด้วย



เสวนาวิชาการ



นักศึกษาโครงการ MRE#5 ร่วมกับชมรม นักศึกษาเก่าด้านอสังหาริมทรัพย์ จัดเสวนาทางวิชาการเรื่อง “แนวทางการอยู่รอดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับการเปิดการค้าเสรีในยุคน้ำมันแพงดอกเบี้ยสูง” เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2549 ที่ผ่านมา โดยมีวิทยากรให้เกียรติร่วมเสวนาครั้งนี้ คือ

ดร.ไอสาร ไชยประวัติ ที่ปรึกษารองนายกรัฐมนตรี
คุณอิสระ บุญยัง อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
คุณเมธา จันทน์แจ่มจรัส ประธานอำนวยการบริษัท พลัส
พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด และ คุณพรศรินทร์
เมธีวิธานนท์ Director of Property Development and
Investment โรงแรมดุสิต
ธานี ศรีวิบูลย์ รุ่งเรืองผล
ให้เกียรติเป็นผู้ดำเนิน
รายการ งานนี้ประสบ
ผลสำเร็จเป็นอย่างดีมีผู้เข้า
ร่วมงานกว่า 500 คน



RE Gossip

สวัสดิ์ค่ะ...เจอกันเป็นฉบับที่ 2 ของปีเนาะ ฉบับนี้ขอแก้ตัว เพราะฉบับที่แล้วออกช้าไปหน่อย...อย่าโกรธกันนะตัวเองมาช้า
ดีกว่าไม่มาเนอะ.....เอาล่ะจะไม่พูดพล่ามทำเพลง...เรามาลุยกันเลยดีกว่า.....

● งานเสวนาวิชาการประจำปี 2549 ซึ่งมี MRE#5 เป็นเจ้าภาพ และชมรมนักศึกษาเก่าด้านอสังหาริมทรัพย์ให้การ
สนับสนุน สำเร็จผ่านพ้นไปด้วยดี ต้องขอแสดงความยินดีและขอชมเชยนักศึกษาเก่าผู้ทำ Sponsor ได้ยอดเยี่ยม

● ขอแสดงความยินดีกับพี่อิสระ บุญยัง MRE#3 ประธานชมรมฯ คนใหม่ เพิ่งรับตำแหน่งมาสดๆ เรา
แอบเห็นนะว่าป้าพองหน้าใจเอือมเบื่อเรื่อเลย และต้องขอขอบคุณทั้งพี่พงษ์เลิศและพี่อิสระ
ที่เสียสละอย่างใหญ่หลวงเพื่อชมรมฯ และหวังว่าสมาชิกฯ คงจะให้ความร่วมมือกับกิจกรรมของ
ชมรมฯ ที่จะมีโอกาสต่อไปนะจ๊ะ...แ่วว่า ประธานชมรมคนใหม่จะประเดิมงานแรกให้เช็กกัน
ด้วยงานด่วนขึ้นแข่งกีฬาของชาว RE-TU งานนี้ให้หนุ่ม-สาวชาว MRE มีหนาว เพราะ
พี่น้องชาว GPV ที่เป็นหนุ่มสาวตอนปลาย ๆ เต้าผากมาบอกว้าวว๊ว (งานนี้ใครจะหนาวหรือ
จะอุ่น พี่แฉ่วขอเชียร์ทั้ง 2 ฝ่ายเจ้าค่ะ)



● ช่วงนี้พี่บุญส่งประธานบอร์ดเอ๊ย ประธาน GPV 10 หายหน้าหายตาไปจากโครงการ
พักใหญ่ ๆ แล้วเนาะเนี่ย เอ! พี่แฉ่วสงสัยว่าเป็นเพราะปลาเก๋าตัวละเกือบ ๆ 2,000 (ร้านแถวๆ ประตูน้ำ)
ทำพิษเรปส์ลาคะ อี ๆ ยังไงก็แฉ่วมาหักทลายที่โครงการฯ บ้างเนาะอ้อ ทุกคนบ่นคิดถึง พี่แฉ่วหูชาไปหมด
จนต้องประกาศมาบอกเนี่ยแหละค่ะ





• ได้ข่าวว่า MRE#4 จะบินไปดูงานที่เชียงใหม่ในเดือนสิงหาคมนี้ น่าอิจฉาจังเลย.. ขอนู๋ขึ้นไปด้วยคนสิ...อยากโกอินเตอร์หนะ...เกาะปีกเครื่องบินไปได้.....แห่มใคร ๆ ก็ โกอินเตอร์กันใหญ่ แต่ที่นู่นอันจลาสุตๆ ละก็คงจะเป็น รศ.นิพัทธ์ (ผอ.โครงการฯ) รูปหล่อคนนั้นะสิคะท่าน คนอะไรไม่รู้บินไปเมืองนอกบ่อยกว่ารู้ที่นั่นรตทั่วรักกลับบ้านนอกอีกอะเฮ้อ..อิจฉาจังว่ ทั้งรวย.... ทั้งหล่อ.

• หลอกให้ตีใจ...ว่าจะมีครูให้ GPV ใส่รับปริญญาปีนี้เป็นปีแรกเราก็เตรียมของครูแต่เนิ่น ๆ กลัวไม่สวย....แล้วก็มาบอกว่าไม่ได้แหละ.....มหา'ลัยใจร้าย.....แง.....แง.....

• โครงการฯ ...กำลังจะได้อาจารย์ใหม่แล้วนะ ตั้ง 2 คนแทนะ รู้ว่าหนึ่งในนั้นเป็นหนุ่มหล่อ..โสดหรือไม่โสด..ดูรูปกันเอาเองนะสาว ๆ ...จาก MRE รุ่น 3.....ได้ยินเรียกแล้ว ๆ ว่า.....อาจารย์ตาล(ไม่ใช่โรตาดานซ์โมยะนะฮ้า)

• นึกว่า อ.เอ็ม จะหอบอะไรมาฝาก พี่แว่วดีใจใหญ่เลย...ที่แท้หอบโรคไข้หวัดใหญ่ไฮโซจากอเมริกามาฝาก แหม! ทำไปได้.....เข้าใครที่เป็นห่วง ตอนนี้ อ.เอ็ม ค่อยยังชั่วแล้วจ้ะ.....



• สุดท้าย...ก่อนจะลากันในฉบับนี้ ขอฝากข่าวประชาสัมพันธ์ให้ช่วยบอกต่อกันหน่อยนะโครงการฯ จะจัดงาน Open House GPV#11 ในวันอาทิตย์ที่ 16 กรกฎาคม 2549 เวลา 9.00 -12.00 น. งานนี้เราจัดให้เรียนฟรีเลยนะ เฉพาะวันนี้วันเดียว...ว่าจะขอแรง อ.หนึ่ง รองผอ.ฯ คนสวยช่วยสอนให้หน่อย...รู้แล้วอย่าลืมบอกต่อกันด้วย

• เดี่ยวเกือบลืมบอกไปอีกเรื่องหนึ่งนะ ... วันที่ 10 สิงหาคม 2549 นี้ MRE#4, GPV#9 และ BRE รุ่นที่ 2 รับปริญญา นะจ๊ะ เชิญน้องๆ ร่วมแสดงความยินดีกับพี่ได้จ๊ะ ไม่หวงห้าม

ไปจริงจก แหะละจก ..Bye..Bye..



โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ห้อง 101 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เลขที่ 2 กรุงเทพฯ 10200
Tel. 0-2613-2260, 97 Fax 0-2623-5105

ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน
ใบอนุญาตที่ ๕๖/๒๕๒๙
ปภ.พ.ท.พระลาน