

คดีพิพาทเรื่องบ้านจัดสรร

กฤติกร แจ่มตระกูล
นักประชาสัมพันธ์

ข้อพิพาทระหว่างผู้บริโภคร่วมกับผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร เป็นปัญหาที่ปรากฏอย่างแพร่หลายในสังคมไทย โดยเฉพาะกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถก่อสร้างและส่งมอบบ้านได้ตามที่ตกลงไว้ในสัญญา ซึ่งในบทความนี้จะเป็นการยกตัวอย่างตาม “คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 277/2553” ที่สะท้อนให้เห็นถึงบทบาทของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในการคุ้มครองสิทธิของประชาชน โดยการดำเนินคดีฟ้องร้องแทนผู้บริโภค ผู้บริโภคทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์กับจำเลยโดยไม่มีกำหนดเวลาการเริ่มก่อสร้างและก่อสร้างแล้วเสร็จ เวลาล่วงเลยมาประมาณ 10 ปี ผู้ประกอบธุรกิจก็ยังไม่ได้ลงมือก่อสร้างผู้ประกอบธุรกิจจึงตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ผู้บริโภคบอกกล่าวให้ผู้ประกอบธุรกิจชำระหนี้ภายในกำหนดระยะเวลาพอสมควรแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ ผู้บริโภคยอมบอกเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 387 ได้ และมีสิทธิได้รับเงิน 130,000 บาท ที่ชำระไปแล้วคืนจากผู้ประกอบธุรกิจ ตามมาตรา 391 โดยในคดีนี้ศาลได้พิจารณาให้ผู้ประกอบธุรกิจชำระเงินจำนวน 207,706.16 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีจากเงินต้น จำนวน 130,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่ผู้บริโภค



ทั้งนี้ผู้บริโภคที่กำลังตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ต้องตรวจสอบผลงานของผู้ประกอบธุรกิจที่เคยสร้างไว้ให้พิจารณาว่ามีการทำตามข้อสัญญา การส่งมอบและโอนบ้านตามกำหนดหรือไม่ ตรวจสอบคุณสมบัติความพร้อมของบริษัทเจ้าของโครงการ พร้อมทั้งตรวจสอบภาระผูกพันของที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ ศึกษาข้อสัญญาทั้งหมดอย่างละเอียดเพื่อความเข้าใจที่ตรงกันและป้องกันการเข้าใจที่คลาดเคลื่อนหรือถูกเอารัดเอาเปรียบ ทั้งนี้หากถูกเอารัดเอาเปรียบหรือไม่ได้รับความเป็นธรรม

ในการทำสัญญา สามารถขอรับคำปรึกษาที่สายด่วน สคบ. 1166 สามารถร้องทุกข์ผ่านช่องทางแอปพลิเคชัน OCPB Connect และ Website : www.ocpb.go.th หรือ คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัด ทั้ง 76 จังหวัด หรือคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำเทศบาล หรือองค์กรบริหารส่วนตำบลทั่วประเทศ



คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 277/2553