

## ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า ธุรกิจที่ผู้ประกอบการทำสัญญาการรับจ้างก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดกับผู้บริโภค โดยผู้บริโภคมีวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัย

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ และหมายความรวมถึงการเตรียมงานหรือขั้นตอนการทำงานอื่น ๆ ที่จำเป็น ที่ผู้ประกอบการรายนั้นต้องดำเนินการตามสัญญาจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสำเร็จ

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลสามารถเข้าอยู่อาศัย

“เพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า การเข้าอยู่อาศัยในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนและมีได้นำอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนไปขาย ให้เช่า ให้เช่าซื้อหรือจัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น

ข้อ ๓ สัญญาจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และจะต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่ทำสัญญา วันเดือนปีที่ทำสัญญา วัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร รูปแบบอาคาร สถานที่ทำการก่อสร้าง ชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวประชาชน ของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการเป็นนิติบุคคล ให้ระบุรายละเอียดตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

(๒) รายละเอียดเกี่ยวกับราคาก่อสร้างทั้งหมดที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หน้าที่ในการจัดหาวัสดุ และอุปกรณ์ ตามชนิด ขนาดและคุณภาพตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือตามรายการที่แนบท้ายสัญญาที่ใช้ในการก่อสร้าง

(๓) บัญชีแสดงปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและราคา

- (๔) รายละเอียดเกี่ยวกับงวดงานกับการชำระเงินตามเงื่อนไขที่ได้สัดส่วนกันในแต่ละงวด
- (๕) กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในกำหนด นับแต่วันทำสัญญา
- (๖) กำหนดระยะเวลาการรับจ้างสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย
- (๗) ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร รั้ว หรือกำแพง ดังนี้
- (ก) กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบอาคาร
- (ข) กรณีที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก (ก) ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบอาคาร
- (ค) รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบ รั้ว หรือกำแพง

ในระหว่างก่อสร้างหรือหลังจากผู้บริโภครับมอบงาน หากการก่อสร้างมีความชำรุดบกพร่อง หรือผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามสัญญาและผู้บริโภคได้บอกกล่าวให้แก้ไขความชำรุดบกพร่องหรือให้ปฏิบัติตามสัญญาโดยให้เวลาพอสมควรแล้ว แต่ผู้ประกอบธุรกิจยังไม่แก้ไขหรือไม่ปฏิบัติตาม ผู้บริโภคมีสิทธิเอางานก่อสร้างให้บุคคลภายนอกแก้ไขหรือดำเนินการต่อไปได้ โดยผู้ประกอบธุรกิจจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเหตุดังกล่าว

(๘) ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากรูปแบบและรายละเอียดตามสัญญาได้ โดยไม่ต้องเลิกสัญญา ให้ผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคตกลงราคากันใหม่ในส่วนที่มีการแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงาน ดังกล่าว

ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามสัญญา การแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานการก่อสร้างใด ๆ ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องแจ้งให้ผู้บริโภคทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าต้องยื่นเรื่องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายในเวลาที่กำหนด นับแต่วันที่ผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจตกลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงาน ดังกล่าว

(๙) ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานตามกฎหมายและต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและวิชาชีพ

(๑๐) การผิดสัญญาเรื่องใดของผู้บริโภคที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเลิกสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องระบุเหตุในเรื่องนั้น ๆ ไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำ หรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และก่อนบอกเลิกสัญญาต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้บริโภค และต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันให้ผู้บริโภคแก้ไขการผิดสัญญาเรื่องนั้น

(๑๑) หากผู้ประกอบการธุรกิจไม่เริ่มทำการก่อสร้างภายในกำหนดเวลาตามสัญญาหรือภายในระยะเวลาอันสมควร หรือทำการก่อสร้างล่าช้าโดยมิใช่ความผิดของผู้บริโภคจนคาดหมายได้ว่าการก่อสร้างนั้นไม่อาจแล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

(ก) ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วในงวดงานที่ผู้ประกอบการธุรกิจยังมีได้ดำเนินการก่อสร้าง รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ

(ข) ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้และผู้บริโภคมิใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบการธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาการรับจ้างก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

(๑๒) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลง โดยมีมิใช่ความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ หรือมีพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจไม่ต้องรับผิดชอบให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่ต้องเสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องแจ้งเหตุ พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบเพื่อขอขยายระยะเวลาการทำงานตามสัญญาออกไปภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้ประกอบการธุรกิจไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งของ (๑๒) ให้ถือว่าผู้ประกอบการธุรกิจได้สละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขยายระยะเวลาทำงานตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๔ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญา ความชำรุดบกพร่องหรือละเมิดของผู้ประกอบการธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการธุรกิจเลิกสัญญากับผู้บริโภคโดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยผู้บริโภคมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ

(๓) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการธุรกิจเรียกร้องให้ผู้บริโภคชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก่อนกำหนดเวลาในสัญญาโดยผู้บริโภคมิได้ผิดนัดชำระหนี้ หรือผิดสัญญา

(๔) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการธุรกิจเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้าง ราคาค่าใช้จ่ายหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาทำให้ผู้บริโภคต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริโภค

(๕) ข้อสัญญาว่าจะไม่คืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วไม่ว่ากรณีใด ๆ

(๖) ข้อสัญญาว่าถ้าผู้บริโภคหรือผู้แทนจะเข้าไปตรวจตราการงานในสถานที่ก่อสร้างจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบการธุรกิจก่อน

(๗) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการสามารถโอนหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้บริโภค

(๘) ข้อสัญญาที่ให้สิ่งปลูกสร้างหรือวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่ผู้บริโภคเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายหรือจัดหาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ

(๙) ข้อสัญญาว่าหากผู้บริโภคไม่ตรวจรับงานตามกำหนดถือว่าผู้บริโภคยอมรับเองงานดังกล่าวโดยปริยาย

ประกาศฉบับนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙

สำเรียม เมฆเกรียงไกร

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา