



สคบ.รย

ที่ รย ๐๐๑๗.๑/๖๖๓

ถึง สำนักงานประชาสัมพันธ์จังหวัดระยอง อำเภอทุกอำเภอ องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง
เทศบาลนครระยอง เทศบาลเมืองมาบตาพุด และเทศบาลเมืองบ้านฉาง

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้ออกระเบียบคณะกรรมการคุ้มครอง
ผู้บริโภค ว่าด้วยหลักเกณฑ์การไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค
พ.ศ. ๒๕๕๙ และคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจ
การรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๙ ทั้งนี้สามารถดาวน์โหลด
เอกสารเผยแพร่ดังกล่าวได้ที่เว็บไซต์จังหวัดระยอง www.rayong.go.th หัวข้อ สคบ.ระยอง

จึงเรียนมาเพื่อทราบและประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค
ให้ประชาชนทราบต่อไป สำหรับอำเภอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ดำเนินการต่อไปด้วย



สำนักงานจังหวัดระยอง
กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด
โทรศัพท์ ๐ ๓๘๖๙๔ ๖๐๘ (ฐานันท์)
โทรสาร ๐ ๓๘๖๙๔ ๐๔๒



ที่ นร ๐๓๐๕/ว๒๐๖๓๒

ถึง สำนักงานจังหวัด

จังหวัดระยอง
เลขที่รับ ๖๐
วันที่ 4 ม.ค. 2563
เวลา 15.22 น.

ทน.สนจ.รย.
เลขที่ 50
วันที่ 6 ม.ค. 60

ด้วยคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (คคบ.) ได้ออกระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ว่าด้วยหลักเกณฑ์การใกล้เคียงหรือประนีประนอมข้อพิพาทเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๙ และคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๙ สคบ. จึงขอส่งสำเนาเอกสารทั้ง ๒ ฉบับ เพื่อให้หน่วยงานได้ใช้ประโยชน์และเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนรับทราบต่อไป

เรียน หัวหน้าสำนักงานจังหวัดระยอง

- เพื่อโปรดทราบและเห็นควรแจ้ง
สนง.ประชาสัมพันธ์จังหวัดระยอง
อำเภอทุกอำเภอ และอปท. ทราบ ต่อไป
- พร้อมนี้ได้เสนอหนังสือมาเพื่อโปรดลงนาม



ส.พ.
(นางสาวอัฐฟ้า ก้อนทอง)
ผู้อำนวยการกลุ่มงานอำนวยการ
พ.น. พ.ศ. ๒๕๖๑. ๑.๖๖

นาย/อภินันท์

กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์
โทร. ๐ - ๒๑๔๑-๓๔๖๙ (สุธีราภา)
โทรสาร. ๐ - ๒๑๔๓-๙๗๘๑

๖ ม.ค. ๖๐
(นายสมเกียรติ พูลสุขเสริม)
หัวหน้าสำนักงานจังหวัดระยอง

๖ ม.ค. ๖๐

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 หรือคณะกรรมการซึ่งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท

“ผู้บังคับบัญชา” หมายความว่า เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค รองเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้อำนวยการสำนัก หรือผู้อำนวยการกองในสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

“เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ” หมายความว่า เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งผู้บังคับบัญชามอบหมายให้พิจารณาดำเนินการตามระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้สำนักงานจัดให้มีการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทตามระเบียบนี้ และให้ความช่วยเหลือแก่คู่กรณีในการระงับข้อพิพาทให้ยุติโดยเร็ว

ข้อ ๕ เมื่อสำนักงานได้รับเรื่องร้องทุกข์หรือร้องเรียนจากประชาชนตามระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคไว้แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงประเด็นแห่งการร้องเรียนตลอดจนรวบรวมพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องเบื้องต้นและนำเสนอผู้บังคับบัญชาพิจารณาลงนามในหนังสือเชิญหรือหนังสือเรียกภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนและเพียงพอ เพื่อให้คู่กรณีจัดส่งเอกสารหลักฐานหรือให้มาพบเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ เพื่อให้ถ้อยคำและเจรจาไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ทั้งนี้ การติดต่อดังกล่าว เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบอาจจะกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้ทำเป็นหนังสือ ก็ให้แจ้งยืนยันเป็นหนังสืออีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีที่คู่กรณีไม่ประสงค์ไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท หรือในกรณีอื่นใดที่ถือได้ว่า คู่กรณีไม่ประสงค์ไกล่เกลี่ย รวมทั้งกรณีที่ไม่สามารถติดต่อคู่กรณีได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบบันทึกไว้ เป็นหลักฐาน เพื่อเสนอผู้บังคับบัญชาพิจารณาและให้ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อไป

การเจรจาไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทจะกระทำด้วยวิธีใด ณ วันเวลาใด และ สถานที่ใด ให้เป็นไปตามที่สำนักงานกำหนด โดยแจ้งให้คู่กรณีทุกฝ่ายทราบ

ข้อ ๖ ก่อนดำเนินการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท ให้ผู้ไกล่เกลี่ยชี้แจงขั้นตอน และวิธีการในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทให้คู่กรณีทุกฝ่ายทราบ

ข้อ ๗ ในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท ให้ผู้ไกล่เกลี่ยดำเนินการให้คู่กรณีตกลง ยินยอมผ่อนผันให้แก่กันโดยเปิดโอกาสให้คู่กรณีเสนอข้อผ่อนผันให้แก่กัน หรือผู้ไกล่เกลี่ยอาจเสนอทางเลือก ในการผ่อนผันให้แก่คู่กรณีพิจารณาตกลงยินยอมยุติข้อพิพาทนั้น ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ไกล่เกลี่ยชี้ขาดข้อพิพาท

ให้ผู้ไกล่เกลี่ยรับฟังข้อเท็จจริงเบื้องต้นเกี่ยวกับข้อพิพาทจากคู่กรณีทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในการไกล่เกลี่ย หรือประนีประนอมข้อพิพาทนั้น ผู้ไกล่เกลี่ยอาจไกล่เกลี่ยพร้อมกันหรือแยกกันก็ได้ แต่ในการตกลงกันนั้น ให้กระทำต่อหน้าคู่กรณีทุกฝ่าย

เพื่อประโยชน์ในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทผู้ไกล่เกลี่ยอาจอนุญาตให้เฉพาะ แต่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทุกฝ่ายอยู่ในการประชุมไกล่เกลี่ยก็ได้

ข้อ ๘ กระบวนการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท ให้ดำเนินการเป็นการลับ และ ไม่ให้มีการบันทึกรายละเอียดของการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทไว้ เว้นแต่คู่กรณีจะตกลงกัน ให้บันทึกรายละเอียดของการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาททั้งหมดหรือแต่บางส่วน

ความในวรรคหนึ่งให้ใช้บังคับแก่ตัวแทน หน่วยงาน ที่ปรึกษาของคู่ความ หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ที่ผู้ไกล่เกลี่ยอนุญาตให้เข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยด้วย

ข้อ ๙ ในกรณีที่คู่กรณีไม่ได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่นให้รักษาข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวกับการไกล่เกลี่ย และประนีประนอมข้อพิพาทเป็นความลับ เว้นแต่สำนักงานนำไปใช้เท่าที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติหรือบังคับ ให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้คู่กรณีที่เข้าร่วมในการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทหรือผู้ไกล่เกลี่ย หรือบุคคลภายนอก รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการไกล่เกลี่ยนำข้อเท็จจริงหรือเอกสารพยานหลักฐาน ในการไกล่เกลี่ยไปอ้างอิงหรือนำสืบเป็นพยานหลักฐานในกระบวนการอนุญาตตุลาการกระบวนการพิจารณาของศาล เว้นแต่สำนักงานนำไปใช้เท่าที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติหรือบังคับให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งร้องขอหรือผู้ไกล่เกลี่ยเห็นสมควรอาจให้นายพยานบุคคล เข้าชี้แจงหรือให้ข้อมูลก็ได้ แต่ผู้ไกล่เกลี่ยจะต้องคำนึงถึงหลักการที่จะให้การไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอม ข้อพิพาทเสร็จสิ้นไปโดยเร็ว

ข้อ ๑๒ การไกล่เกลี่ยในชั้นเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบให้กระทำไม่เกินสองครั้ง และมีระยะเวลารวมกันไม่เกินเก้าสิบวันนับแต่วันทำการไกล่เกลี่ยครั้งแรก

ในการเจรจาไกล่เกลี่ยในครั้งแรก หากคู่กรณีสามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำสรุปผลการไกล่เกลี่ยรายงานต่อผู้บังคับบัญชาเพื่อยุติเรื่อง

ในกรณีที่คู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ และคู่กรณียังมีความประสงค์ที่จะเจรจาไกล่เกลี่ยต่อไป ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการไกล่เกลี่ยในครั้งที่สอง และหากคู่กรณีสามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำสรุปผลการไกล่เกลี่ยรายงานต่อผู้บังคับบัญชาเพื่อยุติเรื่อง

ในกรณีที่คู่กรณีสามารถตกลงกันได้บางประเด็น ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการตามความในวรรคสอง สำหรับประเด็นที่ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการตามข้อ ๑๓

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่การไกล่เกลี่ยในชั้นเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบไม่สามารถหาข้อยุติได้ และคู่กรณียังมีความประสงค์ที่จะเจรจาไกล่เกลี่ยต่อไป ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบนำเสนอข้อพิพาทนั้นต่อ คณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค และให้สำนักงานมีหนังสือเชิญคู่กรณีมาพบ คณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคดังกล่าวเพื่อทำการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทต่อไป โดยการไกล่เกลี่ยในชั้นคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคให้กระทำไม่เกินสองครั้ง และมีระยะเวลารวมกันไม่เกินเก้าสิบวัน นับแต่วันทำการไกล่เกลี่ยครั้งแรก เว้นแต่มีความจำเป็นและคู่กรณียินยอมให้ผู้ไกล่เกลี่ยขยายระยะเวลาการไกล่เกลี่ยได้อีกครั้งหนึ่ง

ในการเจรจาไกล่เกลี่ยตามวรรคหนึ่ง หากได้ข้อยุติเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำสรุปผลการไกล่เกลี่ยรายงานต่อผู้บังคับบัญชาเพื่อยุติเรื่อง

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่การไกล่เกลี่ยในชั้นคณะอนุกรรมการตามข้อ ๑๓ หากไม่สามารถหาข้อยุติได้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบรวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคดังกล่าวเสนอต่อคณะอนุกรรมการพิจารณาถ้อยแถลงเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคต่อไป

ข้อ ๑๕ ในระหว่างการดำเนินการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท หากคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สมัครใจที่จะให้ดำเนินการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทต่อไป คู่กรณีฝ่ายนั้นมีสิทธิบอกเลิกการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาทต่อผู้ไกล่เกลี่ย โดยทำเป็นหนังสือ หรือมีเหตุอื่นใด ทำให้การไกล่เกลี่ยไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ ให้ผู้ไกล่เกลี่ยยุติกระบวนการไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท และให้ผู้ไกล่เกลี่ยดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์ต่อไป

ข้อ ๑๖ ในกรณีที่คู่กรณีตกลงกันได้ ให้ผู้ไกล่เกลี่ยจัดให้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลงระหว่างคู่กรณี และให้ถือเอาข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลงมีผลผูกพันคู่กรณี

ผลของสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลงตามวรรคหนึ่ง ย่อมทำให้ข้อเรียกร้องเดิมของคู่กรณีได้ระงับสิ้นไป และทำให้คู่กรณีได้สิทธิตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลง

ในกรณีที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความหรือบันทึกข้อตกลงให้สำนักงานพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

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 แห่งพระราชบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า ธุรกิจที่ผู้ประกอบการทำสัญญาการรับจ้างก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดกับผู้บริโภค โดยผู้บริโภคมีวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัย

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ และหมายความรวมถึงการเตรียมงานหรือขั้นตอนการทำงานอื่น ๆ ที่จำเป็น ที่ผู้ประกอบการรายนั้นต้องดำเนินการตามสัญญาจ้างสร้างอาคารเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสำเร็จ

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลสามารถเข้าอยู่อาศัย

“เพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า การเข้าอยู่อาศัยในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนและมีได้นำอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนไปขาย ให้เช่า ให้เช่าซื้อหรือจัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น

ข้อ ๓ สัญญาจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และจะต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

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

(๒) รายละเอียดเกี่ยวกับราคาก่อสร้างทั้งหมดที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หน้าที่ในการจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ ตามชนิด ขนาดและคุณภาพตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือตามรายการที่แนบท้ายสัญญาที่ใช้ในการก่อสร้าง

(๓) บัญชีแสดงปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและราคา

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับงวดงานกับการชำระเงินตามเนื้องานที่ได้สัดส่วนกันในแต่ละงวด

