

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

ดังที่กล่าวมาแล้วว่าในอดีตที่ผ่านมาปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดต่าง ๆ คือการที่ผู้ขายไม่ทำการส่งมอบ หรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ หรือผู้ขายส่งมอบแล้วแต่ทรัพย์สินที่ส่งมอบมีความชำรุดบกพร่อง ปัญหาดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากขั้นตอนในการทำสัญญาเนื่องจากผู้ขายเป็นฝ่ายที่กำหนดรายละเอียดในสัญญาแต่ฝ่ายเดียวโดยที่ผู้ซื้อไม่อาจต่อรองกับผู้ขายได้ ปัญหาดังกล่าวนอกจากเกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจแล้ว ยังเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกับผู้ขายซึ่งมิใช่ผู้ประกอบธุรกิจด้วย รัฐจึงเข้ามาแก้ปัญหา โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศฯ นี้มีหลักการสำคัญเพื่อควบคุมการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดและมีผลบังคับใช้กับผู้ขายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจและมิใช่ผู้ประกอบธุรกิจด้วย ตามมาตรา 3 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค แต่อย่างไรก็ตามพบว่าประกาศฯ ยังมีข้อบกพร่องอยู่หลายประการด้วยกัน ซึ่งปัญหาที่พบในสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ จากที่ได้ทำการศึกษามา คือ

1.ปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ซึ่งอาจแบ่งได้เป็น 2 ปัญหาด้วยกัน คือ

1.1 ปัญหาการไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ

ในการบังคับใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ กฎหมายไม่ได้บังคับว่าผู้ขายจะต้องนำแบบฟอร์มสัญญาที่ยกวางเพื่อนำมาใช้กับผู้ซื้อ มาให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาตรวจสอบหรือเห็นชอบเสียก่อน หากแต่เป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่จะไปตรวจสอบเมื่อได้รับการร้องเรียนจากผู้ซื้อ กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 57 บังคับเฉพาะการส่งมอบสัญญาที่ผู้ขายจะส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ นั้นจะต้องมีข้อสัญญาตามที่กำหนดไว้ในประกาศฯ เท่านั้น ดังนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นคือ สัญญาที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อนั้นในทางปฏิบัติจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ขายเท่านั้นว่าสัญญานั้น ๆ มีข้อความถูกต้องตามประกาศฯ แล้วหรือไม่ หากไม่ถูกต้องก็เป็นเรื่องเจ้าหน้าที่ต้องไปตรวจสอบหลังจากสัญญาได้มีการใช้ไปแล้ว และการที่ผู้ขายไม่ใช้ข้อสัญญาตามประกาศฯ ก็ไม่ทำให้สัญญาดังกล่าวตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากมาตรา 35 ตรี

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวและในกรณีที่ผู้ขายใช้ข้อสัญญาที่ประกาศกำหนดไม่ให้ใช้แล้ว ก็ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้นตามมาตรา 35 จัดว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 แต่ผู้ซื้อที่เข้าทำสัญญาอาจไม่ทราบถึงบทบัญญัติดังกล่าวและอาจได้รับความเสียหายจากสัญญาที่ทำขึ้นโดยไม่ถูกต้องไปแล้ว

ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจในการพิจารณารับรองแบบสัญญาของผู้ขายก่อนนำไปใช้ และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายจะต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ขายได้ยกร่างขึ้นเพื่อใช้กับผู้ซื้อให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาทดสอบเสียก่อน เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเห็นชอบแล้วให้มีข้อความว่า แบบสัญญาได้ผ่านการตรวจสอบจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้ว พร้อมเลขที่ซึ่งอนุญาต และต้องระบุให้ชัดเจนว่าสัญญาดังกล่าวให้ใช้ในโครงการใดโครงการหนึ่งเท่านั้น เพราะผู้ขายอาจเป็นผู้ประกอบธุรกิจขายห้อยชุดที่ได้ขออนุญาตไว้แล้วหลายโครงการซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าอาจนำสัญญาซึ่งได้รับอนุญาตในโครงการอาคารชุดหนึ่งมาใช้อีกโครงการอาคารชุดหนึ่งได้

แต่เนื่องจากธุรกิจที่ควบคุมสัญญาซึ่งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศกำหนดนั้นมีจำนวนมาก การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจ ในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาทุกประเภทต้องนำส่งแบบสัญญาที่ได้ยกร่างให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณารับรองก่อนนำไปใช้นั้นไม่เหมาะสมเนื่องจากธุรกิจควบคุมสัญญาแต่ละประเภทมีลักษณะของการประกอบธุรกิจที่ต่างกัน ผู้เขียนจึงได้เสนอร่างบทบัญญัติโดยให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจในการประกาศให้ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาใดเป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญา ซึ่งผู้เขียนขอเสนอเพิ่มเติมบทบัญญัติใหม่ ในกรณีดังกล่าวดังนี้

“มาตรา...คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจประกาศให้ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาใดเป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ได้”

และเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ตนได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ ตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนด ทั้งนี้ควรกำหนดบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืนไว้ด้วย โดยมีบทบัญญัติดังนี้

“มาตรา...ผู้ประกอบการในธุรกิจที่ควบคุมสัญญา มีหน้าที่ต้องนำเสนอแบบสัญญาที่ผู้ประกอบการได้ยกร่างขึ้น ให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ ทั้งนี้ตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนด”

“มาตรา...ผู้ประกอบการในธุรกิจที่ควบคุมสัญญาซึ่งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศให้เป็นธุรกิจที่ต้องนำเสนอแบบสัญญา ผู้ใดไม่นำเสนอแบบสัญญาที่ได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ตามมาตรา...ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท”

และเพื่อให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาสามารถตรวจสอบสัญญาซื้อขายห้องชุดได้ จึงเสนอให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ต้องนำเสนอแบบสัญญา ซึ่งควรมีข้อความในประกาศดังนี้

“ให้ผู้ประกอบการมีหน้าที่ต้องนำเสนอแบบสัญญาที่ผู้ประกอบการได้ยกร่างขึ้น ให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้

เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเห็นชอบในแบบสัญญาของผู้ประกอบการแล้วให้มีข้อความระบุในแบบสัญญาว่าแบบสัญญาของโครงการอาคารชุดดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้ว พร้อมระบุเลขที่ซึ่งอนุญาต และต้องระบุให้ชัดเจนว่าสัญญาดังกล่าวให้ใช้ในโครงการใดโครงการหนึ่งเท่านั้น”

1.2 ปัญหาการใช้สัญญาหลายรูปแบบโดยแบ่งแยกสัญญาออกเป็นหลายสัญญาในการซื้อขาย

ในทางปฏิบัติผู้ขายได้แบ่งแยกสัญญาที่ใช้กับผู้ซื้อออกเป็นหลายฉบับ โดยทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายฉบับหนึ่งและสัญญาจ้างต่อเติมอีกฉบับหนึ่ง ส่งผลให้ในส่วนของสัญญาจ้างต่อเติมนั้นพบปัญหาที่ผู้ใช้จะเป็นเรื่องของจ้างทำของ โดยเฉพาะการคุ้มครองในเรื่องความชำรุดบกพร่องของสัญญาจ้างทำของตามมาตรา 600 ผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองด้านระยะเวลาที่น้อยกว่าในเรื่องซื้อขายตามมาตรา 474 กล่าวคือ หากเป็นเรื่องซื้อขายแล้วนั้นจะมีระยะเวลาที่คุ้มครองผู้ซื้อที่ยาวนานกว่าในเรื่องจ้างทำของเพราะ คุ้มครองในระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่ที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่อง แต่ถ้าหากเป็นเรื่องของการจ้างทำของซึ่งมีเรื่องของระยะเวลามาจำกัดนั้นคือหากเป็นกรณีที่เป็นสิ่งปลูกสร้างกับพื้นดินแล้วนั้นระยะเวลาการคุ้มครองก็จะไม่เกินไปกว่า 5 ปี และ

อายุความในการฟ้องคดีตามมาตรา 601 ซึ่งการแยกสัญญาของผู้ขายอาจจะทำไปเพื่อหลบเลี่ยงไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ซึ่งทางแก้ของปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นควรพบบัญญัติเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคว่า

“มาตรา...ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจแบ่งแยกสัญญาจะซื้อขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดออกเป็นสองฉบับให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดไว้”

โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวพิจารณาจากการแยกสัญญาเป็นหลักโดยเฉพาะในกรณีที่แยกสัญญาออกเป็นสัญญาจะซื้อขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุด แต่ไม่รวมถึงกรณีที่แยกสัญญาไปเป็นสัญญาตกแต่งภายในหรือสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อเป็นการบังคับให้ผู้ขายไม่สามารถที่จะใช้สัญญาที่ไม่ได้มาตรฐานเอาเปรียบผู้ซื้อได้

2. ปัญหาที่เกิดจากรายละเอียดในสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ

2.1 ปัญหาในความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง

สัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด โดยมีการจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายไว้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี ในโครงสร้างหลัก แต่จากหลักเกณฑ์ตามข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวกลายเป็นว่าผู้ซื้อห้องชุดได้รับความคุ้มครองในกรณีที่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่องในระยะเวลาที่ผู้ขายจำกัดความรับผิดชอบไว้เท่านั้น ซึ่งหากพิจารณาในแง่ที่ว่าห้องชุดซึ่งสร้างมานั้น หากใช้งานตามปกติจะสามารถอยู่อาศัยได้เป็นระยะเวลากว่า 30 ปีหรือมากกว่านั้น หากอาคารชุดหรือห้องชุดที่รับโอนกรรมสิทธิ์เกิดชำรุดบกพร่องในตัวโครงสร้างในปีที่ 6 ซึ่งหากปรากฏว่าตามข้อสัญญา ผู้ขายจำกัดความรับผิดชอบไว้ 5 ปี เท่ากับว่าผู้ขายได้หลุดพ้นความรับผิดไปแล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่ถูกต้องตามหลักของความเป็นจริง เพราะไม่ควรที่จะมีความชำรุดบกพร่องใด ๆ เกิดขึ้นเลยในโครงสร้างอาคารชุดหรือห้องชุดในระยะเวลาดังกล่าวหากผู้ซื้อใช้งานตามปกติ ซึ่งการตกลงจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดตามข้อสัญญามาตรฐานในประกาศฯนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อห้องชุดเป็นผู้บริโภคและฝ่ายผู้ขายห้องชุดเป็นผู้ประกอบการจึงได้ทำสัญญาซื้อขายห้องชุดซึ่งเป็นสัญญาที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อ และมีข้อตกลงจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายในความชำรุดบกพร่อง ข้อตกลงจำกัดความรับผิดชอบนี้จึงเป็นโมฆะ ตามมาตรา 6 และมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ดังนั้น จึงเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อมากกว่าที่จะไม่จำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายเพื่อความชำรุดบกพร่องเอาไว้อย่างตายตัวว่าก็ปีใน

