ระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ว่าด้วยหลักเกณฑ์การไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค
พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐ (๑/๑) แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๙ วางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยหลักเกณฑ์การไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๙"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

"ข้อพิพาท" หมายความว่า ข้อพิพาทเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค

"คู่กรณี" หมายความว่า ผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค

"ผู้ไกล่เกลี่ย" หมายความว่า เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบให้ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท หรือคณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท

"ผู้บังคับบัญชา" หมายความว่า เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค รองเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้อำนวยการสำนัก หรือผู้อำนวยการกองในสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

"สำนักงาน" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

"เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ" หมายความว่า เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งผู้บังคับบัญชามอบหมายให้พิจารณาดำเนินการตามระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้สำนักงานจัดให้มีการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทตามระเบียบนี้ และให้ความช่วยเหลือแก่คู่กรณีในการระงับข้อพิพาทให้ยุติโดยเร็ว

ข้อ ๕ เมื่อสำนักงานได้รับเรื่องร้องทุกข์หรือร้องเรียนจากประชาชนตามระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคไว้แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงประเด็นแห่งการร้องเรียนตลอดจนรวบรวมพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องเบื้องต้นและนำเสนอผู้บังคับบัญชาพิจารณาลงนามในหนังสือเชิญหรือหนังสือเรียกภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนและเพียงพอ เพื่อให้คู่กรณีจัดส่งเอกสารหลักฐานหรือให้มาพบเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ เพื่อให้ถ้อยคำและเจรจาไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ทั้งนี้ การติดต่อดังกล่าว เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบอาจจะกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้ทำเป็นหนังสือ ก็ให้แจ้งยืนยันเป็นหนังสืออีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีที่คู่กรณีไม่ประสงค์ไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท หรือในกรณีอื่นใดที่ถือได้ว่าคู่กรณีไม่ประสงค์ไกล่เกลี่ย รวมทั้งกรณีที่ไม่สามารถติดต่อคู่กรณีได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบบันทึกไว้เป็นหลักฐาน เพื่อเสนอผู้บังคับบัญชาพิจารณาและให้ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อไป

การเจรจาไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทจะกระทำด้วยวิธีใด ณ วันเวลาใด และสถานที่ใด ให้เป็นไปตามที่สำนักงานกำหนด โดยแจ้งให้คู่กรณีทุกฝ่ายทราบ

ข้อ ๖ ก่อนดำเนินการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท ให้ผู้ไกล่เกลี่ยชี้แจงขั้นตอนและวิธีการในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทให้คู่กรณีทุกฝ่ายทราบ

ข้อ ๗ ในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท ให้ผู้ไกล่เกลี่ยดำเนินการให้คู่กรณีตกลงยินยอมผ่อนผันให้แก่กันโดยเปิดโอกาสให้คู่กรณีเสนอข้อผ่อนผันให้แก่กัน หรือผู้ไกล่เกลี่ยอาจเสนอทางเลือกในการผ่อนผันให้แก่คู่กรณีพิจารณาตกลงยินยอมยุติข้อพิพาทนั้น ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ไกล่เกลี่ยชี้ขาดข้อพิพาท

ให้ผู้ไกล่เกลี่ยรับฟังข้อเท็จจริงเบื้องต้นเกี่ยวกับข้อพิพาทจากคู่กรณีทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทนั้น ผู้ไกล่เกลี่ยอาจไกล่เกลี่ยพร้อมกันหรือแยกกันก็ได้ แต่ในการตกลงกันนั้นให้กระทำต่อหน้าคู่กรณีทุกฝ่าย

เพื่อประโยชน์ในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทผู้ไกล่เกลี่ยอาจอนุญาตให้เฉพาะแต่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทุกฝ่ายอยู่ในการประชุมไกล่เกลี่ยก็ได้

ข้อ ๘ กระบวนการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท ให้ดำเนินการเป็นการลับ และไม่ให้มีการบันทึกรายละเอียดของการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทไว้ เว้นแต่คู่กรณีจะตกลงกันให้บันทึกรายละเอียดของการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาททั้งหมดหรือแต่บางส่วน

ความในวรรคหนึ่งให้ใช้บังคับแก่ตัวแทน ทนายความ ที่ปรึกษาของคู่ความ หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่ผู้ไกล่เกลี่ยอนุญาตให้เข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยด้วย

ข้อ ๙ ในกรณีที่คู่กรณีไม่ได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่นให้รักษาข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวกับการไกล่เกลี่ยและประนีประนอมข้อพิพาทเป็นความลับ เว้นแต่สำนักงานนำไปใช้เท่าที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติหรือบังคับให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้คู่กรณีที่เข้าร่วมในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทหรือผู้ไกล่เกลี่ยหรือบุคคลภายนอก รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการไกล่เกลี่ยนำข้อเท็จจริงหรือเอกสารพยานหลักฐานในการไกล่เกลี่ยไปอ้างอิงหรือนำสืบเป็นพยานหลักฐานในกระบวนการอนุญาโตตุลาการกระบวนพิจารณาของศาล เว้นแต่สำนักงานนำไปใช้เท่าที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติหรือบังคับให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งร้องขอหรือผู้ไกล่เกลี่ยเห็นสมควรอาจให้นำพยานบุคคลเข้าชี้แจงหรือให้ข้อมูลก็ได้ แต่ผู้ไกล่เกลี่ยจะต้องคำนึงถึงหลักการที่จะให้การไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทเสร็จสิ้นไปโดยเร็ว

ข้อ ๑๒ การไกล่เกลี่ยในชั้นเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบให้กระทำได้ไม่เกินสองครั้ง และมีระยะเวลารวมกันไม่เกินเก้าสิบวันนับแต่วันทำการไกล่เกลี่ยครั้งแรก

ในการเจรจาไกล่เกลี่ยในครั้งแรก หากคู่กรณีสามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำสรุปผลการไกล่เกลี่ยรายงานต่อผู้บังคับบัญชาเพื่อยุติเรื่อง

ในกรณีที่คู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ และคู่กรณียังมีความประสงค์ที่จะเจรจาไกล่เกลี่ยต่อไป ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการไกล่เกลี่ยในครั้งที่สอง และหากคู่กรณีสามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำสรุปผลการไกล่เกลี่ยรายงานต่อผู้บังคับบัญชาเพื่อยุติเรื่อง

ในกรณีที่คู่กรณีสามารถตกลงกันได้บางประเด็น ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการตามความในวรรคสอง สำหรับประเด็นที่ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการตามข้อ ๑๓

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่การไกล่เกลี่ยในชั้นเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบไม่สามารถหาข้อยุติได้ และคู่กรณียังมีความประสงค์ที่จะเจรจาไกล่เกลี่ยต่อไป ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบนำเสนอข้อพิพาทนั้นต่อคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค และให้สำนักงานมีหนังสือเชิญคู่กรณีมาพบคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคดังกล่าวเพื่อทำการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทต่อไป โดยการไกล่เกลี่ยในชั้นคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคให้กระทำได้ไม่เกินสองครั้ง และมีระยะเวลารวมกันไม่เกินเก้าสิบวัน นับแต่วันทำการไกล่เกลี่ยครั้งแรก เว้นแต่มีความจำเป็นและคู่กรณียินยอมให้ผู้ไกล่เกลี่ยขยายระยะเวลาการไกล่เกลี่ยได้อีกครั้งหนึ่ง

ในการเจรจาไกล่เกลี่ยตามวรรคหนึ่ง หากได้ข้อยุติเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำสรุปผลการไกล่เกลี่ยรายงานต่อผู้บังคับบัญชาเพื่อยุติเรื่อง

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่การไกล่เกลี่ยในชั้นคณะอนุกรรมการตามข้อ ๑๓ หากไม่สามารถหาข้อยุติได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบรวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคดังกล่าวเสนอต่อคณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคต่อไป

ข้อ ๑๕ ในระหว่างการดำเนินการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท หากคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สมัครใจที่จะให้ดำเนินการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทต่อไป คู่กรณีฝ่ายนั้นมีสิทธิบอกเลิกการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทต่อผู้ไกล่เกลี่ย โดยทำเป็นหนังสือ หรือมีเหตุอื่นใด ทำให้การไกล่เกลี่ยไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ ให้ผู้ไกล่เกลี่ยยุติกระบวนการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท และให้ผู้ไกล่เกลี่ยดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์ต่อไป

ข้อ ๑๖ ในกรณีที่คู่กรณีตกลงกันได้ ให้ผู้ไกล่เกลี่ยจัดให้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลงระหว่างคู่กรณี และให้ถือเอาข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลงมีผลผูกพันคู่กรณี

ผลของสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลงตามวรรคหนึ่ง ย่อมทำให้ข้อเรียกร้องเดิมของคู่กรณีได้ระงับสิ้นไป และทำให้คู่กรณีได้สิทธิตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลง

ในกรณีที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลง ให้สำนักงานพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๑๗ ให้ผู้ไกล่เกลี่ยจัดทำบันทึกสรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับข้อพิพาทผลของการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท และข้อตกลงยินยอมร่วมกันระหว่างคู่กรณี เพื่อเก็บรวมไว้ในสารบบการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท

ข้อ ๑๘ ให้ประธานกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๙
หม่อมหลวงปนัดดา ดิศกุล
รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี
ประธานกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

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 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า ธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจทำสัญญาการรับจ้างก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดกับผู้บริโภค โดยผู้บริโภคมีวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัย

