

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา  
เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พ.ศ. ๒๕๕๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจขายห้องชุด” หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่ จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียน อาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓ สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทยที่ สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนมีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความใน สัญญาอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบการธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีคำมั่นว่าจะ ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือกำลังดำเนินการ ก่อสร้างอาคารชุด หรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือมี กรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาโดย แนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี และการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดิน อาคารและห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับ สถาบันการเงิน หรือบุคคลใด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๕) วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด รายละเอียดที่เกี่ยวข้องของ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ห้องชุดในอาคารชุด รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

(๖) ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้จ่าย เฉพาะค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภคจะตกลงจ่ายเท่ากันก็ได้

(๗) ในกรณีผู้บริโภคผิมนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังต่อไปนี้

๑) ผิมนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๒) ผิมนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๓) ผิมนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบการธุรกิจต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้บริโภคให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและบริโภคจะเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

(๘) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบการขายห้องชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง จะต้องมีความที่มีสาระสำคัญดังนี้

๘.๑) ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตูหน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบประตูหน้าต่างตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ผู้ประกอบการต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน

๘.๒) ผู้ประกอบการจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๘.๓) ผู้ประกอบการเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด กรณีมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดผู้ประกอบการเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้ประกอบการได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้บริโภคโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้บริโภคแล้ว ผู้ประกอบการจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริโภคได้แต่ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้จ่ายไปก่อนนั้น

๘.๔) กำหนดเวลาที่ผู้ประกอบการจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้บริโภค

๘.๕) ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักโดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบการ สัญญาอาจมีข้อกำหนดให้ผู้ประกอบการขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปก็ได้ แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้ประกอบการต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุด



วันที่ผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วนผู้ประกอบการธุรกิจต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่แก้ไขผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

(๑๑) ผู้ประกอบการธุรกิจจะส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญา กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุด หรือที่อยู่ของผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งหลังสุด

ข้อ ๕ สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เว้นแต่ผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดจะได้ออมรับเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิในขณะทำสัญญา แต่กรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบนั้นมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นต้นไป

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

ตลธิ์/จัดทำ

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๑