ส่วนที่เป็นโครงสร้างหลักของอาคารชุดหรือห้องชุดและในส่วนควบอื่นๆ แล้วใช้บทบัญญัติตามมาตรา 474 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคือ ให้ผู้ซื้อสามารถฟ้องคดีได้ใน 1 ปี นับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง

อย่างไรก็ตามหลังจากที่ผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อแล้ว หากเกิดความชำรุดบกพร่องที่มีระดับที่ร้ายแรงเกินกว่าที่จะซ่อมแซมแก้ไขให้เป็นปกติได้ โดยความชำรุดบกพร่องนั้นเกิดจากการก่อสร้างที่ไม่มีคุณภาพของผู้ขาย เมื่อผู้ซื้อบอกกล่าวให้ผู้ขายทำการซ่อมแซมแล้ว แต่ไม่สามารถทำให้ห้องชุดที่ชำรุดบกพร่องกลับมาอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติแล้ว การให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการที่จะเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้จะเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อได้อีกทางหนึ่ง

สัญญามาตรฐานจำกัดบุคคลที่จะเป็นผู้แจ้งความชำรุดบกพร่องไว้เพียงสองราย คือ ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกรณีนี้จะเป็นปัญหาในทางปฏิบัติหากผู้ซื้อขายห้องชุดที่ซื้อมาจากผู้ประกอบการธุรกิจให้แก่ผู้ซื้อรายใหม่ แล้วมีความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ผู้ซื้อรายใหม่แม้จะมีข้อสัญญา แต่ก็ควรมีสิทธิแจ้งเรื่องชำรุดบกพร่องต่อผู้ขายได้ด้วยเพราะเป็นผู้อยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ในห้องชุด แต่ทั้งนี้ควรกำหนดให้เฉพาะผู้ซื้อห้องชุดต่อจากผู้ซื้อเดิม ซึ่งเป็นผู้ซื้อต่อในรายแรกเท่านั้น ที่จะมีสิทธิแจ้งเรื่องความชำรุดบกพร่องต่อผู้ประกอบการขายห้องชุด เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับการโอนสิทธิในห้องชุดดังกล่าวจากผู้ซื้อเดิมโดยตรง ซึ่งผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานในข้อ 3 (10) ดังนี้

“ผู้ประกอบการยินยอมให้ผู้ซื้อห้องชุดต่อจากผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อต่อรายแรกสามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันของห้องชุดที่ซื้อจากผู้บริโภคได้โดยตรงจากผู้ประกอบการ”

และปัญหาเรื่องความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ซึ่งผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันที เป็นเรื่องที่ต้องตีความกันว่าอย่างไรเป็นความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้เขียนเห็นว่าข้อสัญญามาตรฐานควรจะได้มีการกำหนดให้เห็นถึงลักษณะของความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนไว้ด้วย ซึ่งผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐานในข้อ 3 (10) ในกรณีดังกล่าวดังนี้

“ความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน คือ ความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับโครงสร้างของอาคารชุดหรือห้องชุด เช่น เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น”

2.2 ปัญหากรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลง

สัญญามาตรฐานได้กำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีข้อสัญญาระบุราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย แต่ไม่ได้กำหนดว่าหากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้น มากจนเกินกว่าที่ผู้ซื้อจะรับไว้ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะบอกปัดหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคา อย่างไรก็ตามเห็นว่าหากพื้นที่ห้องชุดนั้นขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญาอย่างแน่นอน ผู้ซื้อจึงไม่ควรที่จะต้องรับภาระในส่วนที่ขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนอย่างไม่มีกำหนด โดยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975 / 2543 วินิจฉัยให้ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในเมื่อจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น โดยศาลคำนึงถึงความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย ซึ่งในเรื่องนี้ผู้เขียนเองก็เห็นด้วยกับแนวคำพิพากษาของศาลฎีกา

ผู้เขียนเห็นว่าหากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายนั้นขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาดที่หากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญาอย่างแน่นอน ผู้ซื้อจึงไม่ควรที่จะต้องรับภาระในส่วนที่ขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนอย่างไม่มีกำหนด จึงขอเสนอแนะว่าควรจะได้มีการกำหนดไว้เป็นข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด โดยให้กำหนดถึงขอบเขตสูงสุดที่ผู้ซื้อจะต้องรับมอบห้องชุดนั้น ในกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวน โดยหากพื้นที่ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด ผู้ซื้ออาจบอกปัดไม่รับมอบแล้วใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ซึ่งเป็นไปตามหลักการในมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นเป็นจำนวนร้อยละ 6 ผู้ซื้อจึงมีสิทธิที่จะรับมอบห้องชุดและใช้ราคาตามส่วน หรือปฏิเสธไม่รับมอบห้องชุดนั้นได้

นอกจากนี้ การที่ได้นำเอาหลักเกณฑ์ในมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มากำหนดให้ปรากฏเป็นข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศ จะทำให้ผู้ขายไม่อาจกำหนดข้อสัญญาให้ผิดแผกแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์ดังกล่าว ได้ เพราะหากผู้ขายฝ่าฝืนไม่ใช้ข้อสัญญาที่กำหนดไว้ในประกาศดังกล่าว พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 35 ตี ก็ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวใช้ข้อสัญญาตามประกาศ หรือหากผู้ขายใช้ข้อสัญญาที่ฝ่าฝืนต่อหลักเกณฑ์ตามมาตรา 466 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้นำมากำหนดไว้ในสัญญามาตรฐาน พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 35 จัดว่า ก็ให้ถือว่าไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้นในสัญญาดังกล่าว

2.3 ปัญหาทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกและการโฆษณา

สัญญามาตรฐานกำหนดให้สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องระบุรายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก แต่อย่างไรก็ตามก็มักเกิดปัญหาขึ้นมาเสมอว่ามีการจัดทำทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกล่าช้าหรือไม่สามารถรองรับต่อความต้องการในการใช้เพื่อการอยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ โดยที่ผู้ขายไม่จัดลำดับความสำคัญก่อนหลังสำหรับการสร้างทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งยังไม่กำหนดเวลาแล้วเสร็จในการก่อสร้าง ดังนั้น หากสามารถกำหนดรายละเอียดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานว่าควรกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการอยู่อาศัยในห้องชุด ซึ่งควรจะต้องสร้างให้เสร็จก่อน เช่น ลิฟท์ ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น และควรกำหนดวันที่สร้างทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ให้แล้วเสร็จด้วย

นอกจากนี้ ผู้ขายยังได้เสนอเงื่อนไขพิเศษให้แก่ผู้ซื้อมากมาย เพื่อจูงใจให้ผู้ซื้อเข้าทำสัญญา เช่น ฟรีค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น โดยการโฆษณาของผู้ขายนี้ได้มีการจัดทำในรูปของการลงโฆษณาในหนังสือ วิทยุ โทรทัศน์ ตลอดจนแผ่นป้ายโฆษณา ซึ่งมีได้นำมากำหนดไว้ในสัญญาหรือทำเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาและสัญญามาตรฐานก็ได้กำหนดให้ผู้ขายต้องจัดทำรายละเอียดเกี่ยวกับโฆษณาทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและโฆษณาอื่นๆ เป็นเอกสารแนบไว้ท้ายสัญญาในการซื้อขายห้องชุด และตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2729/2545 วินิจฉัยว่าเอกสารแนบผังแนบท้ายสัญญาถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม ไม่ได้กล่าวไปถึงกรณีที่ผู้ขายไม่ได้แนบโฆษณาเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาด้วยว่าจะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาหรือไม่

ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าควรจะต้องกำหนดให้โฆษณาที่ผู้ขายได้นำเสนอเพื่อขายห้องชุด ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องจัดให้มีมีผลบังคับใช้ทั้งหมด ไม่ว่าจะปรากฏออกมาในรูปแบบหรือลักษณะใด แม้ผู้ขายจะไม่ได้จัดทำเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาไว้ก็ตาม จึงเห็นควรกำหนดไว้เป็นข้อสัญญามาตรฐานว่า “ผู้ขายห้องชุดจะต้องดำเนินการจัดให้มีสิ่งต่างๆ ตามที่ผู้ขายได้โฆษณาไว้ทุกประการ ไม่ว่าการโฆษณาจะได้กระทำในรูปแบบหรือลักษณะใดก็ตาม และไม่ว่าผู้ขายจะได้จัดทำเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาหรือไม่ก็ตาม”

2.4 ปัญหาการก่อสร้างอาคารชุด

สัญญามาตรฐานกำหนดว่าถ้าผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปแล้วโดยอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้

ไปออกจากดอกเบี๋ยที่ต้องใช้คืนได้ จึงเป็นปัญหาว่า การที่ให้สิทธิผู้ขายหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี๋ยที่ต้องใช้คืนผู้ซื้อได้นั้นอาจไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเมื่อผู้ขายไม่สามารถขายห้องชุดให้กับผู้ซื้อได้ไม่ว่าจะด้วยเหตุสุดวิสัยหรือไม่ก็ตาม เท่ากับว่า ผู้ขายไม่ได้ชำระหนี้ให้กับผู้ซื้อในฐานะเจ้าหนี้ ซึ่งทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหายที่ไม่ได้รับทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน และเงินที่ผู้ซื้อต้องใช้จ่ายไปในการซื้อห้องชุดไม่ว่าจะเป็นเงินจอง เงินค่างวด หากได้นำไปใช้อย่างอื่นอาจจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อมากกว่านี้ จึงไม่ควรให้ผู้ขายกำหนดข้อสัญญาให้ตนมีสิทธิหักเงินของผู้ซื้อที่ผู้ขายใช้ไปออกจากดอกเบี๋ยที่ผู้ซื้อพึงจะได้รับ โดยผู้ขายต้องคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี๋ยเต็มจำนวนแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น เห็นควรให้ตัดข้อความในส่วนนี้ออกจากข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ

2.5 ปัญหาของการเลิกสัญญา

การเลิกสัญญาตามข้อสัญญามาตรฐานกำหนดว่า ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งสัญญามาตรฐานฉบับนี้ กำหนดให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญากกรณีนี้เพียงกรณีเดียว ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อเข้าใจได้ว่า นอกจากเหตุนี้แล้วก็ไม่สามารถเลิกสัญญากับผู้ขายในกรณีที่ผู้ขายทำผิดสัญญาข้ออื่นได้ ส่งผลทำให้เกิดความเสียหายกับผู้ซื้อได้ ในเมื่อมีเหตุอื่นที่ถึงขั้นมีความสำคัญและมีระดับของความร้ายแรง จนทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถที่จะรักษานิติสัมพันธ์ที่เกิดจากสัญญากับผู้ขายเอาไว้ได้แล้ว ซึ่งผู้ซื้อควรจะบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ ฉะนั้น จึงควรที่จะต้องกำหนดให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น ผู้ขายไม่สร้างทรัพย์สินกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกตามสัญญา เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม การจะกำหนดให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ในเหตุต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ควรต้องคำนึงถึงเสมอว่า สัญญาบางข้อที่คู่สัญญาทำกันขึ้นอาจมีความซับซ้อนเกินกว่าที่จะกำหนดให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ทันที นอกจากนี้ ผู้เขียนเห็นว่าในกรณีที่ผู้ขายทำผิดสัญญาในเรื่องเล็กน้อย เช่น ติดตั้งหลอดไฟผิดประเภทจากที่สัญญากำหนดไว้ ผู้ซื้อควรกำหนดระยะเวลาเพื่อให้ผู้ขายแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นอันเป็นเหตุของการผิดสัญญานั้นเสียก่อน หากผู้ขายละเลยหรือเพิกเฉยไม่ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดดังกล่าว ทั้งที่ผู้ซื้อได้กำหนดระยะเวลาให้แล้ว ผู้ซื้อจึงสามารถบอกเลิกสัญญาได้แม้เป็นเรื่องเล็กน้อยก็ตาม ขอเสนอแนะให้สัญญามาตรฐานควรมีข้อกำหนดในเรื่องการเลิกสัญญาที่กำหนดขึ้นมาเป็นเฉพาะเรื่องโดยเฉพาะในเรื่องที่มีความสำคัญ ทั้งนี้ต้องกำหนดด้วยว่าถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาเพื่อให้ฝ่ายนั้นปฏิบัติตามการชำระหนี้ก่อนที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาซึ่งเป็นไปตามหลักการเลิก

สัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 จึงขอเสนอให้กำหนดเหตุเลิกสัญญาเป็นข้อ ๆ ดังนี้คือ

ก. กรณีเมื่อมีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วปรากฏว่าจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขายมีพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาในกรณีที่พื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างมากจนผิดไปจากวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของผู้ซื้อในการเข้าทำสัญญา ควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการเลิกสัญญา โดยอาจนำหลักของจำนวนขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนอัตราร้อยละ 5 ตาม มาตรา 466 วรรคสอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาเป็นเกณฑ์ในการบอกเลิกสัญญา

ข. การเลิกสัญญากรณีที่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง โดยให้รวมถึงกรณีที่ห้องชุดที่ซื้อขายนั้นชำรุดบกพร่องถึงขนาดที่ไม่อาจแก้ไขให้ใช้ได้ ซึ่งควรให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญาได้

ค. การเลิกสัญญากรณีที่มีการรอนสิทธิเกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือห้องชุดที่ซื้อขาย

ง. กรณีที่ผู้ขายไม่สร้างทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

ตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา รวมถึงกรณีที่ผู้ขายไม่สร้างตามที่ได้โฆษณาเอาไว้ ไม่ว่าจะเป็นโฆษณาจะอยู่ในรูปแบบหรือลักษณะใดก็ตาม และกรณีก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามเวลาที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา

จ. การบอกเลิกสัญญาในเรื่องการส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นเนื่องจากสัญญาซื้อขายห้องชุด ก่อให้เกิดหน้าที่แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายที่จะต้องกระทำการ คือ ผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดส่วนผู้ซื้อมีหน้าที่ที่จะต้องรับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเช่นเดียวกัน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนแล้ว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็อาจบอกเลิกสัญญาได้

ฉ. ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบห้องชุดล่าช้า ควรกำหนดไว้ในสัญญามาตรฐานให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้

ช. ผู้ขายฝ่าฝืนไม่ทำตามสิ่งที่ได้ระบุไว้ในคำโฆษณา นอกเหนือจากโฆษณาในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก การโฆษณาอื่น ๆ ของผู้ขายเพื่อจูงใจให้ผู้ซื้อเข้าทำสัญญา เช่น ชื่อห้องชุดแถมเฟอร์นิเจอร์ทั้งห้องพร้อมติดตั้ง หรือชื่อห้องชุดแถมรถยนต์ เป็นต้น ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องปฏิบัติตามคำโฆษณาด้วย

จากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศอังกฤษ พบว่าใน standard conditions of sale นั้นมีข้อที่อยู่หลายประการที่สมควรจะนำมาปรับใช้กับสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด

ของประเทศไทย เช่น ในเรื่องกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนต่าง ๆ สำหรับการทำสัญญาซื้อขายที่ใส่รายละเอียดในแต่ละขั้นตอนไว้อย่างชัดเจน เช่น ในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำหนดถึงขั้นตอนที่ผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องปฏิบัติและระยะเวลาที่จะต้องกระทำให้เสร็จไว้โดยละเอียด และมีการแจ้งคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ได้รับรู้ในทุกขั้นตอนของการทำสัญญาว่าผู้ซื้อและผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติเช่นไรต่อไป ซึ่งจะเป็นการป้องกันการโต้แย้งหรือปฏิเสธของคู่สัญญาว่าตนไม่ทราบว่ามีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในแต่ละขั้นตอนอย่างไรบ้าง

จากการศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศสหรัฐอเมริกา ในเรื่องการซื้อขายห้องชุดพบว่า Uniform Condominium Act 1977 มีบทบัญญัติให้เจ้าของโครงการอาคารชุดจะต้องมีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายเกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการในหลายรายการแก่ผู้ซื้อก่อนที่จะมีการลงนามในสัญญา ซึ่งใน Article 4 ซึ่งเป็นบทที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดได้กำหนดรายละเอียดที่ผู้ขายต้องเปิดเผยแก่ผู้ซื้อ เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด, ลักษณะและรายละเอียดของอาคารและห้องชุด สาธารณูปโภค, ระยะเวลาการก่อสร้างอาคารชุดและสาธารณูปโภค และการชำระเงินค่าซื้อขาย เป็นต้น หากผู้ขายฝ่าฝืนไม่เปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายดังกล่าวแล้ว หน่วยงานของรัฐมีสิทธิที่จะเข้าดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนกฎหมายด้วย ซึ่งรายละเอียดในส่วนนี้เป็นข้อดีที่สมควรนำมาปรับใช้กับการซื้อขายห้องชุดของประเทศไทยด้วย

สำหรับการซื้อขายห้องชุดของประเทศไทยมีแบบสัญญามาตรฐานคือ standard form condominium purchase and sale agreement พบว่า มีเนื้อหาสาระแตกต่างจากสัญญามาตรฐานของประเทศไทย แต่มีข้อดีอยู่หลายประการที่ควรจะนำมาปรับใช้กับสัญญามาตรฐานของประเทศไทย เช่น ในเรื่องกำหนดระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ไว้อย่างชัดเจน และข้อสัญญายังระบุถึงสิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณี que ผู้ขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ มีการระบุถึงการทำประกันภัยอาคารชุดสำหรับผลกระทบที่จะเกิดกับอาคารชุดจากภัยต่าง ๆ ไว้ด้วยและกำหนดให้ผู้ขายต้องส่งมอบสัญญาซื้อขายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับใบประกันภัยอาคารชุดที่ระบุถึงผลประโยชน์ที่ได้มาของการประกันภัยจากความเสียหายที่ผู้ซื้อจะได้รับ และข้อสัญญายังระบุให้ผู้ขายต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงในอาคารชุดที่จะขาย และกำหนดให้สิทธิผู้ขายใช้ทาอาคารชุดและห้องชุดต้องปลอดภัยกับเด็กที่มีอายุต่ำกว่า 6 ปีด้วย นอกจากนี้ ยังมีข้อสัญญากำหนดให้ผู้ขายเก็บรักษาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วล่วงหน้า เช่น เงินจอง เงินค่างวด ผู้ขายไม่สามารถนำไปใช้ได้จนกว่าการดำเนินการทุกอย่างในการซื้อขายห้องชุดจะเสร็จสิ้นและเรียบร้อย

ข้อเสนอแนะ

สรุปข้อเสนอเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

กฎหมายปัจจุบัน	กฎหมายที่เสนอเพิ่มเติม
	มาตรา35 ข / 1 คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่มีอำนาจประกาศให้ผู้ประกอบธุรกิจใดเป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ยกร่างขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ได้
	มาตรา35ข/2 ผู้ประกอบธุรกิจในธุรกิจที่ควบคุมสัญญามีหน้าที่ต้องนำส่งแบบสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ยกร่างขึ้น ให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ ทั้งนี้ตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนด
	มาตรา35นว / 1 ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจแบ่งแยกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดออกเป็นสองฉบับให้ถือว่ารายละเอียดที่ปรากฏตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างห้องชุดเป็นไปตามสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดไว้

กฎหมายปัจจุบัน	กฎหมายที่เสนอเพิ่มเติม
	มาตรา57ตรี ผู้ประกอบธุรกิจในการธุรกิจที่ควบคุมสัญญาซึ่งคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศให้เป็นธุรกิจที่ต้องนำส่งแบบสัญญาผู้ใดไม่นำส่งแบบสัญญาที่ได้ยกวางขึ้นให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ตามมาตรา35ฉ/2 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

