

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 หรือก่อสร้างเสร็จแล้วจะนำไปจดทะเบียนในอาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

ข้อ 3 สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความในสัญญาอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดหรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุดหรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยแนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วแต่กรณีและการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาแล้ว

(2) ข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดิน อาคารและห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน หรือบุคคลใด

(3) ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

(4) ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย

(5) วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด รายละเอียดที่เกี่ยวข้องของห้องชุดในอาคารชุด รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

(6) ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้จ่าย เฉพาะค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคจะตกลงจ่ายเท่ากันก็ได้

(7) ในกรณีที่ผู้บริโภคมีมติชำระราคาที่ตั้งให้ผู้ประกอบธุรกิจก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังต่อไปนี้

- 1) มีมติชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว
- 2) มีมติชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสองงวดขึ้นไป
- 3) มีมติชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสอง

แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบธุรกิจต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้บริโภคให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคจะเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

(8) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง จะต้องมีข้อความที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

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

8.2) ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

8.3) ผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด กรณีมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้บริโภคแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริโภคได้แต่ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

8.4) กำหนดเวลาที่ผู้ประกอบการธุรกิจจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้บริโภค

8.5) ในกรณีที่มีการก่อสร้างต้องหยุดชะงักโดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ สัญญาอาจมีข้อกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปก็ได้ แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้ประกอบการธุรกิจต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้ประกอบการธุรกิจไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ประกอบการธุรกิจได้ละสิทธิในการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ขยายในวรรคหนึ่ง จะขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

8.6) ในกรณีผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด

ก. ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ประกอบการธุรกิจพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดสำหรับกรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้ แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

ข. หากผู้บริโภคไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบการธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่จะซื้อขาย แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุด แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

8.7) ในกรณีผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ประกอบการธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

(9) เมื่อผู้ประกอบการธุรกิจจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ในกรณีที่ผู้บริโภคแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ประกอบการกำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้ประกอบการต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริโภคภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้บริโภค

(10) ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

(ข) กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี ก. ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่จดทะเบียนอาคารชุด

ผู้ประกอบการต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่มีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนผู้ประกอบการต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบการไม่แก้ไขผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ประกอบการจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

(11) ผู้ประกอบการจะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้บริโภคตามที่อยู่ในสัญญาหรือที่อยู่ของผู้บริโภคแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้าย

ข้อ 4 สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคดังต่อไปนี้

(1) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากความผิดของผู้ประกอบการ

(2) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบการเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิ เว้นแต่ผู้บริโภคจะได้ยอมรับเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิในขณะทำสัญญา แต่กรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบนั้นมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2543 เป็นต้นไป

ลงชื่อ

(นายชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์)

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

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