

## แนวทางการปฏิบัติในการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้บุกรุกและการเจรจาไกล่เกลี่ย

### การปฏิบัติงานรับเรื่องร้องเรียนจากผู้บุกรุก

#### ๑. ช่องทางในการร้องเรียน

- ๑) ยื่นเรื่องร้องทุกข์ด้วยตนเอง
- ๒) ร้องเรียนทางจดหมาย
- ๓) รับเรื่องร้องเรียนจากหน่วยงานต่างๆ
- ๔) ร้องเรียนผ่านช่องทางอื่นๆ ที่กำหนด เช่น website, e-mail เป็นต้น

#### ๒. แบบคำร้องเรียน

(๑) แบบคำร้องเรียนทั่วไป เป็นการใช้ร้องเรียนกรณีผู้บุกรุกที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายจากการซื้อสินค้าหรือใช้บริการจากผู้ประกอบธุรกิจ รวมถึงการยื่นคำร้องขอให้ตรวจสอบการทำเนินธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจ ที่ผู้บุกรุกขอทราบคำชี้แจง คำขอขยายตามที่มีข้อสงสัยต่างๆ

(๒) แบบคำร้องเรียนเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด ฯลฯ) ได้แก่ การไม่ดำเนินการก่อสร้าง การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ การก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ไม่เป็นไปตามที่โฆษณา การไม่โอนกรรมสิทธิ์ หรือการที่อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่อง และกรณีที่ต้องการตรวจสอบหรือขอทราบรายละเอียดข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการทำเนินธุรกิจ

#### คำขอขยายการเขียนคำร้องเรียน

เมื่อผู้บุกรุกประสงค์ปัญหาเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการทั่วไป หรือเกี่ยวกับที่ดิน บ้านจัดสรร หรืออาคารชุด หรือการขอให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือส่วนราชการชี้แจงข้อเท็จจริง ให้เขียนคำร้องตามแบบคำร้องทั่วไป หรือแบบคำร้องเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี ได้แก่

(๑) ชื่อ - นามสกุล ที่อยู่ เลขประจำตัวประชาชนของผู้ร้องเรียน ผู้เสียหาย กรณีผู้บุกรุกเป็นนิติบุคคลต้องมีหนังสือรับรองรายการทะเบียนนิติบุคคลที่นายทะเบียนออกให้ภายใน ๑ เดือน และกรณีที่ผู้บุกรุกคนบุคคลต้องมีหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนออกให้ภายใน ๑ เดือน แต่ถ้าเป็นผู้บุกรุกคนบุคคลที่ไม่สามารถแสดงเอกสารดังกล่าวได้ ให้เขียนคำร้องแทนต้องมีหนังสือมอบอำนาจพร้อมทั้งแนบสำเนาบันทึกประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบันทึกประจำตัวเจ้าหน้าที่ของรัฐ และสำเนาทะเบียนบ้านของทั้งผู้ร้องและผู้บุกรุกคนบุคคล

(๒) ชื่อ ที่อยู่ บริษัท ห้างร้าน ของผู้ประกอบธุรกิจ ที่กระทำการละเมิดสิทธิผู้บุกรุก

(๓) ประเด็นปัญหาข้อร้องเรียน หรือความเสียหายที่เกิดจากการซื้อสินค้า หรือใช้บริการ กรณีเป็นปัญหาเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ให้ระบุรายละเอียดชื่อโครงการ สถานที่ตั้ง แบบแปลน ผังราคา ตลอดทั้งรายละเอียดการชำระเงินของผู้บุกรุกกว่าได้มีการชำระเงินค่าอะไรไปบ้าง เช่น การชำระเงินจอง เงินทำสัญญา เงินค่างวด เงินค่าวัสดุอุปกรณ์ หรือเงินค่าต่อเติม รายการความชำรุดบกพร่อง เป็นต้น (จำนวนเงินที่ได้ชำระไปแล้วทั้งหมดจะต้องตรงกับการชำระไปแล้วจริงตามใบเสร็จรับเงิน)

- (๔) ความประสงค์ของผู้ร้องเรียนที่จะให้ตรวจสอบ หรือเรียกร้องให้พิจารณาและหาความเสียหาย  
 (๕) หลักฐานและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการซื้อสินค้าหรือใช้บริการ ได้แก่ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน  
 สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาเอกสารหลักฐานอื่นๆ (สำเนาใบเสร็จรับเงิน สำเนาการทำสัญญา  
 กับคู่กรณี สำเนาเอกสารการโไมษณา สำเนาใบเสร็จรับเงินการซื้อสินค้าหรือบริการ และเอกสาร  
 อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการร้องเรียนเพื่อประกอบการพิจารณา)

### ๓. การตรวจสอบคำร้องเรียนของเจ้าหน้าที่

(๑) ตรวจสอบคำร้องเรียนว่าได้กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ ตรวจสอบเอกสาร  
 หลักฐานที่เกี่ยวข้องของผู้ร้องเรียน เช่น ชื่อ ที่อยู่ เอกสารประจำตัวประชาชน สถานที่ติดต่อ และของผู้ประกอบธุรกิจ  
 ที่ได้กระทำการตามสิทธิผู้บริโภคกือใคร สถานที่ตั้ง รวมทั้งมีหลักฐานหรือพยานหรือไม่อ้างอิง เช่น หลักฐาน  
 การซื้อขายสินค้า ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ

(๒) ตรวจสอบสิทธิของผู้บริโภคที่ร้องเรียนนั้นว่าเป็นไปตามความหมายของพระราชบัญญัติคุ้มครอง  
 ผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และทั้งนี้ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามเงื่อนไขว่าด้วยความสามารถของบุคคลตาม  
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ผู้เยาว์ท้องต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรม คนไร้ความสามารถ  
 ต้องให้ผู้อนุบาลเป็นผู้กระทำการแทน คนเสมือนไร้ความสามารถต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ นิติบุคคลต้องมี  
 บุคคลธรรมดายืนเป็นผู้ทำการแทน หากผู้ร้องเรียนไม่สามารถดำเนินการยื่นคำร้องเรียนด้วยตนเองให้มอบอำนาจเป็น  
 หนังสือให้บุคคลอื่นกระทำการแทนให้ เป็นต้น

(๓) ตรวจสอบคำร้องเรียนของผู้บริโภคว่าเป็นการร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องอะไร หากเป็นการทำ  
 นิติกรรมสัญญาให้ตรวจสอบว่าเกี่ยวข้องกับนิติกรรมสัญญาในเรื่องอะไร โดยพิจารณาจากการรายละเอียด เนื้อหา  
 ความประสงค์ของผู้ร้องที่ได้รับความเดือดร้อนและขอความเมินธรรมเป็นธรรมเป็นสำคัญ

(๔) การณ์ที่คำร้องเรียนเกี่ยวข้องกับการทำนิติกรรมสัญญาให้พิจารณาว่าสิทธิตามนิติกรรมสัญญา  
 ของคู่สัญญาที่จะพึงปฏิบัติและสามารถบังคับต่องกันให้นั้นมีอะไรบ้าง เช่น การณ์สัญญาจะซื้อขายต่างๆ ผู้ประกอบ  
 ธุรกิจได้ปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่ หากมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจได้ดำเนินการก่อสร้างหรือ  
 จัดสร้างสิ่งสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นสมบูรณ์และครบถ้วนตามข้อสัญญาหรือตามแบบแปลน แผนผังแนบท้ายสัญญา  
 หรือตามคำโฆษณาทุกประการหรือไม่ ตลอดจนการทำนิติกรรมสิทธิ์ดำเนินการตามสัญญาหรือไม่ ผู้บริโภค<sup>อยู่ในสภาวะที่จะบังคับให้คู่สัญญาซึ่งฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญานี้ในการก่อสร้างหรือจากที่เปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์หรือจะใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเพื่อเรียกเงินที่ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนได้หรือไม่ ทั้งนี้ การสอบถูกผู้บริโภคให้แฉลัด  
 ว่าผู้บริโภคต้องการจะให้คู่สัญญาซึ่งฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญาที่ไปหรือจะใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา</sup>

(๕) หากเป็นอสังหาริมทรัพย์ ให้ตรวจสอบ

- หลักฐานเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขาย  
 สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาหนังสือจำนวน  
 สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนรายการดูด เป็นต้น

- หลักฐานการยื่นขออนุญาตให้กระทำการต่าง ๆ เช่น สำเนาหนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดิน  
 สำเนาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน สำเนาการจัดทำแผนผัง โครงการ และ  
 วิธีการจัดสรรที่ดินโดยตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขาหรือจากการที่ดิน

- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัวแปลงอาคาร รือถอนอาคาร เป็นต้น โดยตราสัญญาจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ทำการตราสารจากองค์กรบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล หรือองค์กรบริหารส่วนตำบล
- ตราสารสอนการให้สินเชื่อ หรือการสนับสนุนในการดำเนินโครงการจากสถาบันการเงิน หรือจากธนาคารพาณิชย์ โดยขอทราบข้อเท็จจริงจากสถาบันการเงิน
- ตราสารสอนข้อความโฆษณาจากเอกสารการโฆษณา

ฯลฯ

#### ๔. ขั้นตอนการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่

##### (๑) การณีเรื่องที่ผู้ร้องเรียนขอให้ตราสาร หรือขอทราบข้อเท็จจริง

(๑) ให้ทำหนังสือถึงผู้ประกอบธุรกิจที่ถูกร้องเรียนโดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเพื่อให้ชี้แจงข้อเท็จจริงตามที่ผู้ร้องมีความประสงค์ โดยให้สรุปเนื้อหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียน เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจพิจารณาทราบและชี้แจงข้อเท็จจริงโดยอาจแนบคำร้องของผู้ร้องเรียนไปให้ผู้ประกอบธุรกิจเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยก็ได้ (ในการนี้ที่ผู้ร้องเรียนไม่ประสงค์ที่จะให้เปิดเผยชื่อ ที่อยู่ของผู้ร้องเรียน อาจมีการจัดส่งสำเนาคำร้องของผู้ร้องเรียนไปให้ผู้ประกอบธุรกิจได้ แต่ให้ลบชื่อ ที่อยู่ของผู้ร้องเรียนออกให้หมด) ทั้งนี้ให้กำหนดระยะเวลาการชี้แจงข้อเท็จจริงให้จังหวัดและผู้ร้องทราบ ภายใน ๑๕ วัน

(๒) ในการนี้ที่คำร้องเรียนเกี่ยวกับบทบาทและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการซึ่งฯ ให้จัดทำหนังสือส่งสำเนาหนังสือร้องเรียนดังกล่าวไปให้หน่วยงานนั้นพิจารณาแล้วขอทราบผลโดยให้แจ้งผลการดำเนินการให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัดและผู้ร้องทราบด้วย

(๓) ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ร้องเรียนให้ทราบในเบื้องต้นว่า ได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบธุรกิจที่ถูกกล่าวหา หรือได้ส่งเรื่องดังกล่าวให้ส่วนราชการใดชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วภายในระยะเวลาใด ผลเป็นประการใด จักแจ้งให้ทราบต่อไป

(๔) เมื่อผู้ประกอบธุรกิจ มีหนังสือชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วให้แจ้งผู้ร้องทราบหากผู้ร้องพอใจการชี้แจงให้ยุติเรื่อง แล้วรายงานคณานุกรรนการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัดทราบ

(๕) กรณีผู้ร้องไม่พอใจในการชี้แจงของผู้ประกอบธุรกิจให้ดำเนินการตามข้อ (๒) ต่อไป

(๖) กรณีเรื่องที่ผู้ร้องเรียนมีความประสงค์ขอให้ผู้ประกอบธุรกิจแสดงความรับผิดชอบต่อสินค้าหรือบริการ หรือชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น

(๗) ให้จัดทำหนังสือถึงผู้ประกอบธุรกิจที่ถูกร้องเรียนโดยจัดส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้ประกอบธุรกิจ เนื่องให้มาพบเจ้าหน้าที่เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง และแสดงเอกสารหลักฐานแก่คำร้องเรียน และให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายทำการเจรจาไกล่เกลี่ยเพื่อร่วมกันพิพากษา

(๙) ในการนี้ที่ทำหนังสือเชิญผู้ประกอบธุรกิจ แต่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ให้ความร่วมมือมาทำการชี้แจงข้อเท็จจริง หรือทำการเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ร้องเรียน หรือมาพบเจ้าหน้าที่แต่ไม่สามารถลงกันได้ให้ดำเนินการให้คู่กรณีที่ชี้แจงข้อเท็จจริงพร้อมแสดงพยานหลักฐาน โดยจัดทำบันทึกถ้อยคำเป็นหนังสือไว้ (ตัวอย่างภาคผนวก) โดยเจ้าหน้าที่จะต้องสืบสวนหาข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ร้องเรียนเพิ่มเติม และส่งเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาดำเนินการและเจรจาไกล่เกลี่ยร่วมกับผู้บริโภคให้คณะกรรมการ

ໄກລ່ເກລື້ອງເຈື່ອງຮາວຮັບທຸກໆຈາກຜູ້ນົບໂຄປະຈຳຈັງຫວັດ ແລະ ແຈ້ງຜູ້ຮັບທຽບ

(๓) ໃນການນີ້ມີການເຈຣາໄກລ່ເກລື້ອງ ດ້ວຍຜູ້ປະກອບຫຼວກິຈແລະຜູ້ຮັບເຈື່ອງສາມາດຕົກລົງກັນໄດ້ ໄກສັດທຳສັນຍາປະນົມປະນົມພາກພະນົມພາກແລະບຸດີເຈື່ອງພວັນທັງຮາຍງານໃຫ້ຄະນະອຸນຸກຮັມກາຮັມຄຸ້ມກຮອງຜູ້ນົບໂຄປະຈຳ ຈັງຫວັດທຽບ

(ດ) ແຈ້ງໃຫ້ຜູ້ຮັບເຈື່ອງໄດ້ທຽບສີທີ່ຂອງຜູ້ນົບໂຄປະຈຳວ່າ

- ຜູ້ຮັບເຈື່ອງເຈື່ອນມີສີທີ່ຕໍ່ເນີນຄື່ອັ້ນທີ່ແພັ່ງຕ່ອງສາດຕາມພරະພາບໝັ້ນຢູ່ຕົກລົງພິຈາລະນາຄື່ອັ້ນທີ່ຜູ້ນົບໂຄປະຈຳ ພ.ສ. ແກະໄຕ
- ຜູ້ຮັບເຈື່ອງເຈື່ອນມີສີທີ່ຮັບອັນຂອງໃຫ້ຄະນະກຮັມກາຮັມຄຸ້ມກຮອງຜູ້ນົບໂຄປະຈຳຕໍ່ເນີນຄື່ອັ້ນທີ່ແພັ່ງແລະອານຸມາ ຕ່ອສາດຕາມພරະພາບໝັ້ນຢູ່ຕົກລົງພິຈາລະນາຄື່ອັ້ນທີ່ຜູ້ນົບໂຄປະຈຳ ພ.ສ. ແກະໄຕ

ການນີ້ຜູ້ຮັບເຈື່ອງເຈື່ອນມີການປະສົງກົງໄປດໍາເນີນຄື່ອັ້ນທີ່ທາງສາດຕໍ່ວຍຕົນເອງ ໃຫ້ຜູ້ຮັບເຈື່ອງແຈ້ງຂອງບຸດີ ເຈື່ອງຮັບເຈື່ອນເປັນໜັງສື່ອ ທາກການນີ້ທີ່ຜູ້ຮັບເຈື່ອງເຈື່ອນມີການປະສົງກົງໄປໃຫ້ຄະນະກຮັມກາຮັມຄຸ້ມກຮອງຜູ້ນົບໂຄປະຈຳດໍາເນີນຄື່ອັ້ນທີ່ໄປ ໄກສັດທຳກົມພົມຫຸ້ມທັງໝົດນຳເສັນອຸນຸກຮັມກາຮັມຄຸ້ມກຮອງຜູ້ນົບໂຄປະຈຳຈັງຫວັດຕ່ອງໄປ

❖❖❖

