

ทำไม่ได้.. อย่าสัญญา*

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในคอนโดมิเนียม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะเริ่มเปิดให้จองห้องชุดตั้งแต่คอนโดมิเนียมนั้นอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยจะมีใบเชิญชวนโฆษณาว่าเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วรูปแบบของคอนโดมิเนียมจะออกมาเป็นอย่างไร พร้อมกับกำหนดระยะเวลาก่อสร้างว่าจะเสร็จเมื่อไร นั้นย่อมหมายถึงว่า เป็นการตกลงว่าห้องชุดในอาคารคอนโดมิเนียมจะพร้อมให้เข้าอยู่อาศัยและจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเมื่อนั้น

แต่มันก็อาจจะไม่ได้เป็นอย่างที่ว่าเสมอไป... ดังกรณีตัวอย่าง ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าจองห้องชุดโดยวางมัดจำไว้ ค่าทำสัญญา และค่างวดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่ผู้จะขายห้องชุดในคอนโดมิเนียมนั้นไม่สามารถทำการก่อสร้างให้เสร็จภายในระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายได้ ผู้ซื้อจึงประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาทันที โดยทางผู้จะขายนั้นอ้างเหตุผลว่ามีการเปลี่ยนผู้รับเหมาคนใหม่ทำให้การก่อสร้างเกิดความล่าช้า ซึ่งผู้จะซื้อเชื่อตามข้ออ้างของผู้จะขายและได้ชำระเงินอีกหลายครั้งต่อเนื่องจนล่วงเลยระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาแล้วนั้นแต่ในที่สุดผู้จะขายก็ไม่สามารถสร้างคอนโดมิเนียมได้ตามสัญญา คดีจึงขึ้นสู่ศาลจนถึงศาลฎีกา

ศาลฎีกาเห็นว่าข้ออ้างของผู้จะขายที่ว่าการที่ผู้จะซื้อชำระเงินต่อเนื่องจนเลยระยะเวลาการก่อสร้าง แสดงว่าผู้จะซื้อไม่ได้ยึดถือระยะเวลาเป็นสำคัญในการชำระหนี้เงินนั้นฟังไม่ขึ้น เพราะผู้ซื้อเชื่อถือคำโฆษณาของผู้จะขายโดยมุ่งหมายว่าจะต้องก่อสร้างเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ตามสัญญา อีกทั้งถ้ามีเหตุชะงักงันระยะเวลาการก่อสร้างได้ ผู้จะขายในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมต้องควบคุมกวดขันให้ผู้รับเหมาดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้กับผู้ซื้อ แต่ผู้จะขายกลับไม่รีบดำเนินการแก้ไขเพื่อส่งมอบให้ทันเวลานั้น จึงถือว่าเป็นความบกพร่องของผู้จะขายเอง ผู้จะขายจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างและการที่ผู้จะซื้อไม่ได้บอกเลิกสัญญาในขณะนั้นแต่มาบอกเลิกสัญญาภายหลังจากเวลาดังกล่าว มิใช่กรณีที่คู่สัญญามีได้ถือเอาระยะเวลาเป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้แต่อย่างใดเมื่อผู้จะขายไม่ดำเนินการให้เสร็จตามเวลา ผู้จะซื้อย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

ดังนั้น ในช่วงที่คอนโดมิเนียมขึ้นเป็นดอกเห็ด ผู้จะซื้อควรที่จะต้องพิจารณาอย่างระมัดระวัง เพราะมิฉะนั้นแล้วจะเสียทั้งเงินและคอนโดมิเนียมก็ไม่ได้ ถ้าจะให้ดีไปกว่านี้ หากผู้จะซื้อใช้บริการ escrow agent เมื่อผู้จะขายไม่สามารถส่งมอบคอนโดมิเนียมได้ ผู้จะซื้อก็ยังได้เงินที่ผ่อนไปทั้งหมดคืน



* เรียบเรียงโดย : นางสาวนภัสสร สอนคม นิตกร

อัตราดอกเบี้ย Microfinance *



เมื่อประมาณเดือนพฤษภาคม 2555 มีการประชุมโครงการความร่วมมือระหว่างผู้ดำเนินนโยบายทางการเงินประเทศกำลังพัฒนา โดยได้หารือเกี่ยวกับแนวทางการส่งเสริมการให้บริการทางการเงินระดับฐานรากของประเทศกำลังพัฒนา โดยมีการประชุมมีความเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อฐานราก อาจจะต้องสูงกว่าสินเชื่อตามปกติ ซึ่งสอดคล้องกับบทความของกลุ่มให้คำปรึกษาเพื่อช่วยเหลือคนจน (The Consultative Group to Assist the Poor) ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระที่ถูกจัดตั้งขึ้นในธนาคารโลก ที่นำเสนอว่าอัตราดอกเบี้ยโดยเฉลี่ยขององค์กรการเงินฐานรากทั่วโลกนั้นประมาณร้อยละ 35 ต่อปี หลายประเทศมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่หลากหลาย เช่น ประเทศอุซเบกิสถานคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 80 ประเทศศรีลังกาประมาณร้อยละ 17 (องค์กรการเงินส่วนใหญ่ของศรีลังกาดำเนินการโดยสถาบันการเงินของรัฐ) ฮ่องกงร้อยละ 60 ประเทศสิงคโปร์ร้อยละ 12 – 18 เป็นต้น โดยอัตราดอกเบี้ยที่คิดในระดับสูงนั้นเพื่อให้คุ้มกับความเสี่ยงของผู้ให้สินเชื่อที่ปล่อยสินเชื่อเนื่องจากผู้ขอสินเชื่อส่วนใหญ่เป็นคนยากจนหรือวิสาหกิจขนาดย่อมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ทำให้มีความเสี่ยงสูง

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 654 กำหนดว่าห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยเกินร้อยละ 15 ต่อปี แต่ผลของการเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรานั้นเรียกดอกเบี้ยไม่ได้เลย เนื่องจากพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พุทธศักราช 2475 บัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเงินกู้เกินอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ร้อยละ 15 ต่อปี ผู้ฝ่าฝืนมีความผิดฐานเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา มีโทษทางอาญา และถือว่าเป็นเรื่องที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงมีคำพิพากษาของศาลกำหนดให้การเรียกดอกเบี้ยที่เกินอัตราเป็นโมฆะทั้งจำนวน ไม่ใช่เฉพาะแต่ส่วนที่เกินร้อยละ 15 เท่านั้น แต่อย่างไรก็ดี การห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละ 15 มีข้อยกเว้นสำหรับสถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงิน พ.ศ. 2523 ซึ่งเป็นไปตามกลไกตลาดเพื่อให้อัตราที่เรียกเก็บครอบคลุมต้นทุนการดำเนินงาน ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ ดังนั้นในการพัฒนาการเงินฐานรากในประเทศไทย สิ่งที่สำคัญประการหนึ่งที่จะต้องมีการทบทวน คือ อัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมกับการเงินฐานราก (Microfinance) สำหรับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย เนื่องจากเพดานของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี อาจเป็นสาเหตุสำคัญประการหนึ่งที่เป็นอุปสรรคจะผลักดันให้เจ้าหน้าที่นอกระบบให้เข้าสู่ระบบการเงินฐานรากก็เป็นไปได้

* เรียบเรียงโดย : นางสาวศศิวิมล ถาวรพงศ์สถิตย์ นิตกร

Identity Theft*

การโจรกรรมเอกลักษณ์บุคคล (Identity Theft) เป็นอาชญากรรมที่เกิดขึ้นได้กับคนทั่วไปทุกคน เพราะเมื่อใดที่ข้อมูลส่วนตัวถูกขโมยและนำไปใช้อย่างผิดกฎหมาย เมื่อนั้นคุณก็ตกเป็นเหยื่อของอาชญากร พุดง่าย ๆ ก็คือ มีคนสวมรอยโดยอาศัยข้อมูลส่วนบุคคล เช่น ชื่อ นามสกุล วันเดือนปีเกิด หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หมายเลขบัญชี หมายเลขบัตรอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อเข้าทำธุรกรรมต่างๆ โดยฉ้อฉลและใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตเพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์ทางการเงิน สิ่งของ หรือ บริการต่างๆ เช่น เพื่อเปิดบัญชี ชื้อ ขาย สินค้าในชื่อของคุณในหลายหลาย ครั้งการโจรกรรมข้อมูลในรูปแบบนี้ได้ถูกนำไปใช้เพื่อก่ออาชญากรรมในรูปแบบอื่นๆต่อไปโดยมิได้จำกัดเพียงแต่ผลประโยชน์ทางการเงินเท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น ฟิชซิง (phishing) คือ การใช้อีเมลปลอมเพื่อขอข้อมูล หรือเริ่มกระบวนการต้มตุ๋นเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลส่วนตัว หรือ เว็บไซต์ปลอม (spoof site) คือ เว็บไซต์ที่ทำปลอมขึ้น โดยปกติจะเชื่อมโยงกับอีเมลปลอม และมีหน้าตาเหมือนกับเว็บไซต์ที่มีชื่อเสียง และจะขอให้ระบุข้อมูลส่วนบุคคล เช่น หมายเลขบัตรเครดิต หมายเลขประกันสังคม หรือรหัสผ่านของบัญชี จนหลงเชื่อว่าการกำลังให้ข้อมูลกับบริษัทที่ไว้วางใจได้ แต่แท้ที่จริงแล้วคุณกำลังให้ข้อมูลแก่อาชญากร

สำหรับประเทศไทย ปัจจุบันมีกฎหมายซึ่งได้กำหนดให้การเข้าถึงระบบคอมพิวเตอร์และข้อมูลของบุคคลอื่นโดยมิชอบเป็นการกระทำความผิด มีโทษทั้งปรับและจำคุก โดยได้มีการบัญญัติฐานความผิดที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ พ.ศ.๒๕๕๐ เช่น การเข้าถึงระบบคอมพิวเตอร์โดยไม่ชอบ การเข้าถึงข้อมูลคอมพิวเตอร์โดยไม่ชอบ การดักจับข้อมูลคอมพิวเตอร์โดยมิชอบ คดีหนึ่งที่มีผู้ไม่หวังดีได้ทำการเจาะระบบข้อมูลของบริษัท แอดวานซ์อินโฟร์เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) หรือเอไอเอส หนึ่งในบริษัทผู้ให้บริการเครือข่าย โทรศัพท์เคลื่อนที่ยักษ์ใหญ่ของประเทศไทย โดยแฮกเกอร์รายนี้ได้ขโมยรหัสผ่าน แก้วเงินบัตรเติมเงิน ทำให้บริษัทเสียหายนับร้อยล้านบาท

สำหรับที่เป็นห่วงว่าการกระทำความผิดในลักษณะนี้มักจะเกิดจากการกระทำผ่านเว็บไซต์ในต่างประเทศจะไม่สามารถเอาผิดได้นั้นตามพระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดให้สามารถเอาผิดกับบุคคลเหล่านั้นได้โดยกรณีที่ผู้กระทำความผิดนั้นเป็นคนต่างด้าว และรัฐบาลไทยหรือคนไทยเป็นผู้เสียหายและผู้เสียหายได้ร้องขอให้ลงโทษ ผู้กระทำความผิดก็ต้องโทษภายในราชอาณาจักรด้วย

อย่างไรก็ดีเนื่องจากการพัฒนาทางเทคโนโลยีที่รวดเร็ว อาชญากรเหล่านั้นก็พัฒนาควบคู่ไปกับเทคโนโลยีเหล่านั้นด้วย เช่นนั้นนอกจากกฎหมายจะต้องปรับปรุงให้สอดคล้องกับโลกปัจจุบันแล้ว เราควรต้องเรียนรู้วิธีการป้องกันภัยเหล่านั้นด้วย เช่น ปกป้องข้อมูลสำคัญของคุณ ทั้งส่วนที่ออนไลน์และออฟไลน์ ไม่ตอบกลับอีเมลหรือโทรศัพท์ที่ขอข้อมูลบัญชีของคุณ ระมัดระวังตลอดเวลาเมื่อต้องดำเนินการใดๆ กับข้อมูลบัตรเครดิต/บัตรเดบิต หรือรายละเอียดทางธนาคาร ใช้ซอฟต์แวร์ป้องกันและอัปเดตให้ทันสมัยอยู่เสมอ เป็นต้น



* เรียบเรียงโดย : นางสาวกิริณี ธรรมาภิบาลอุดม นิตกร



ศัพท์กฎหมาย

Condominium	อาคารชุด
Housing Unit	ห้องชุด
Deposit	มัดจำ
Ownership	กรรมสิทธิ์
An Agreement to sell or to buy	สัญญาจะซื้อจะขาย
Acting in Contrary to Public Order or Good Morals	การกระทำที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

อาคารชุด อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนตัวและทรัพย์ส่วนกลาง

ห้องชุด ส่วนของอาคารชุดที่แยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวเฉพาะแต่ละบุคคล

มัดจำ ทรัพย์สินที่ให้ไว้ในวันทำสัญญา เพื่อเป็นหลักฐานว่าได้มีการทำสัญญากัน และเพื่อเป็นประกันในการปฏิบัติตามสัญญา

กรรมสิทธิ์ สิทธิการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งการใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สิน และได้รับดอกผลในทรัพย์สิน รวมถึงการติดตามและเอาคืนทรัพย์สินของตน

สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงซื้อขายทรัพย์สินกัน โดยที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกันให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นโอนไปยังผู้ซื้อภายหลังวันที่ได้ตกลงทำสัญญา โดยจะมีเฉพาะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

การกระทำที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน การกระทำที่มีผลกระทบต่อประโยชน์ทั่วไปของประเทศชาติหรือประชาชน กระทบต่อความมั่นคงและเศรษฐกิจของประเทศ หรือการกระทำที่ขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน