

## กระทู้ถามที่ ๔๒๑ ร.

สภาผู้แทนราษฎร

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

เรื่อง ขอบเขตความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ในแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด  
กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

ข้าพเจ้าขอตั้งกระทู้ถาม ถามรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้

มีประชาชนจำนวนมากที่เป็นผู้บริโภคที่ซื้ออาคารชุดและได้รับความเดือดร้อนจากการเอาเปรียบจากผู้ประกอบการอาคารชุดได้ร้องเรียนผ่านข้าพเจ้า ในหลายประเด็น เช่น การก่อสร้างที่มีความชำรุดบกพร่องแต่ไม่มีการรับผิดชอบแก้ไข การก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาหรือสัญญาไว้ การก่อสร้างที่เปลี่ยนวัสดุเป็นคุณภาพต่ำกว่าแบบก่อสร้างในสัญญา การยึดเอาพื้นที่ส่วนกลาง เช่น รันค้ำไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการหาผลกำไรจากค่าเช่า แทนที่จะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของร่วม ทั้งที่ในภาพโฆษณาได้โฆษณาไว้ให้เข้าใจได้ว่าเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้บริโภค การก่อสร้างที่เลยกำหนดเวลาแล้วไม่เสียค่าปรับตามกฎหมายให้ผู้บริโภค หรือไม่ยอมคืนเงินพร้อมดอกเบี้ยเมื่อผู้บริโภคมีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย การเก็บค่าเปลี่ยนสัญญากรณีเปลี่ยนสิทธิในใบจอง หรือที่เรียกว่าการซื้อขายใบจอง หรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริโภคในการเปลี่ยนสิทธิในใบจองโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายตามกฎหมาย การยึดเงินดาวน์ผู้บริโภคไปทั้งหมดโดยไม่คืนกรณีผู้บริโภคไม่ชำระเงินดาวน์ไม่ตรงตามสัญญา โครงการที่ผู้ประกอบการยังขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่หมด จึงมีการแอบอ้างสิทธิ์ไหวตจากห้องชุดที่ยังไม่ได้มีการโอน โดยส่งคนจากบริษัทผู้ประกอบการมานั่ง เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แล้วทำการทุจริต นำเงินค่าส่วนกลางของผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของร่วมมาใช้ เป็นต้น

ความเดือดร้อนของประชาชนข้างต้น มีกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองและให้ความเป็นธรรม คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖/๒ บัญญัติไว้ว่า

“สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้จะซื้อห้องชุดต้องทำแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

และมาตรา ๖๓ บัญญัติไว้ว่า

“ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท”

มีกฎหมายลูกที่รองรับมาตรานี้ คือ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญา จะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งข้าพเจ้า มีความเห็นว่า ข้อความในแบบสัญญานี้ได้ให้ความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคที่จะซื้ออาคารชุดโดยสมควร แต่ผู้ประกอบการอาคารชุดก็ยังคงเอาเปรียบผู้บริโภคในประเด็นต่าง ๆ ข้างต้น โดยใช้วิธีทำสัญญา ไม่เป็นธรรมหรือทำข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเพิ่มเติมที่ขัดแย้งกับแบบสัญญาที่กระทรวงมหาดไทย ประกาศกำหนด โดยไม่มีเจ้าหน้าที่บังคับใช้กฎหมายลงโทษทางอาญาแก่ผู้ประกอบการ จึงเป็นช่องทาง ที่ผู้ประกอบการเอาเปรียบผู้บริโภคในประเด็นต่าง ๆ ที่ได้อธิบายในข้างต้น

ประเด็นสำคัญ ประเด็นหนึ่ง คือ การก่อสร้างที่มีความชำรุดบกพร่องแต่ผู้ประกอบการเลี้ยง ที่จะรับผิดชอบแก้ไข โดยแบบสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ข้อ ๘ “ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง” ระบุไว้ว่า

“๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่อง ของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑. กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒. กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑. ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่ วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายจะต้อง ดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข ให้ก็ได้โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่อง ดังกล่าว”

การเอาเปรียบของผู้ประกอบการ ในกรณีอื่น แบบสัญญาที่กระทรวงมหาดไทยประกาศ กำหนด มีความชัดเจนว่าสัญญาหรือข้อตกลงแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกับแบบสัญญาอย่างไร ซึ่งผู้บริโภค สามารถเจรจาต่อรองเอาผิดกับผู้ประกอบการได้ง่ายก่อนที่จะใช้สิทธิทางศาล แต่ในกรณีที่ผู้ประกอบการ เลี่ยงความรับผิดชอบแก้ไขความชำรุดบกพร่อง ผู้ประกอบการจะใช้วิธีจัดประเภทสิ่งที่จะต้องรับผิดชอบ เป็นประเภทที่อยู่ในระยะเวลาที่สั้นลง มักจะรับผิดชอบในระยะเวลาห้าปีเพียง “โครงสร้าง” เท่านั้น แต่สิ่งที่เป็นส่วนประกอบอาคารที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น ระบบลิฟท์ ผู้ประกอบการจะเลี่ยง ความรับผิดชอบหลังจากกำหนดเวลาสองปี หากผู้บริโภคต้องการให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบในความชำรุด

บกพร่องในอุปกรณ์ส่วนนี้ ต้องใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาลในการตีความว่าอุปกรณ์ที่ผู้บริโภครู้จักผู้ประกอบการ บำยเบี่ยงความรับผิดชอบเป็น “อุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์” หรือไม่ ซึ่งกว่าคดีจะถึงที่สุดจะใช้ระยะเวลาานานมาก

ในฐานที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นผู้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและ สัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอเรียนถามว่า

๑. “ระบบลิฟต์” เป็น “อุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์” ตามแบบ สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดหรือไม่และมีตัวอย่าง อุปกรณ์ใดบ้างที่เป็น “อุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์” ขอทราบรายละเอียด

๒. กระทรวงมหาดไทยมีมาตรการเชิงรุกในการบังคับใช้กฎหมายตามมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และดำเนินคดีผู้ประกอบการตามมาตรา ๖๓ อย่างไรบ้าง หากมีขอทราบรายละเอียด ขอให้ตอบในราชกิจจานุเบกษา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง  
พันตำรวจตรี ชวลิต เลาหอุดมพันธ์  
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล  
แบบบัญชีรายชื่อ

## คำตอบกระทู้ถามที่ ๔๒๑ ร.

ของ พันตำรวจตรี ขวลิต เลาหุดมพันธ์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล แบบบัญชีรายชื่อ เรื่อง ขอบเขตความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ในแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด

ข้าพเจ้า พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอตอบกระทู้ถามของท่านสมาชิกผู้มีความสนใจ ดังนี้

๑. “ระบบลิฟต์” เป็น “อุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์” ตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดหรือไม่ และมีตัวอย่างอุปกรณ์ใดบ้างที่เป็น “อุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์” ขอทราบรายละเอียด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ข้อ ๑. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อห้องชุดให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ ซึ่งสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแบบ อ.ช. ๒๒ ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีเป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

โดยก่อนที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดต้องทำตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดดังกล่าว ได้มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยข้อ ๓ (๑๐) ระบุว่าผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้

ก. กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

ข. กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี ก. ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า สองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

การกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของกระทรวงมหาดไทย ตามแบบ อ.ช. ๒๒ จึงยึดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๓ รวมถึงการกำหนดความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องด้วย ทั้งนี้ คำว่า โครงสร้าง และอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคาร ปรากฏในเหตุผลการประกาศใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากในปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท รวมกันเพิ่มมากขึ้น โครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคารจะแตกต่างกันไปตามประเภทของการใช้ สมควรควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยเฉพาะเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรตลอดจนการวางแผนพัฒนาด้านสาธารณสุขของชาติของรัฐ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดเกี่ยวกับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษให้ต้องมีระบบต่าง ๆ เช่น ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง ระบบประปา ระบบกำจัดขยะมูลฝอย ระบบลิฟต์ ดังนั้น ระบบลิฟต์จึงถือเป็นอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ส่วนการพิจารณาว่าอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงสิ่งใดบ้าง จึงต้องพิจารณาตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. กระทรวงมหาดไทยมีมาตรการเชิงรุกในการบังคับใช้กฎหมายตามมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และดำเนินคดีผู้ประกอบการตามมาตรา ๖๓ อย่างไรบ้าง หากมีขอทราบรายละเอียด

กรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มีคำแนะนำสำหรับประชาชนผู้สนใจซื้อห้องชุด หัวข้อ กลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด โดยแนะนำให้ตรวจสอบว่าผู้ประกอบการใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดหรือไม่ และได้จัดทำสารานุกรมที่ดินอิเล็กทรอนิกส์เพื่อประชาชนเผยแพร่คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดไว้ในเว็บไซต์ของกรมที่ดิน ส่วนกรณีพบการกระทำความผิดว่าผู้ประกอบการไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายให้ถูกต้องตามมาตรา ๖/๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จะพิจารณาแจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวนต่อไป