

ผนวก ก.

ข้อเสนอร่างใหม่

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายประกอบกับมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“ธุรกิจขายห้องชุด” หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้วจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

ข้อ 3 สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความในสัญญาอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดหรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยแนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วแต่กรณีและการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาแล้วและผู้ประกอบธุรกิจรับรองว่าสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาฉบับที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาแล้วตามเลขที่อนุญาตที่เท่าใด เพื่อใช้ในโครงการอาคารชุดโครงการใด

(2) ข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดิน อาคารและห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน หรือบุคคลใด

(3) ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

(4) ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย

ในการซื้อขายห้องชุดหากได้ระบุจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายทั้งหมดไว้ และผู้ประกอบการจัดส่งมอบห้องชุดห้องชุดซึ่งมีพื้นที่น้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญาไว้ ผู้บริโภคจะบอกปฏิเสธหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก

อนึ่งถ้าขาดตกบกพร่องหรือล่าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญานั้น ผู้บริโภคจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ว่าผู้บริโภคอาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล่าจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้บริโภคได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญาและอาจให้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก) ได้ โดยทำเป็นหนังสือแจ้งแก่ผู้ประกอบการ

การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาต้องมีข้อความว่า

4.1) คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระในวันที่จองและเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระในวันทำสัญญานี้ให้แก่ผู้ประกอบการเป็นการชำระราคาค่าห้องชุด ทั้งนี้ให้คู่สัญญาระบุถึงจำนวนเงินและกำหนดเวลาที่ได้ชำระเงินไว้ให้ชัดเจน

4.2) ผู้บริโภคตกลงชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์เป็นงวด ๆ ให้แก่ผู้ประกอบการตามจำนวนและระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา โดยต้อง ระบุวัน เดือน ปีของการชำระเงินในแต่ละงวดให้ชัดเจน

4.3) ผู้ประกอบการต้องระบุวัน เดือน ปีที่จะส่งมอบห้องชุดแก่ผู้บริโภคให้ชัดเจน

(5) วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด รายละเอียดที่เกี่ยวข้องของห้องชุดในอาคารชุด รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต้องมีข้อความระบุว่า

ผู้ประกอบการต้องจัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดตามรายการและขนาดที่ผู้ประกอบการได้ระบุไว้ในสัญญาและตามที่ได้โฆษณาไว้

ทั้งนี้โฆษณาตามวรรคแรก ให้รวมถึงโฆษณาทุกประเภทที่ผู้ประกอบการได้ทำการโฆษณาด้วย

ผู้ประกอบการจะจัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ในโครงการอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้บริโภคโดยผู้ประกอบการต้องระบุวัน เดือน ปีที่

เริ่มต้นก่อสร้าง และที่กำหนดว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทให้แล้วเสร็จ และสิ่งที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย เช่น ลิฟท์ ไฟฟ้า ประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น จะต้องมีการกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จก่อนสิ่งที่มีความสำคัญในระดับรองลงมา แต่ทั้งนี้ทุกสิ่งต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อนผู้บริโภคเข้าพักอาศัยในอาคารชุด

(6) ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้จ่าย เฉพาะค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคจะตกลงจ่ายเท่ากันก็ได้

(7) ในกรณีที่ผู้บริโภคมีมติชำระราคาที่ตั้งก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังต่อไปนี้

- 1) ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว
- 2) ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสองงวดขึ้นไป
- 3) ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสองงวด

แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบธุรกิจต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้บริโภคให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและ ผู้บริโภคจะเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

(8) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง จะต้องมีความที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

8.1) ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตูหน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบประตูหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน

การทาสีอาคารชุดและห้องชุดนั้น ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องใช้สีที่ปลอดภัยต่อผู้บริโภคและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดและห้องชุดโดยเฉพาะอย่างยิ่งสีที่ทาจะต้องปลอดภัยกับเด็กที่มีอายุต่ำกว่า 6 ปี ด้วย

8.2) ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

8.3) ผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด กรณีมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้บริโภคแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริโภคได้แต่ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

8.4) กำหนดเวลาที่ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้บริโภค

8.5) ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักโดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบธุรกิจ สัญญาอาจมีข้อกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปก็ได้ แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้ประกอบธุรกิจต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้ประกอบธุรกิจไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ประกอบธุรกิจได้ละสิทธิในการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ขยายในวรรคหนึ่ง จะขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

8.6) ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด

ก. ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ประกอบธุรกิจพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดสำหรับกรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้ แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

ข. หากผู้บริโภคไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันในสัญญา ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่จะซื้อขาย แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุด แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

8.7) ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทยจำกัด

(มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

8.8) ผู้ประกอบการธุรกิจต้องระบุวัน เดือน ปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารชุดและห้องชุดให้แล้วเสร็จ

8.9) ผู้ประกอบการธุรกิจต้องระบุวัน เดือน ปีที่แสดงว่าจะไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

(9) เมื่อผู้ประกอบการธุรกิจจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ในกรณีที่ผู้บริโภคแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้ประกอบการธุรกิจต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริโภคภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้บริโภค

(10) ผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้

ก. กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

ข. กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี ก.

ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนผู้ประกอบการธุรกิจต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่แก้ไขผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

ผู้ประกอบการธุรกิจยินยอมให้ผู้ซื้อห้องชุดต่อจากผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อต่อรายแรกสามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันของห้องชุดที่ซื้อจากผู้บริโภคได้โดยตรงจากผู้ประกอบการธุรกิจ

ความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนตามวรรคก่อนคือ ความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับโครงสร้างของอาคารชุดหรือห้องชุด เช่น เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น

(11) คู่สัญญาจะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่ระบุในสัญญาหรือที่อยู่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้ายและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 4 สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคดังต่อไปนี้

(1) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ

(2) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิ เว้นแต่ผู้บริโภคจะได้ยอมรับเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิในขณะทำสัญญา แต่กรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบนั้นมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

ข้อ 5 การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดแล้ว ผู้ประกอบการธุรกิจต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและอาคารชุดหรือห้องชุดที่จะขายรวมทั้งทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

กรณีดังกล่าวยังรวมถึงผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องไม่กระทำการโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม เว้นแต่เพื่อประโยชน์แห่งทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ๆ

นอกจากนี้ผู้ประกอบการธุรกิจมีหน้าที่งดเว้นการกระทำที่กระทบต่อความเป็นอยู่โดยปกติของผู้บริโภคที่พึงคาดหมายจากประโยชน์ใช้สอยตามปกติในทรัพย์สินที่ซื้อ

ข้อ 6 การบอกเลิกสัญญา

(1) ในกรณีที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ประกอบการธุรกิจทำการก่อสร้างหรือจดทะเบียนอาคารชุดหรือยกเลิกคำขอทำการก่อสร้างหรือจดทะเบียนอาคารชุด ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(2) ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจไม่ทำการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิในห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคภายในกำหนดเวลาตามสัญญา หากผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(3) ในกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญา ผู้บริโภคจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ผู้บริโภคอาจจะเลิกสัญญาได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้บริโภคได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น และใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(4) หากความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นตามข้อนี้เป็นที่ประจักษ์ได้ว่าร้ายแรงจนเป็นการไม่สมประโยชน์แก่ผู้บริโภคที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือห้องชุดนั้นๆ ได้อย่างปกติสุขและได้รับการยืนยันจากผู้เชี่ยวชาญทางด้านวิศวกรรมถึงความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องนั้น ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(5) ในกรณีที่บุคคลใดมาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้บริโภคในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายหรือเพราะความผิดของผู้ประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้ประกอบธุรกิจรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการรอนสิทธิมีอยู่ในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

ถ้าห้องชุดซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้บริโภคทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการณ์รอนสิทธิ หรือว่าห้องชุดนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะให้หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้บริโภคหาได้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(6) ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบห้องชุดล่าช้า ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(7) ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สร้างทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาหรือที่ได้โฆษณาไว้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(8) ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาหรือที่ได้โฆษณาไว้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

(9) ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสิ่งที่ได้ระบุไว้ในคำโฆษณา นอกเหนือจากโฆษณาในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 3 (8.6) (ก)

แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาตามความในข้อ 6 (1) ถึง (9) ผู้บริโภคต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้ประกอบธุรกิจให้ชำระหนี้ดังกล่าวข้างต้นในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่

วันที่ผู้ประกอบการได้รับหนังสือและผู้ประกอบการจะเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือออกกล่าวนั้น

ข้อ 7 การประกันภัย

ผู้ประกอบการต้องจัดให้มีการประกันภัยอาคารชุดและห้องชุดที่จะขายรวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการสำหรับผลกระทบที่อาจเกิดจากภัยต่างๆในระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายห้องชุดและผู้ประกอบการต้องส่งมอบสัญญาซื้อขายห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคพร้อมกับกรรมสิทธิ์ประกันภัยดังกล่าวซึ่งระบุถึงผลประโยชน์ที่ได้มาของการประกันภัยจากความเสียหายที่ผู้บริโภคจะได้รับโดยต้องระบุให้ผู้บริโภคเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรรมสิทธิ์ประกันภัย

ข้อ 8 ผู้ประกอบการจะดำเนินการจัดให้มีเครื่องดับเพลิงที่ได้มาตรฐานและมีจำนวนเพียงพอเมื่อเทียบกับขนาดของโครงการและมีความพร้อมในการใช้งานซึ่งติดตั้งไว้ในที่ที่เห็นได้ชัดเจนภายในอาคารชุด

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2543 เป็นต้นไป

ลงชื่อ

(นายชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนคานต์)

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 117 ตอนพิเศษ 74 ง วันที่ 28 กรกฎาคม 2543)