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ และหมายความรวมถึงการเตรียมงานหรือขั้นตอนการทำงานอื่น ๆ ที่จำเป็น ที่ผู้ประกอบธุรกิจรายนั้นต้องดำเนินการตามสัญญารับจ้างสร้างอาคารเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสำเร็จ

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลสามารถเข้าอยู่อาศัย

“เพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า การเข้าอยู่อาศัยในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนและมิได้นำอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนไปขาย ให้เช่า ให้เช่าซื้อหรือจัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น

ข้อ ๓ สัญญารับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และจะต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่ทำสัญญา วันเดือนปีที่ทำสัญญา วัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร รูปแบบอาคาร สถานที่ทำการก่อสร้าง ชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวประชาชน ของผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจ กรณีผู้ประกอบธุรกิจเป็นนิติบุคคล ให้ระบุรายละเอียดตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

(๒) รายละเอียดเกี่ยวกับราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หน้าที่ในการจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ ตามชนิด ขนาดและคุณภาพตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือตามรายการที่แนบท้ายสัญญาที่ใช้ในการก่อสร้าง

(๓) บัญชีแสดงปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและราคา

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับงวดงานกับการชำระเงินตามเนื้องานที่ได้สัดส่วนกันในแต่ละงวด

(๕) กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในกำหนดนับแต่วันทำสัญญา

(๖) กำหนดระยะเวลาการรับจ้างสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย

(๗) ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร รั่ว หรือกำแพง ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบอาคาร

(ข) กรณีที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก (ก) ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบอาคาร

(ค) รั่ว และกำแพง ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบ รั่ว หรือกำแพง

ในระหว่างก่อสร้างหรือหลังจากผู้บริโภครับมอบงาน หากการก่อสร้างมีความชำรุดบกพร่องหรือผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามสัญญาและผู้บริโภคได้บอกกล่าวให้แก้ไขความชำรุดบกพร่องหรือให้ปฏิบัติตามสัญญาโดยให้เวลาพอสมควรแล้ว แต่ผู้ประกอบธุรกิจยังไม่แก้ไขหรือไม่ปฏิบัติตาม ผู้บริโภคมีสิทธิเอางานก่อสร้างให้บุคคลภายนอกแก้ไขหรือดำเนินการต่อไปได้ โดยผู้ประกอบธุรกิจจะต้องรับผิดในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเหตุดังกล่าว

(๘) ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากรูปแบบและรายละเอียดตามสัญญาได้โดยไม่ต้องเลิกสัญญา 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) หากผู้ประกอบธุรกิจไม่เริ่มทำการก่อสร้างภายในกำหนดเวลาตามสัญญาหรือภายในระยะเวลาอันสมควร หรือทำการก่อสร้างล่าช้าโดยมิใช่ความผิดของผู้บริโภคจนคาดหมายได้ว่าการก่อสร้างนั้นไม่อาจแล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

(ก) ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วในงวดงานที่ผู้ประกอบธุรกิจยังมิได้ดำเนินการก่อสร้าง รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ

(ข) ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้และผู้บริโภคไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาการรับจ้างก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

(๑๒) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลง โดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบธุรกิจ หรือมีพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้ประกอบธุรกิจไม่ต้องรับผิดให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่ต้องเสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้ประกอบธุรกิจจะต้องแจ้งเหตุ พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบเพื่อขอขยายระยะเวลาการทำงานตามสัญญาออกไปภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งของ (๑๒) ให้ถือว่าผู้ประกอบธุรกิจได้สละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขยายระยะเวลาทำงานตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๔ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญา ความชำรุดบกพร่องหรือละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจเลิกสัญญากับผู้บริโภคโดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยผู้บริโภคมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ

(๓) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจเรียกร้องให้ผู้บริโภคชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก่อนกำหนดเวลาในสัญญาโดยผู้บริโภคมิได้ผิดนัดชำระหนี้ หรือผิดสัญญา

(๔) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้าง ราคาค่าใช้จ่ายหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาทำให้ผู้บริโภคต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริโภค

(๕) ข้อสัญญาว่าจะไม่คืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วไม่ว่ากรณีใด ๆ

(๖) ข้อสัญญาว่าถ้าผู้บริโภคหรือผู้แทนจะเข้าไปตรวจตราการงานในสถานที่ที่ก่อสร้างจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อน

(๗) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจสามารถโอนหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้บริโภค

(๘) ข้อสัญญาที่ให้สิ่งปลูกสร้างหรือวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่ผู้บริโภคเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายหรือจัดหาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบธุรกิจ

(๙) ข้อสัญญาว่าหากผู้บริโภคไม่ตรวจรับงานตามกำหนดถือว่าผู้บริโภคยอมรับเอางานดังกล่าวโดยปริยาย

ประกาศฉบับนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙
สำเริง เมฆเกรียงไกร
ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา