บทที่ 5
บทสรุป และข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่อันเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ประกอบกับปัจจุบันประชากรมีจำนวนมากขึ้นทำให้ผู้บริโภคต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นจึงทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุดเพราะมีสื่อการโฆษณาที่ดีเชิญชวนผู้บริโภคและมีการก่อสร้างที่พร้อมเข้าอยู่อาศัย มีการตกแต่งบ้านหรือห้องชุดตัวอย่างให้สวยงามดึงดูดใจผู้บริโภคพร้อมทั้งสิ่งสาธารณูปโภคมากมาย มีระบบรักษาความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุดได้รับความนิยมจากผู้บริโภค แต่เมื่อผู้บริโภคซื้อมาแล้วได้พบปัญหามากมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องผู้บริโภคต้องการเยียวยาความเสียหายและใช้สิทธิฟ้องคดี ซึ่งจากการศึกษาพบว่ากฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในการเยียวยาความเสียหายและใช้สิทธิฟ้องคดียังไม่เพียงพอโดยจะเห็นได้ว่าถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งก็คือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่พระราชบัญญัติดังกล่าวก็มีวัตถุประสงค์ในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย ในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร แม้จะได้มีบทกำหนดโทษในกรณีที่มีการฝ่าฝืนบทบัญญัติที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ก็ตาม แต่จะเห็นได้ว่ากฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายในเชิงควบคุมการปฏิบัติงานของผู้ก่อสร้างมากกว่าจะคุ้มครองผู้บริโภคในการเยียวยาความเสียหายที่ผู้บริโภคผู้ได้รับจากความชำรุดบกพร่อง ซึ่งผู้บริโภคยังคงต้องอาศัยกฎหมายอื่นเป็นทางออกในการแก้ปัญหา เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องจ้างทำของ สัญญา เช่าซื้อ ละเมิด เป็นต้น เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดต้องใช้หลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามสัญญาซื้อขายให้ผู้ขายรับผิดดังที่ปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญามาตรา 472 – 474 ให้ผู้ขายรับผิดในความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่อง และจะเห็นได้ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นไม่ได้กำหนดรายละเอียดของการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ถึงสิทธิของผู้บริโภคว่ามีอย่างไร อีกทั้งไม่ได้แยกความรับผิดในความชำรุด

บกพร่องของสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกันโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันในการที่ผู้ขายต้องรับผิดทั้งที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาสูงกว่ามากหากเทียบกับความชำรุดบกพร่องในสังหาริมทรัพย์ทั่วๆ ไป อีกทั้งการซ่อมแซมการก่อสร้างแตกต่างจากการซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์ทั่วไปซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ให้ความคุ้มครองแก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำรุดบกพร่องของประเทศไทยจึงยังไม่เพียงพอ อีกทั้งหากพิจารณาตามตัวบทกฎหมายจะเห็นได้ว่าเมื่อมาตรา 472 มิได้กำหนดไว้ว่าผู้ขายควรรับผิดอย่างไรบ้าง ความรับผิดของผู้ขายย่อมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ธรรมดาในเรื่องสัญญา หนี้หรือละเมิด ซึ่งการให้ความคุ้มครองตามหลักกฎหมายสัญญาจะเห็นได้ว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะคู่สัญญาซื้อขาย บทบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับกรณีที่ผู้ซื้อเป็นผู้เสียหายโดยตรง บุคคลภายนอกไม่อาจใช้สิทธิโดยอาศัยมาตรา 472 เพื่อเรียกให้ผู้ขายรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องต่อตนได้ ทำให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายที่ไม่ใช่คู่สัญญาจะไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเป็นธรรม ส่วนการให้ความคุ้มครองตามหลักกฎหมายละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420 ผู้เสียหายต้องเป็นฝ่ายพิสูจน์ให้ได้ชัดเจนว่าจำเลยได้กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ ซึ่งการนำสืบในประเด็นนี้เป็นภาระต่อผู้บริโภคเพราะข้อเท็จจริงในกระบวนการก่อสร้างบ้านจัดสรรและอาคารชุด จำเลยเป็นผู้รู้และควบคุมการก่อสร้างอาคารดังกล่าว

แม้ว่าปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดและผู้บริโภคต้องการใช้สิทธิฟ้องผู้ประกอบการจะเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 กับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ จะเป็นคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจาณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ก็ตาม ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้มีหลักเกณฑ์ในเรื่องหน้าที่นำสืบไว้ในมาตรา 29 ซึ่งบัญญัติว่า “กรณีประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของคู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่แก่คู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจนั้น” ก็เป็นการบัญญัติให้เป็นดุลพินิจของศาลเท่านั้นไม่ได้บังคับให้ภาระการพิสูจน์ตกเป็นของผู้ประกอบธุรกิจเสมอไป อีกทั้งยังจำกัดเฉพาะต้องเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของคู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจ ทำให้ผู้บริโภคยังมีภาระการพิสูจน์อยู่เช่นเดิม อีกทั้งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นั้นไม่ได้บัญญัติ

หลักเกณฑ์ในการเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจไว้ ดังนั้น ทำให้ผู้บริโภคไม่สามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจโดยอาศัยพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้

ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551โดยนำหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า แต่ในส่วนของนิยามคำว่า “ความเสียหาย (Damage)” ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ หมายถึง “ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น” จะเห็นได้ว่าความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ นิยามคำว่า “ความเสียหาย” จะไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยและไม่รวมถึงผู้ที่ได้รับความเสียหายอันเกิดจากการใช้บ้านจัดสรรและห้องชุดในอาคารชุดด้วย เพราะพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้บัญญัติให้ความคุ้มครอง “ผู้เสียหาย” ที่ได้รับอันตรายแม้ว่าจะได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน จากการใช้อสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภคจึงยังคงมีภาระการพิสูจน์ถึงความเสียหายดังกล่าวอยู่และไม่อาจนำพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาใช้บังคับได้จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับในการเรียกร้องค่าเสียหายแม้บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดนั้นจะเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็ตาม

ส่วนหลักเกณฑ์ในเรื่องของการเจรจาไกล่เกลี่ย ประนีประนอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดี ซึ่งเป็นการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภคในชั้นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคนั้นก็ยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะอย่างชัดเจนโดยมีเพียงการดำเนินการตามระเบียบหรือคำสั่งภายในของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น

นอกจากนี้ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรร หรืออาคารชุดจากผู้ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะของความเสียหายลักษณะอย่างเดียวกันเป็นจำนวนมาก ซึ่งการฟ้องคดีหากต่างคนต่างใช้สิทธิของตนฟ้องคดีซึ่งคำพิพากษาจะผูกพันเฉพาะคู่ความที่ใช้สิทธิฟ้องคดีเท่านั้น โดยยังไม่มีกฎหมายบัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) แต่อย่างใด

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดโดยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศจะเห็นได้ว่ากฎหมายของประเทศไทยยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองผู้บริโภคในความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มที่ ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ดังต่อไปนี้

5.2.1 เนื่องจากในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ ซึ่งกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องซื้อขาย ดังที่ปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา มาตรา 472 - 474 อีกทั้งไม่ได้แยกความรับผิดในความชำรุดบกพร่องของสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกันโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันทั้งที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาสูงกว่ามากหากเทียบกับความชำรุดบกพร่องในสังหาริมทรัพย์ทั่วๆไป ดังนั้นควรจะมีการบัญญัติเพิ่มเติมกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะโดยนำหลักเกณฑ์ของกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัส คือ กฎหมายว่าด้วยความรับผิดอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) มาใช้ประกอบกับ กฎหมายของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนีและกฎหมายของประเทศสาธารณะรัฐฝรั่งเศสในส่วนที่เกี่ยวข้องมาใช้เพื่อกำหนดรายละเอียดของการให้ความคุ้มครองต่างๆ ดังต่อไปนี้

5.2.1.1 ควรกำหนดให้บทบัญญัตินี้ใช้บังคับแก่การดำเนินคดีใดๆ ที่เรียกร้องค่าเสียหายหรือการเยียวยาอื่นใดที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน เว้นแต่ การเรียกร้องเกี่ยวกับการบาดเจ็บของบุคคลหรือความเสียหายอันเกิดแก่สินค้า

5.2.1.2 เจ้าของบ้านต้องมีหน้าที่ยื่นหนังสือทวงถามในการเรียกค่าเสียหาย หรือค่าซ่อมแซมที่เกิดจากความผิดพลาดจากการก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนฟ้องคดีไม่น้อยกว่า 60 วัน หากผู้ก่อสร้างเรียกร้องเจ้าของบ้านต้องระบุรายละเอียดของสิ่งที่ทำให้เกิดข้อพิพาทที่ได้รับความเสียหาย หลังจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือทวงถามตามข้อเรียกร้องของเจ้าของบ้านผู้ก่อสร้างมีเวลา 35 วัน ที่จะตรวจสอบทรัพย์สินพิพาทเพื่อที่จะระบุสภาพและสาเหตุของความบกพร่อง และวิธีการซ่อมแซมข้อบกพร่องนั้น และสาเหตุของความบกพร่องนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นรูปถ่าย ความเห็นของผู้เชียวชาญ วีดีโอเทป

ข้อเสนอในการชดเชยเยียวยาความเสียหาย หากผู้ก่อสร้างมีความคิดที่จะยื่นข้อเสนอในการเยียวยาให้กับเจ้าบ้านจำเป็นต้องทำภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือทวงถามและ

หนังสือทวงถามต้องส่งทางไปรษณีย์โดยส่งไปยังที่อยู่ของเจ้าบ้านหรือที่อยู่ของทนายของเจ้าบ้านโดยระบุ

1) ข้อเสนอที่จะซ่อมแซมในส่วนที่ได้รับความเสียหายที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านระบุมาในหนังสือทวงถาม

2) ข้อเสนอที่จัดหาคู่สัญญาที่จะซ่อมแซมบางส่วนหรือทั้งหมดโดยผู้ก่อสร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

3) ข้อสัญญาในการชดใช้เงิน แต่หากจะใช้วิธีซ่อมแซมจะต้องระบุด้วยว่าซ่อมอะไร ซ่อมอย่างไร ใช้วิธีใดซ่อมแซม

5.2.1.3 หากข้อเสนอของผู้ก่อสร้างเป็นที่พอใจแล้วและข้อเสนอนั้นมีข้อตกลงที่จะทำการซ่อมแซมอยู่ด้วย การซ่อมแซมเหล่านั้นต้องทำให้เสร็จภายใน 45 วัน นับจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือแจ้งเรื่องการยอมรับเงื่อนไขที่ได้ตกลงแล้วจากเจ้าของบ้าน เว้นแต่กรณีที่ความชักช้ามีสาเหตุมาจากเจ้าของบ้านหรือจากเหตุการณ์อื่นที่ผู้ก่อสร้างไม่อาจควบคุมได้

5.2.1.4 อนุญาตให้ผู้ก่อสร้างทำเรื่องยื่นข้อเสนอซื้อคืนบ้าน หากมีข้อบกพร่องในการก่อสร้าง ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายที่ได้รับนั้นมากกว่าราคาบ้าน ณ ราคาตลาดโดยยุติธรรมของบ้านขนาดนี้โดยที่ยังไม่ได้หักค่าส่วนที่เสียหายบกพร่อง อย่างไรก็ตามข้อยกเว้นที่ผู้ก่อสร้างไม่จำเป็นต้องเลือกข้อนี้ คือ

1) บ้านก่อสร้างมาเกิน 5 ปี ณ วันฟ้องร้อง หรือ

2) คู่สัญญาได้เลือกที่จะทำการซื้อคืนภายหลัง 15 วัน หลังจากวันสรุปข้อตกลงดังกล่าว

5.2.1.5 หากการก่อสร้างเกิดความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อมีสิทธิเรียกให้ขจัดความชำรุดบกพร่องหรือเรียกให้ส่งมอบทรัพย์ใหม่โดยคืนทรัพย์เก่าให้ไป แต่ทั้งนี้ต้องปรากฏว่าทรัพย์นั้นชำรุดบกพร่องถึงขนาด และการเรียกให้ส่งมอบทรัพย์ใหม่นั้นจะต้องสมเหตุสมผล ที่สำคัญผู้ซื้อต้องส่งมอบทรัพย์ที่ชำรุดบกพร่องคืนให้ผู้ขายด้วย แต่หากการก่อสร้างเกิดความชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อยผู้บริโภคก็เรียกได้เฉพาะค่าเสียหายเท่านั้น

5.2.1.6 หากการก่อสร้างมีข้อบกพร่องซึ่งเป็นอันตรายร้ายแรงต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ผู้ก่อสร้างจะต้องเร่งเข้าดำเนินการแก้ปัญหาให้เร็วที่สุด หากไม่สามารถแก้ปัญหาได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม เจ้าของบ้านสามารถเลือกที่จะซ่อมแซมเองและเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลจากผู้ก่อสร้างรวมถึงค่าทนายความจากผู้ก่อสร้างด้วย รวมไปถึงค่าเสียหายอื่นๆ ที่สามารถเรียกได้ตามกฎหมายซึ่งไม่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายนี้

5.2.1.7 การจำกัดความรับผิดโดยทั่วไปแล้วหากเจ้าของบ้านปฏิเสธข้อเสนอของผู้ก่อสร้างที่ยื่นข้อเสนอให้อย่างสมเหตุสมผลแล้ว เจ้าของบ้านก็จะได้รับค่าซ่อมหรือการซ่อมแซมที่เหมาะสมและค่าทนายความ ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่อ้างอิง ณ วันที่ข้อเสนอได้ยื่นให้เจ้าของบ้าน หากผู้ก่อสร้างไม่ได้ยื่นข้อเสนอหรือถ้าหากพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อเสนอของผู้ก่อสร้างไม่สมเหตุสมผลผู้ก่อสร้างก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามข้อจำกัดความเสียหาย

5.2.1.8 ควรกำหนดให้ผู้ก่อสร้างรับผิดแบบมีข้อจำกัดในความเสียหายต่างๆ คือ

1) การซ่อมแซมที่เหมาะสมจำเป็นกับความชำรุดบกพร่องที่ได้รับความเสียหาย

2) การเปลี่ยน หรือหามาทดแทน หรือซ่อมแซมสิ่งของที่เสียหายในบ้านที่เกิดจากความเสียหายของบ้าน

3) ค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาและวิศวกร

4) ค่าใช้จ่ายในการหาที่อยู่ชั่วคราวขณะซ่อมบ้าน

5) ค่าเสื่อมราคาของบ้านในกรณีเป็นความเสียหายในระดับโครงสร้างของอาคาร

6) ค่าทนายความตามสมควร

5.2.2 พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาตรา 4 กำหนดให้ “สินค้า” หมายความว่า สังหาริมทรัพย์ทุกชนิดที่ผลิตหรือนำเข้าเพื่อขาย รวมทั้งผลิตผลเกษตรกรรม และให้หมายความรวมถึงกระแสไฟฟ้า ยกเว้นสินค้าตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และ “ความเสียหาย” หมายความว่า ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

5.2.2.1 เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4 โดยให้เพิ่มเติมในนิยามคำว่า “สินค้า” ในพระราชบัญญัตินี้ให้หมายความรวมถึง “อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย” เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์ที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับสังหาริมทรัพย์ทั่วไปเพราะจะได้เป็นการคุ้มครองต่อบุคคลอื่นที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญา ลดภาระในหน้าที่นำสืบ อีกทั้งจะทำให้ผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ต้องร่วมกันรับผิดต่อผู้เสียหายด้วย และยังสามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจได้โดยอาศัยพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ดังกล่าวได้นอกจากค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอาคารซึ่งเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

5.2.2.2 บัญญัติให้เพิ่มเติมในนิยามคำว่า “ความเสียหาย (Damage)” โดยให้คุ้มครองถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำรุดบกพร่องด้วย เพราะจะได้เป็นการคุ้มครองต่อบุคคลอื่นที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญา ลดภาระในหน้าที่นำสืบ อีกทั้งจะทำให้ผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ต้องร่วมกันรับผิดต่อผู้เสียหาย และยังสามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจได้ด้วย

5.2.3 เห็นควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ในเรื่องอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภค ซึ่งยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะอย่างชัดเจนโดยควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 10 (1) จากเดิมที่กำหนดให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) พิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจโดยให้เพิ่มข้อความดังกล่าวให้รวมถึงมีอำนาจไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดีด้วย เพื่อเป็นการส่งเสริมการไกล่เกลี่ยในคดีผู้บริโภค และจะช่วยให้ประหยัดเวลาการดำเนินคดีใช้สิทธิทางศาลและทำให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้รับความพอใจในการเจรจาตกลงในเรื่องค่าเสียหายทุกฝ่าย

5.2.4 เห็นควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 โดยให้เพิ่มเติมมาตรา 30 ในวรรคสองให้นำการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) มาใช้กับคดีผู้บริโภค โดยให้ผู้เสียหายที่ได้รับความเสียหายอย่างเดียวกันที่มีจำนวนผู้เสียหายหลายคนนั้นสามารถเข้าเป็นสมาชิกกลุ่มจะทำให้คำพิพากษามีผลไปถึงสมาชิกของกลุ่มที่ไม่ได้ฟ้องคดีเพราะการดำเนินคดีแบบกลุ่มคำพิพากษาจะผูกพันบุคคลที่เข้ามาเป็นสมาชิกของกลุ่มทุกคนซึ่งจะทำให้เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาคดีผู้บริโภคและผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายที่เข้าเป็นสมาชิกกลุ่มจะได้รับประโยชน์แห่งคดีด้วยแม้จะเป็นบุคคลภายนอกที่มิใช่คู่ความในคดีก็ตาม