

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีพของประชาชนทุกคน เพราะบ้านถือเป็นปัจจัยสี่ทางด้านที่อยู่อาศัยประกอบกับปัจจุบันความเร่งรีบในชั่วโมงเร่งด่วน และการจราจรติดขัด จึงทำให้ผู้บริโภคต้องการที่อยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงานเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง แต่ประชากรมีจำนวนมากขึ้นทำให้ความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มจำนวนมากขึ้นเช่นกัน เมื่อประชากรมากขึ้นทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้นที่ดินจึงมีราคาสูงขึ้นจึงเกิดการสร้างที่อยู่อาศัยโดยใช้พื้นที่ในการก่อสร้างให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น แฟลตหรืออาคารชุด เป็นต้น จากการเพิ่มขึ้นของประชากรและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นนี้เองทำให้ภาคเอกชนเข้ามาแข่งขันลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมากขึ้นจึงเกิดการแข่งขันทางการค้า และมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แต่เนื่องจากความไม่เท่าเทียมกันระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค ทำให้มีการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร หรืออาคารชุด ซึ่งผู้ประกอบการมีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านที่ดินเองประกอบธุรกิจดีกว่าผู้บริโภคและผู้ประกอบการบางรายต้องการลดต้นทุนวัตถุดิบในการก่อสร้างบ้านหรืออาคารชุดเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของตนเอง ผู้บริโภคซึ่งมีฐานะด้อยกว่าจึงถูกเอารัดเอาเปรียบประกอบกับการซื้อบ้านหรืออาคารชุดนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงทำให้ผู้บริโภคมีความเสี่ยงหากต้องการเลือกซื้อบ้านหรืออาคารชุดว่า ได้มาตรฐานหรือไม่ ซื้อมาแล้วจะเกิดความชำรุดบกพร่องหรือไม่ ถือเป็นเรื่องที่สำคัญมากในปัจจุบัน ซึ่งปัญหาเหล่านี้ผู้บริโภคไม่สามารถทราบล่วงหน้าได้จึงเป็นปัญหาที่ผู้บริโภคยังไม่ได้ได้รับความคุ้มครองเท่าที่ควรเพราะบ้านหรืออาคารชุดเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงมาก และผู้บริโภคบางรายต้องไปขอสินเชื่อมาเพื่อซื้อบ้านหรืออาคารชุด หากเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านหรืออาคารชุดก็จะเป็นการซ้ำเติมผู้บริโภคให้ได้รับความเดือดร้อนที่จะต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่หรือเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งที่เสียเงินไปเป็นจำนวนมากในการซื้อบ้านหรืออาคารชุดแล้วก็ตาม และต้องมาเป็นคดีความในการใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบซึ่งการฟ้องคดีในความชำรุดบกพร่องต้องใช้หลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามสัญญาซื้อขายให้ผู้ขายรับผิดชอบดังที่ปรากฏใน บรรพ 3 เอกเทศสัญญา มาตรา 472 – 474 ให้ผู้ขายรับผิดชอบ

ในความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องและในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ก็ไม่ได้แยกความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกัน จึงใช้หลักเกณฑ์เดียวกันในการที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบทั้งที่อสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงกว่ามาก และยังได้มี หลักกฎหมายที่ว่า “ผู้ซื้อต้องระวัง (Caveat emptor)” ถือเป็นหลักกฎหมายทั่วไปในกฎหมาย ลักษณะซื้อขาย ซึ่งหมายรวมถึงสัญญาจะซื้อขาย (Agreement to sell) หากผู้ซื้อไม่ระวังตรวจสอบ ให้ดีถึงความชำรุดบกพร่อง ถือว่าผู้ซื้อขาดความระมัดระวังเอง ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ อันเป็นข้อยกเว้น ของหลักกฎหมายทั่วไป ซึ่งมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473 ว่า “ผู้ขาย ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- 1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้ว แต่ในเวลาซื้อขายว่า มีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะรู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน
- 2) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นอันเห็นประจักษ์แล้ว ในเวลาส่งมอบและผู้ซื้อรับเอา ทรัพย์สินนั้นโดยมิได้อิดเอื้อน
- 3) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด”

นอกจากนี้ มาตรา 483 ยังบัญญัติว่า “มาตรา 483 คู่สัญญาซื้อขายจะตกลงกันว่าผู้ขาย จะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้” กล่าวคือ ให้คู่กรณีกำหนด ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบได้ หากข้อตกลงนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย

เมื่อการขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรร อาคารชุดมีมากขึ้นเพื่อสนองความต้องการ ด้านที่อยู่อาศัยของที่ประชากรที่มีจำนวนมากขึ้นเช่นกัน ทำให้การตรวจสอบมาตรฐานของบ้าน หรืออาคารชุดไม่มีมาตรการที่ดีพอจึงเกิดปัญหาในความชำรุดบกพร่องในบ้านอาคารชุดมากขึ้น ซึ่งแม้จะมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกมาควบคุมการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ก็ตาม แต่ก็ยังเป็นเพียงการควบคุมการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น ผู้บริโภคซึ่ง ได้รับความเสียหายจากการเข้าอยู่อาศัยในอาคารที่ซื้อนั้น ยังคงต้องอาศัยกฎหมายอื่นเป็นทางออก ในการแก้ปัญหาในความชำรุดบกพร่องอยู่ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องจ้าง ทำของ สัญญา เช่าซื้อ และละเมิด เป็นต้น เพราะพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่มี บทบัญญัติในเรื่องการชดเชยความเสียหายไว้แต่อย่างใด และแม้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะกำหนดให้มีทั้ง “ผู้ควบคุมงาน” และ ยังต้องมี “ผู้ตรวจสอบ” ซึ่งผู้ตรวจสอบนั้นต้อง ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นแต่ก็ยังพบเรื่องราวร้องเรียนและการฟ้องคดี เพื่อความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์อยู่เป็นจำนวนมาก

ภาครัฐจึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคร พ.ศ. 2551 ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และมีผลบังคับใช้วันที่ 25 สิงหาคม 2551 โดยคดีผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ไม่ได้มีเพียงกฎหมายวิธีสบัญญัติอย่างเดียว แต่ได้มีในส่วนของกฎหมายสารบัญญัติ ด้วยหลายประการซึ่งบัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งมีสถานะดีกว่าผู้ประกอบการซึ่งมีหลักการมากมาย เช่น ถ้าผู้บริโภคเป็นฝ่ายฟ้องผู้ประกอบการสามารถไปพบเจ้าพนักงานคดี สามารถฟ้องคดีด้วยวาจาได้¹ มีคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจฟ้องและดำเนินคดีแทนผู้บริโภคได้ โดยจะใช้ระบบไต่สวนโดยศาลสามารถเรียกพยานหลักฐานมาสืบได้เองตามที่เห็นสมควร² ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมศาล³ ผู้บริโภคสามารถยื่นฟ้องได้ต่อศาลที่ตนมีภูมิลำเนา⁴ หรือผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ฟ้องคดีนั้นก็สามารถได้ประโยชน์ว่า ประกาศ โฆษณา คำรับรอง หรือการกระทำด้วยประการใดๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งทำให้ผู้บริโภคเข้าใจได้ในขณะทำสัญญาว่าผู้ประกอบการธุรกิจตกลงจะมอบให้ หรือจัดหาให้ซึ่งสิ่งของบริการ หรือ สาธารณูปโภคอื่นใด หรือจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่ผู้บริโภคเพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้บริโภคเข้าทำสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ ที่ผู้ประกอบการธุรกิจจะให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้บริโภคเพิ่มเติมขึ้นจากที่ได้ทำสัญญาไว้ ให้ถือว่าข้อความ การกระทำ หรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งผู้บริโภคสามารถนำสืบพยานบุคคล หรือ พยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อตกลงดังกล่าวได้ ถึงแม้ว่าการทำสัญญาเช่นนั้นกฎหมายจะกำหนดว่า ต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือและไม่ปรากฏข้อตกลงนั้นในหนังสือที่ได้ทำขึ้นก็ตาม⁵ เป็นต้น ซึ่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้ให้ความหมายของคำว่า “คดีผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัตินี้ไว้ใน “มาตรา 3 หมายความว่า

1) คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 หรือ ตามกฎหมายอื่น กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ

2) คดีแพ่งตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

3) คดีแพ่งที่เกี่ยวข้องพัวพันกันกับคดีตาม 1) หรือ 2)

4) คดีแพ่งที่มีกฎหมายบัญญัติให้ใช้วิธีพิจารณาตามพระราชบัญญัตินี้”

¹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 20.

² พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 33.

³ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 18.

⁴ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 17.

⁵ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 11.

ดังนั้นเมื่อผู้บริโภคร้องการฟ้องผู้ประกอบการเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านหรืออาคารชุดจึงเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ จึงถือเป็นคดีผู้บริโภคตามมาตรา 3 ของพระราชบัญญัตินี้ แต่พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นี้ได้วางหลักเกณฑ์ในเรื่องการฟ้องจำเลยไว้ในมาตรา 29 ว่า “กรณีประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบการออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการพิสูจน์ประเด็นดังกล่าวตกอยู่แก่กลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการนั้น” จะเห็นได้ว่ากฎหมายบัญญัติใช้คำว่า “ซึ่งศาลเห็นว่า” จึงเป็นการบัญญัติให้เป็นดุลพินิจของศาลไม่ได้บังคับให้การการพิสูจน์ตกผู้ประกอบการเสมอไป กล่าวคือหากศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการ ศาลจึงจะกำหนดให้การการพิสูจน์ตกแก่ผู้ประกอบการ ทำให้ผู้บริโภคยังมีการการพิสูจน์อยู่ประกอบกับยังจำกัดเฉพาะต้องเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบการออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการ หากเป็นเรื่องอื่นๆ ผู้บริโภคก็ยังคงมีการการพิสูจน์อยู่ และในการดำเนินงานของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคก็มีการพยายามที่จะเจรจาไกล่เกลี่ย ประนีประนอม และสุดท้ายก็ฟ้องคดีแทนผู้เสียหายแต่กว่าขั้นตอนจะดำเนินถึงการฟ้องคดีแทนผู้เสียหายนั้นต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานเนื่องจากปัญหาที่ผู้ประกอบการต้องการประวิงระยะเวลาไว้ เช่น ส่งตัวแทนที่ไม่มีอำนาจเจรจาต่อรองมาทำให้ต้องเลื่อนการเจรจาต่อไปอีกแล้วก็ส่งคนอื่นๆ มาอีกเรื่อยๆ ถ้าผู้บริโภคไม่แข็งแรงพอที่จะปล่อยทิ้ง เพราะขั้นตอนการเจรจาต้องเชิญทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องมาร่วมเจรจาเพื่อพิสูจน์ให้เห็นข้อเท็จจริง และบทสรุปของอนุกรรมการว่าจะฟ้องหรือไม่ฟ้องผู้ประกอบการต้องได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนก่อน เนื่องจากคดีผู้บริโภคเป็นคดีที่ต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ผู้บริโภคส่วนรวมเป็นหลักเพราะหากรีบเร่งฟ้องคดี และศาลพิพากษายกฟ้องผู้บริโภคก็จะได้รับความเดือดร้อน ดังนั้นจึงใช้ระยะเวลาที่ยาวนานและเมื่อฟ้องคดีแล้วการดำเนินคดีในศาลอีกสามชั้นศาลก็ต้องใช้ระยะเวลานานเช่นกัน ทำให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจึงพยายามใช้นโยบายไกล่เกลี่ย ประนีประนอมข้อพิพาท คือ เรียกผู้ประกอบการมาไกล่เกลี่ย หากตกลงกันไม่ได้จึงต้องใช้ทางเลือกสุดท้ายคือการใช้สิทธิทางศาล แต่ปัจจุบันการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภคในชั้นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนีประนอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็น

กฎหมายเฉพาะอย่างชัดเจนซึ่งมีเพียงการดำเนินการตามระเบียบหรือคำสั่งภายในของ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น

อนึ่งแม้ปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 (The Product Liability Act B.E. 2551 (2008): PL Law) ซึ่งเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้เพราะสินค้าในปัจจุบันไม่ว่าจะผลิตในประเทศ หรือนำเข้า มีกระบวนการผลิตที่ใช้ความรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีสูงขึ้นเป็นลำดับ การที่ผู้บริโภค จะตรวจพบว่าสินค้าไม่ปลอดภัยกระทำได้นยาก เมื่อผู้บริโภคนำสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไปใช้อาจ ก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สินของผู้บริโภค หรือบุคคลอื่นได้ และภาระในการพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการกระทำผิดของผู้ผลิตหรือผู้นำเข้า ตกเป็นหน้าที่ของผู้ได้รับความเสียหายตามหลักกฎหมายทั่วไป โดยยังไม่มีกฎหมายให้ความ คุ้มครองผู้บริโภคซึ่งได้รับความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย จึงได้มีการประกาศใช้ กฎหมายว่าด้วยความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552 เป็นต้นไป โดยนำหลัก ความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้ อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความ ไม่ปลอดภัยของสินค้าและผู้ประกอบการทุกคนต้องร่วมรับผิดชอบผู้เสียหายในความเสียหาย ที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย และสินค้านั้นได้มีการขายให้แก่ผู้บริโภคแล้ว ไม่ว่าความเสียหาย นั้นจะเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการหรือไม่ก็ตามเพราะเป็น ความรับผิดโดยเคร่งครัดแต่พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 นี้ก็ไม่คุ้มครองรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ด้วย เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็ตามและไม่คุ้มครองรวมไปถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยด้วย ดังนั้นเมื่อผู้บริโภคได้รับความได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย จากการใช้อสังหาริมทรัพย์หรือ ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์นั้นก็จะไม่ได้รับความคุ้มครอง ตามพระราชบัญญัตินี้ทำให้ผู้บริโภคยังมีการพิสูจน์ให้เห็นถึงความเสียหายอยู่ทั้งที่ผู้บริโภค มีฐานะด้อยกว่าผู้ประกอบการ

ส่วนการใช้สิทธิทางศาลกรณีที่มีผู้เสียหายจากความชำรุดบกพร่องเป็นจำนวนมาก เพราะอาจเป็นโครงการบ้านจัดสรรเดียวกัน หรืออาคารชุดเดียวกันเกิดความชำรุดบกพร่องลักษณะ ที่ได้รับความเสียหายแบบเดียวกันทั้งโครงการโดยต้องการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจาก การกระทำแบบเดียวกันนั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ฉบับนี้จะทำ ให้การคุ้มครองผู้บริโภคมีประสิทธิภาพมากขึ้นแต่ก็ยังปัญหาที่เกิดขึ้นเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่อง จากบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดที่มีผู้เสียหายจำนวนมากแต่วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคยังมีข้อจำกัดอยู่ใน

เรื่องการเยียวยาความเสียหาย ในรูปแบบการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ประเภทที่มีผู้เสียหายจำนวนมากเพราะเนื่องจากวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคยังไม่มีบทบัญญัติไว้โดยเฉพาะในเรื่องการดำเนินคดีแบบกลุ่ม ซึ่งหากผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องหากได้รับความเสียหายจากมูลเหตุเดียวกัน โดยมีผู้เสียหายเป็นจำนวนมาก การใช้สิทธิฟ้องคดีนั้นจะทำให้คำพิพากษาอาจไม่ผูกพันคู่ความอื่นได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา ความหมาย แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง
2. เพื่อศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคซึ่งได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด
4. เพื่อเสนอแนะมาตรการและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายของประเทศไทยที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด กระบวนการใช้สิทธิฟ้องคดี การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท

1.3 สมมุติฐานของการศึกษา

ปัจจุบันมีผู้บริโภคจำนวนมากร้องเรียนขอความเป็นธรรมกรณีได้รับความเดือดร้อนจากการซื้อบ้านจัดสรรและอาคารชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงและเนื่องจากมีผู้ประกอบการบางรายต้องการลดต้นทุนการผลิตทำให้มีบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่สร้างขึ้นแล้วไม่ได้มาตรฐานจึงเกิดความชำรุดบกพร่องเป็นอาคารที่ไม่ปลอดภัยทำให้ผู้บริโภคไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้รับเหมาปลูกสร้างอาคารดังกล่าวซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญากับตนได้ นอกจากนี้การพิสูจน์ว่าอาคารดังกล่าวเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็เป็นเรื่องยากที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ อีกทั้งประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ และปรับปรุงกฎหมายในเรื่องภาระการพิสูจน์ การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท การฟ้องคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ประเภทที่มีผู้เสียหายเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคยิ่งขึ้น

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์นี้ ศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในบ้านจัดสรรและอาคารชุดตามกฎหมายต่างๆ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 และกฎหมายต่างประเทศ

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ดำเนินการศึกษาค้นคว้าและวิจัยในเชิงเอกสาร (Documentary Research) ซึ่งได้ศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ บทความทางวิชาการ รายงานการวิจัย เอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดสถาบันต่างๆ ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Data) ในเว็บไซต์ต่างๆ ทั้งของไทยและต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด โดยรวบรวมและเรียบเรียงเป็นวรรณกรรมแบบบรรยายโวหาร รวมทั้งวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับกฎหมายในต่างประเทศเพื่อหามาตรการที่จะคุ้มครองผู้บริโภคในความชำรุดบกพร่อง

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมา ความหมาย แนวคิดและทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายของผู้ขายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบถึงปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด
4. ทำให้ทราบถึงมาตรการและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายของประเทศไทย ที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด กระบวนการใช้สิทธิฟ้องคดี การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท