

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวกฎหมายอสังหาริมทรัพย์

คลังคุ้มครองคนซื้อคอนโด ( 06 February 2019 )

#### กฎหมายเอสโครว์ใหม่กันผู้ขายเชิดเงิน

คลังหวังกฎหมาย "เอสโครว์" ใหม่คุ้มครองผู้บริโภคซื้อคอนโดแล้วได้แต่ใบจอง ระบุกฎหมายเดิมใช้มา 10 ปี มีทำสัญญาเอสโครว์แค่ 43 สัญญา คิดเป็นมูลค่าแค่ราว 4 แสนล้านบาท

นายลวณ แสงสนิท ผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า เนื่องจาก พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของ คู่สัญญา พ.ศ. 2551 (เอสโครว์เอ็กเคานต์) ยังมีอุปสรรคค่อนข้างมาก จึงได้มีการปรับปรุงให้ทำงานได้คล่องตัวมากขึ้น โดยเฉพาะการขยายขอบเขตการทำธุรกรรมไปสู่ธุรกรรมการซื้อขายห้องชุด ก็น่าจะทำให้การทำสัญญาภายใต้กฎหมายนี้มีเพิ่มมากขึ้น จากที่ผ่านมา ยังมีธุรกรรมน้อยมาก

อย่างไรก็ดี กฎหมายที่แก้ไขใหม่ ไม่ถึงขั้นกับบังคับให้ทุกธุรกรรมที่เข้าข่ายจะต้องใช้เอสโครว์เอ็กเคานต์ทั้งหมด

นายอรรถพล อรรถวณิช รอง ผู้อำนวยการ สศค. กล่าวว่า ตลอด 10 ปี ที่กฎหมายเอสโครว์เอ็กเคานต์บังคับใช้ มา ปรากฏว่า ยังมีการทำสัญญาภายใต้ธุรกรรมที่อยู่ภายใต้กฎหมายฉบับนี้น้อยมาก คือ มีทั้งสิ้น 43 สัญญา คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเอสโครว์เพียง 396,755.61 ล้านบาท (ดูตาราง) แกรมส่วนใหญ่ยังเป็นการทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับตลาดทุน ขณะที่ธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์มีน้อยมาก เนื่องจาก ไม่ครอบคลุมถึงธุรกรรมซื้อขายอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ซึ่งหลังปรับปรุงแก้ไขแล้ว ก็หวังว่าธุรกรรมซื้อขายคอนโดมิเนียมจะมาทำสัญญากันมากขึ้น เพราะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค โดยเฉพาะผู้ซื้อคอนโดแล้วได้แค่ใบจอง

"กฎหมายนี้ออกมาช่วงวิกฤต ตั้งใจออกมาช่วยประชาชนที่ไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่เวลาจ่ายเงินดาวน์ไปแล้วอาจจะเจอกับปัญหาว่าโครงการจะหนี หรือพวกโครงการที่หวังจับเสือมือเปล่า โดยแนวทางก็คือ ให้เอาเงินดาวน์มาไว้กับคนกลาง ซึ่งก็คือ เอสโครว์เอเยนต์ก่อน แล้วเมื่อโครงการสร้างเสร็จก็ค่อยโอนเงินดาวน์ให้โครงการ อย่างไรก็ตามเมื่อเศรษฐกิจดีขึ้น โครงการประเภทสร้างแล้วหนีไม่ค่อยมี ทำให้ไม่ค่อยมีการทำธุรกรรมกัน อีกอย่างคือ เดิมกฎหมายยังไม่ครอบคลุมถึงคอนโดมิเนียมด้วย เพราะให้เฉพาะกรณีโฉนดที่ดิน ไม่รวม สัญญาเช่าซื้อ" นายอรรถพลกล่าว

นอกจากนี้ กฎหมายใหม่ยังปรับปรุงหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (เอสโครว์เอเยนต์) ให้สามารถดูแลรักษาเฉพาะเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้เพียงอย่างเดียวอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ตามความต้องการของคู่สัญญา จากเดิมที่ต้องดูแลรักษาทั้งหมด ซึ่งไม่สอดคล้องกับการดำเนินการของภาคธุรกิจ

"เดิมเอสโครว์เอเยนต์ต้องดูแลหมด ทั้งเงิน ทั้งทรัพย์สิน อย่างซื้อขายที่ดิน ก็ต้องให้โอนที่ดินมาไว้กับเอเยนต์ด้วย คือเอาโฉนดมาดูแลด้วยจนกว่าคู่สัญญาจะจ่ายเงินซื้อขายกันครบ แต่ของใหม่ให้ดูแลเงินอย่างเดียวก็ได้ อย่างจะซื้อหุ้นเดิมต้องโอนพวกหลักฐานใบหุ้นมาให้ดูแลด้วย หลังจากนั้นก็โอนเฉพาะเงินก็พอ หรือจะดูแลเฉพาะทรัพย์สินอย่างเดียวก็ได้ ในกรณีคู่สัญญาไม่เชื่อใจกันก็เอามาไว้ที่เอเยนต์" นายอรรถพลกล่าว

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