

หัวข้อวิทยานิพนธ์	มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด
ชื่อผู้เขียน	ฉานิสสา ภู่งเงิน
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร. กัลยา ดันศิริ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2555

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อการศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงหากเกิดความชำรุดบกพร่องผู้บริโภคควรได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรม โดยศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัส ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี และประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส เพื่อค้นหาแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด กระบวนการใช้สิทธิฟ้องคดี การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท

จากการศึกษาพบว่าประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะแตกต่างจากประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัสที่มีการบัญญัติกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่อสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ คือ กฎหมายว่าด้วยความรับผิดอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) โดยกฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยได้ประสบกับความเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน นอกจากนี้การพิสูจน์ว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็เป็นเรื่องยากที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ เนื่องจากตามพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ที่นำหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า แต่ความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ไม่คุ้มครองรวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัย และไม่คุ้มครองรวมถึงผู้ได้รับความเสียหายจากการใช้อสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย อีกทั้งตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 29 ได้บัญญัติให้การกำหนดภาระการพิสูจน์เป็นดุลพินิจของศาล

นอกจากนี้ปัญหาที่ผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรร หรืออาคารชุดที่มีลักษณะของความเสียหายอย่างเดียวกันเป็นจำนวนมากในพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ยังไม่มีบทบัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) อีกทั้งไม่มีบทบัญญัติให้เรียกค่าเสียหายต่อจิตใจได้ และปัญหาในการระงับข้อพิพาทนั้นพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ก็ยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดี

จากการศึกษาถึงปัญหาดังกล่าวผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

- (1) ควรจะมีการบัญญัติเพิ่มเติมกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ (2) ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติความรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาตรา 4 โดยกำหนดให้ “สินค้า” รวมถึง “อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย” และกำหนดให้นิยามคำว่า “ความเสียหาย (Damage)” โดยให้คุ้มครองถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำรุดบกพร่องด้วย (3) แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้รวมถึงมีอำนาจไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดีด้วย (4) ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 โดยเพิ่มเติมมาตรา 30 ให้นำการดำเนินคดีแบบกลุ่มประเภทที่มีผู้เสียหายจำนวนมาก (Class Action) มาใช้กับคดีผู้บริโภค

Thesis Title	Legal Measures Relating to The Liabilities for Defectiveness of Real Estate Entrepreneurs: A Case Study of Housing Development and Condominium Business
Author	Chanisa Phu-ngern
Thesis Advisor	Assoc.Prof.Dr.Kalaya Tansiri
Department	Laws
Academic Year	2012

ABSTRACT

The objective of this thesis is to study about legal measure concerning liability for defection of immovable property which is a high-price property and consumers of such property should be protected fairly. The study method of this thesis is to compare Thai laws to those overseas, which are Texas State - the United State of America, Federal Republic of Germany and France Republic, in order to find methods for amendment of Thai laws concerning defection of housing development and condominium on issue of liability, prosecution process, claims, negotiations, mediation and conciliation of disputes.

According to the study, Thailand does not yet have any specific legislation providing protection for defection of immovable property unlike in the Texas, United States of America that has a specific law providing protection for defection of immovable property called “The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)”, which enforced on cases where residents suffer any damage from under-standard construction. Furthermore, it is difficult for consumers to prove that immovable property is an unsafe product under the Product Liability Act B.E 2551, where strict liability concept has been adopted resulting that consumers do not have to prove that product is unsafe; also “Damage” under this act is not include damage to the product itself and this act does not provide protection for consumers suffer any damage from consuming product that is an immovable property though such product might be consider as an unsafe product. Moreover, the Section 29 of the Consumer Case Procedure Act B.E. 2551 stated about burden of prove that it is for the judge to decide.

Other than the mentioned problems, even though numbers of consumers whom suffer damage from similar defection of housing development or condominium are quite large, the Consumer Case Procedure Act B.E. 2551 does not provide an option of Class Action. Also there is no provision granting right to compensation for mental damage. Besides, the Consumer Protection Act B.E. 2522, on the dispute resolution process, does not allow the Consumer Protection Committee to conciliate a dispute before taking court action.

After the study of such problems, I propose the resolutions as follow: (1) there should be a specific law provided protection over defection of immovable property (2) the definition of “Product” under Section 4 of the Product Liability Act B.E. should be amended to include “Building under the Building Control Act” and the definition of “Damage” should also be amended to include damage from defected immovable property (3) the authority of the Consumer Protection Committee under the Consumer Protection Act B.E. 2522 should be amended so that the committee also have an authority to conciliate a dispute before taking court action (4) the Consumer Case Procedure Act B.E. 2551 should be amended to allow Class Action procedure for consumer case by adding this Class Action procedure into Section 30 of the act.