สรุปข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญามาตรฐาน

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
ข้อ 3 สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความในสัญญาต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้ (1) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง	ข้อ 3 สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความในสัญญาต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้ (1) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
อาคารชุดหรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยแนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณีและการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาแล้ว (2) เหมือนเดิม (3) เหมือนเดิม (4) ราคาขายต่อตารางเมตรและจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย	อาคารชุดหรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยแนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณีและการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาแล้ว <u>และผู้ประกอบธุรกิจรับรองว่าสัญญานับนี้เป็นสัญญานับที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้วตามเลขที่อนุญาตที่เท่าใด เพื่อใช้ในโครงการอาคารชุดโครงการใด</u> (2) เหมือนเดิม (3) เหมือนเดิม (4) ราคาขายต่อตารางเมตรและจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย <u>ในการซื้อขายห้องชุดหากได้ระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายทั้งหมดไว้ และผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบห้องชุดซึ่งมีพื้นที่น้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญาไว้ ผู้บริโภคจะบอกปิดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก</u> <u>อนึ่งถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญานั้น ผู้บริโภคจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ว่าผู้บริโภคอาจจะเลิกสัญญาเสียได้เมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้บริโภคได้ทราบก่อนแล้ว คงมิได้เข้าทำสัญญาและอาจใช้สิทธิคืนข้อ3</u>

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
(5) รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	(8.6)(ก)ได้ โดยทำเป็นหนังสือแจ้งแก่ผู้ประกอบการธุรกิจ การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาต้องมีข้อความว่า (4.1) คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระ ในวันจองและเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระในวันทำสัญญา นี้ให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นการชำระราคาค่าห้องชุด ทั้งนี้ให้คู่สัญญาระบุถึงจำนวนเงินและกำหนดเวลาที่ ได้ชำระเงินไว้ให้ชัดเจน 4.2) ผู้บริโภคตกลงชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการ โอนกรรมสิทธิ์เป็นงวด ๆ ให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจตาม จำนวนและระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา โดย ต้อง ระบุวัน เดือน ปีของการชำระเงินในแต่ละงวดให้ ชัดเจน 4.3) ผู้ประกอบการธุรกิจต้องระบุวัน เดือน ปีที่จะส่งมอบ ห้องชุดแก่ผู้บริโภคให้ชัดเจน (5) รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่ง อำนวยความสะดวกต้องมีข้อความระบุว่า ผู้ประกอบการธุรกิจต้องจัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางและ สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดตาม รายการและขนาดที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้ ระบุไว้ในสัญญาและตามที่ได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้โฆษณาตามวรรคแรก ให้รวมถึงโฆษณาทุก ประเภทที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้ทำการโฆษณาด้วย ผู้ประกอบการธุรกิจจะจัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่ง อำนวยความสะดวกไว้ในโครงการอาคารชุดเพื่อ ประโยชน์ร่วมกันของผู้บริโภคโดย ผู้ประกอบการธุรกิจต้องระบุวัน เดือน ปีที่เริ่มต้นก่อสร้าง และที่กำหนดว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินส่วน

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
(6) เหมือนเดิม (7) เหมือนเดิม (8) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างจะต้องมีข้อสัญญาระบุ 8.1) ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของ วัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ ต่างๆ ประตูหน้าต่างและอุปกรณ์ประกอบประตูหน้าต่างตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน 8.2) เหมือนเดิม 8.3) เหมือนเดิม 8.4) เหมือนเดิม	<u>กลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทให้แล้วเสร็จ และสิ่งที่มีความสำคัญต่อ</u> <u>การอยู่อาศัย เช่น ลิฟท์ ไฟฟ้า ประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้นจะต้องมีกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จก่อนสิ่งที่มี</u> <u>ความสำคัญในระดับรองลงมา แต่ทั้งนี้ทุกสิ่งต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อนผู้บริโภคเข้าพักอาศัยในอาคารชุด</u> (6) เหมือนเดิม (7) เหมือนเดิม (8) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างจะต้องมีข้อสัญญาระบุ 8.1) ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของ วัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ ต่างๆ ประตูหน้าต่างและอุปกรณ์ประกอบประตูหน้าต่างตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน <u>การทาสีอาคารชุดและห้องชุดนั้น ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องใช้สีที่ปลอดภัยต่อผู้บริโภคและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดและห้องชุดโดยเฉพาะอย่างยิ่งสีที่ทาจะต้องปลอดภัยกับเด็กที่มีอายุต่ำกว่า 6 ปีด้วย</u> 8.2) เหมือนเดิม 8.3) เหมือนเดิม 8.4) เหมือนเดิม

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
8.5) เหมือนเดิม 8.6) เหมือนเดิม 8.7) ในกรณีผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ประกอบการธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้	8.5) เหมือนเดิม 8.6) เหมือนเดิม 8.7) ในกรณีผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ประกอบการธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น ยกเลิก
(9) เหมือนเดิม (10) ผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดดังนี้ (ก) กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอันตรายถึงชีวิตในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด	8.8) <u>ผู้ประกอบการธุรกิจต้องระบุนวัน เดือน ปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารชุดและห้องชุดให้แล้วเสร็จ</u> 8.9) <u>ผู้ประกอบการธุรกิจต้องระบุนวัน เดือน ปีที่แสดงว่าจะไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ</u> (9) เหมือนเดิม (10) ผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้ (ก) กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอันตรายถึงชีวิต

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
(ข) กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี ก. ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่จดทะเบียนอาคารชุด ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่มีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนผู้ประกอบการธุรกิจต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่แก้ไขผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว (11) ผู้ประกอบการธุรกิจจะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้บริโภคตามที่อยู่ที่ระบุในสัญญา	(ข) กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี ก. เหมือนเดิม ผู้ประกอบการธุรกิจยินยอมให้ผู้ซื้อห้องชุดต่อจากผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อต่อรายแรกสามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันของห้องชุดที่ซื้อจากผู้บริโภคได้โดยตรงจากผู้ประกอบการธุรกิจ ความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนตามวรรคก่อนคือ ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นกับโครงสร้างของอาคารชุดหรือห้องชุด เช่น เสาเข็มฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น (11) คู่สัญญาจะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ที่ระบุ

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
หรือที่อยู่ของผู้บริโภคแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้าย	บุในสัญญาหรือที่อยู่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้ายและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ
	ข้อ 5 การก่อภาระผูกพัน ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและอาคารชุดหรือห้องชุดที่จะขายรวมทั้งทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น กรณีดังกล่าวยังรวมถึงผู้ประกอบธุรกิจจะต้องไม่กระทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม เว้นแต่เพื่อประโยชน์แห่งทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ๆ นอกจากนี้ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่งดเว้นการกระทำที่กระทบต่อความเป็นอยู่โดยปกติของผู้บริโภคที่พึ่งค้ำค้ำหมายจากประโยชน์ใช้สอยตามปกติในทรัพย์สินที่ซื้อ
	ข้อ 6. การบอกเลิกสัญญา (1) ในกรณีที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ประกอบธุรกิจทำการก่อสร้างหรือจดทะเบียนอาคารชุด หรือยกเลิก

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
	คำขอทำการก่อสร้างหรือจดทะเบียนอาคารชุด ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก) (2) ในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่ทำการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคภายในกำหนดเวลาตามสัญญา หากผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบการไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก) (3) ในกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดขาดตกบกพร่องหรือล้นจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งหนึ่งที่ทั้งหมดซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญา ผู้บริโภคต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนแต่ ผู้บริโภคอาจจะเลิกสัญญาได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้นจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้บริโภคได้ทราบก่อนแล้วจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น และใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก) (4) หากความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นตามข้อนี้เป็นที่ประจักษ์ได้ว่าร้ายแรงจนเป็นการไม่สมประโยชน์แก่ผู้บริโภคที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือห้องชุดนั้นๆ ได้อย่างปกติสุขและได้รับการยืนยันจากผู้เชี่ยวชาญทางด้านวิศวกรรมถึงความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องนั้น ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก) (5) ในกรณีที่มิบุคคลใดมาก่อการบกพร่องขัดสิทธิของผู้บริโภคในอันจะครอบทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายหรือเพราะความผิดของผู้ประกอบการทั้งนี้ไม่ว่า

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
	<u>ผู้ประกอบการธุรกิจอยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการรอนสิทธิมีอยู่ในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)</u> <u>ถ้าห้องชุดซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้บริโภคทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิหรือว่าห้องชุดนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้บริโภคหาได้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3(8.6) (ก)</u> (6) <u>ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจส่งมอบห้องชุดล่าช้า ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)</u> (7) <u>ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจไม่สร้างทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาหรือที่ได้โฆษณาไว้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)</u> (8) <u>ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาหรือที่ได้โฆษณาไว้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)</u> (9) <u>ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสิ่งที่ได้ระบุไว้ในคำโฆษณานอกเหนือจากโฆษณาในเรื่องทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก</u>

ข้อสัญญาปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข
	<u>ความสะดวกผู้บริโภคมีสทิธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)</u> <u>แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาตามความในข้อ 6 (1) ถึง (9) ผู้บริโภคต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้ประกอบการธุรกิจให้ทราบนี้ดังกล่าวข้างต้นในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้รับหนังสือและผู้ประกอบการธุรกิจจะเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าว</u> <u>นั้น</u>
	<u>ข้อ 7. การประกันภัย</u> <u>ผู้ประกอบการธุรกิจต้องจัดให้มีการประกันภัยอาคารชุดและห้องชุดที่จะขายรวมทั้งทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการสำหรับผลกระทบที่อาจเกิดจากภัยต่างๆ และผู้ประกอบการธุรกิจต้องส่งมอบสัญญาซื้อขายห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคพร้อมกับกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวซึ่งระบุถึงผลประโยชน์ที่ได้มาของการประกันภัยจากความเสียหายที่ผู้บริโภคจะได้รับโดยต้องระบุให้ผู้บริโภคเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัย</u>
	<u>ข้อ 8. ผู้ประกอบการธุรกิจจะดำเนินการจัดให้มีเครื่องดับเพลิงที่ได้มาตรฐานและมีจำนวนเพียงพอเมื่อเทียบกับขนาดของโครงการและมีความพร้อมในการใช้งานซึ่งติดตั้งไว้ในที่ที่เห็นได้ชัดเจนภายในอาคารชุด</u>