(๕) กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในกำหนด นับแต่วันทำสัญญา

(๖) กำหนดระยะเวลาการรับจ้างสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย

(๗) ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่อง ของอาคาร 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 หรือผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามสัญญาและผู้บริโภคได้บอกกล่าวให้แก้ไขความชำรุดบกพร่องหรือ ให้ปฏิบัติตามสัญญาโดยให้เวลาพอสมควรแล้ว แต่ผู้ประกอบธุรกิจยังไม่แก้ไขหรือไม่ปฏิบัติตาม ผู้บริโภค มีสิทธิเองงานก่อสร้างให้บุคคลภายนอกแก้ไขหรือดำเนินการต่อไปได้ โดยผู้ประกอบธุรกิจจะต้องรับผิดชอบ ในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเหตุดังกล่าว

(๘) ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากรูปแบบและรายละเอียดตามสัญญาได้ โดยไม่ต้องเลิกสัญญา ให้ผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคตกลงราคากันใหม่ในส่วนที่มีการแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงาน ดังกล่าว

ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามสัญญา การแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานการก่อสร้างใด ๆ ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องแจ้งให้ ผู้บริโภคทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าต้องยื่นเรื่องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายในเวลาที่กำหนด นับแต่วันที่ ผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจตกลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงาน ดังกล่าว

(๙) ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานตามกฎหมายและต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและวิชาชีพ

(๑๐) การผิดสัญญาเรื่องใดของผู้บริโภคที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเลิกสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตาม สัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องระบุเหตุในเรื่อนั้น ๆ ไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวดำ หรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และก่อนบอกเลิกสัญญาต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยัง ผู้บริโภค และต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันให้ผู้บริโภคแก้ไขการผิดสัญญาเรื่อนั้น

(๑๑) หากผู้ประกอบการธุรกิจไม่เริ่มทำการก่อสร้างภายในกำหนดเวลาตามสัญญาหรือภายในระยะเวลาอันสมควร หรือทำการก่อสร้างล่าช้าโดยมิใช่ความผิดของผู้บริโภคจนคาดหมายได้ว่าการก่อสร้างนั้นไม่อาจแล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

(ก) ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้ว ในงวดงานที่ผู้ประกอบการธุรกิจยังมิได้ดำเนินการก่อสร้าง รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ

(ข) ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้และผู้บริโภคมิใช่สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบการธุรกิจยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันในสัญญาซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ ศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาการรับจ้างก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของ ราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ให้ผู้บริโภค มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

(๑๒) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลง โดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ หรือมีเหตุการณ์ที่ฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจไม่ต้องรับผิดชอบให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่ต้องเสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องแจ้งเหตุ พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบเพื่อขอขยายระยะเวลาการทำงานตามสัญญาออกไปภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้ประกอบการธุรกิจไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งของ (๑๒) ให้ถือว่าผู้ประกอบการธุรกิจได้สละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขยายระยะเวลาทำงานตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๔ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญา ความชำรุดบกพร่อง หรือละเมิดของผู้ประกอบการธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการธุรกิจเลิกสัญญากับผู้บริโภคโดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยผู้บริโภคมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ

(๓) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการธุรกิจเรียกร้องให้ผู้บริโภคชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ก่อนกำหนดเวลาในสัญญาโดยผู้บริโภคมิได้ผิดนัดชำระหนี้ หรือผิดสัญญา

(๔) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการธุรกิจเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้าง ราคา ค่าใช้จ่ายหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาทำให้ผู้บริโภคต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริโภค

(๕) ข้อสัญญาว่าจะไม่คืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วไม่ว่ากรณีใด ๆ

(๖) ข้อสัญญาว่าถ้าผู้บริโภคหรือผู้แทนจะเข้าไปตรวจตราการทำงานในสถานที่ที่ก่อสร้างจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบการธุรกิจก่อน

(๗) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการสามารถโอนหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้บริโภค

(๘) ข้อสัญญาที่ให้สิ่งปลูกสร้างหรือวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่ผู้บริโภคเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายหรือจัดหาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ

(๙) ข้อสัญญาว่าหากผู้บริโภคไม่ตรวจรับงานตามกำหนดถือว่าผู้บริโภคยอมรับเองงานดังกล่าวโดยปริยาย

ประกาศฉบับนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙

สำเรียง เมฆเกรียงไกร

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา