

ปัญหาคอนโดสร้างไม่เสร็จ ล่าช้า ต้องทำอะไร ?

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ฝ่ายประชาสัมพันธ์

ปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต และหนึ่งในนั้นก็คือการมีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยสักครั้งนั้นก็อาจขึ้นอยู่กับกำลังทรัพย์หรือไลฟ์สไตล์ของแต่ละบุคคลว่าจะเลือกอยู่แบบบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือคอนโดมิเนียม แต่ถ้าพูดถึงคอนโดฯ ยุคนี้เป็นที่ต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น เพราะตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่เร่งรีบ แน่นนอนว่าโครงการต่าง ๆ มักอยู่ในทำเลใจกลางเมือง และยิ่งตามเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านก็จะเห็นคอนโดฯ ใหม่ ๆ ผุดขึ้นแทบตลอดทาง ซึ่งแต่ละโครงการก็เร่งทำโปรโมชั่นต่าง ๆ แข่งขันกันไม่ว่าเป็นจองตอนนี้รับไปเลยโทรศัพท์มือถือ หรือจองตอนนี้จะได้รับฟรีเฟอร์นิเจอร์แต่งห้องครบครัน หรือแม้กระทั่งให้ส่วนลดต่าง ๆ

การมีโปรโมชั่นดี ๆ เป็นส่วนหนึ่งในการกระตุ้นให้ผู้บริโภครีบวางเงินจอง รีบทำสัญญา แต่ผู้บริโภคอาจไม่ทันได้คาดคิดหากโครงการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจะทำอย่างไรได้บ้าง ส่วนหนึ่งที่โครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จหรือก่อสร้างล่าช้า อาจเป็นเพราะบริษัทขาดสภาพคล่องทางการเงิน เนื่องจากพิษเศรษฐกิจ หรือการตั้งหลายโครงการพร้อม ๆ กัน ผู้บริโภคจึงเริ่มมีคำถาม มีความกังวลต่าง ๆ ว่าเงินที่ชำระไปแล้วจะได้รับคืนหรือไม่ ซึ่งกรณีปัญหาเหล่านี้สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทได้ ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

ในกรณีคอนโดก่อสร้างไม่แล้วเสร็จหรือมีการหยุดสร้างกลางคัน ผู้บริโภคมีสิทธิขอยกเลิกสัญญา และขอเงินคืนไม่ว่าจะเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ พร้อมกับเรียกเบี้ยปรับในอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้บริโภครับชำระเงิน และส่วนกรณีคอนโดก่อสร้างเสร็จล่าช้า ซึ่งตามกฎหมายกำหนดไว้ว่าในสัญญาจะซื้อจะขายจะต้องระบุเงื่อนไขให้ผู้ขายต้องจ่ายค่าปรับให้ผู้บริโภคเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุด แต่รวมแล้วไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด จนกว่าจะส่งมอบให้กับผู้บริโภค เมื่อโครงการผิดสัญญาหรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ เช่น ก่อสร้างล่าช้า ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดในสัญญา กรณีดังกล่าวข้างต้นผู้บริโภคสามารถยกเลิกสัญญาได้ทันที โดยทำเป็นหนังสือบอกเลิกสัญญาโดยแจ้งเหตุที่เป็นสาเหตุในการบอกเลิกสัญญา และแจ้งความประสงค์ให้ผู้ประกอบธุรกิจชำระเงินที่ได้รับจากผู้บริโภคไปแล้วคืนทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ประกอบธุรกิจ

สรุป. ขอแนะนำว่าสิ่งที่สำคัญในการเลือกซื้อคอนโด ฯ ผู้บริโภคไม่ควรหลงเชื่อเพียงแค่ภาพหรือคำโฆษณา เนื่องจากการโฆษณาดังกล่าวนั้นไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนดหรือไม่ควรศึกษาข้อมูลและเงื่อนไขในข้อสัญญา รวมถึงเลือกโครงการที่มีความน่าเชื่อถือ มีผลงานการก่อสร้างที่ผ่านมา และไม่มีประวัติถูกร้องทุกข์จากหน่วยงานต่าง ๆ ที่สำคัญคืออย่าลืมเก็บหลักฐานที่เกี่ยวข้องไว้ให้ครบถ้วนไม่ว่าจะเป็นเอกสารการโฆษณา ใบเสร็จรับเงิน หลักฐานการโอนเงิน และหลักฐานการติดต่อกับผู้ขาย หากผู้บริโภคไม่ได้รับความเป็นธรรมในกรณีดังกล่าว สามารถปรึกษาได้ที่สายด่วน สคบ. 1166 หรือยื่นเรื่องร้องทุกข์ได้ที่เว็บไซต์ www.ocpb.go.th หรือแอปพลิเคชัน OCPB Connect