

## ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจขายห้องชุด” หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุด ในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้ว และจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

ข้อ ๓ สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทย ที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนมีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความ ในสัญญาอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบการธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด หรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยแนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี และการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาด้วย

(๒) ข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดิน อาคารและห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน หรือบุคคลใด

(๓) ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการแผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

(๔) ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย

(๕) วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด รายละเอียดที่เกี่ยวข้องของห้องชุดในอาคารชุด รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

(๖) ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้จ่าย เฉพาะค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภคจะตกลงจ่ายเท่ากันก็ได้

(๗) ในกรณีผู้บริโภคมีมติชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังต่อไปนี้

๑) ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๒) ฝัคนัดชำระราคาค้างกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกัน ตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๓) ฝัคนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาค้างกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบการธุรกิจต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้บริโภค ให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภค ได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

(๘) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดที่จะ ดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง จะต้องมีข้อความที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

๘.๑) ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่างๆ ประตูหน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบ ประตูหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุ ตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้ประกอบการธุรกิจต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่า หรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน

๘.๒) ผู้ประกอบการธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบ และรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่า มาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๘.๓) ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณ การใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด กรณีมาตรวัด ในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้ประกอบการธุรกิจได้ออกรวมสิทธิห้องชุดให้แก่ผู้บริโภครวมโดยโอนมาตราวัดให้เป็นชื่อของผู้บริโภคแล้ว ผู้ประกอบการธุรกิจจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริโภคได้แต่ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้จ่ายไปก่อนนั้น

๘.๔) กำหนดเวลาที่ผู้ประกอบการธุรกิจจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะออกรวมสิทธิในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้บริโภค

๘.๕) ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ สัญญาอาจมีข้อกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปก็ได้ แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้ประกอบการธุรกิจต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้ประกอบการธุรกิจไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ประกอบการธุรกิจได้สละสิทธิในการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ขยายในวรรคหนึ่ง จะขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้เงินเวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

๘.๖) ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด

ก. ให้ผู้บริโภคมีสิทธิขอลงเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ประกอบการธุรกิจพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดสำหรับกรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

ข. หากผู้บริโภคไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่จะซื้อขาย แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุด แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๘.๗) ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ประกอบธุรกิจได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

(๕) เมื่อผู้ประกอบธุรกิจจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ในกรณีที่ผู้บริโภคแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้ประกอบธุรกิจต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริโภคภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้บริโภค

(๑๐) ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ดังนี้

ก. กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

ข. กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี ก. ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ประกอบการธุรกิจต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่แก้ไข ผู้บริโภคหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้นุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

(๑๑) ผู้ประกอบการธุรกิจจะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญา กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้บริโภค ตามที่อยู่ระบุในสัญญา หรือที่อยู่ของผู้บริโภคแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งหลังสุด

ข้อ ๔ สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ต่อผู้บริโภค ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจ เพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เว้นแต่ผู้บริโภคจะได้ยอมรับเป็น

ลายลักษณ์อักษรถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิในขณะที่ทำสัญญา  
แต่กรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมเนียม  
และพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นต้นไป

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา