เมื่อซื้อบ้านจัดสรร...แต่ไม่รู้ว่าที่ดินจะถูกเวนคืน

กฤดิกร แจ่มตระกูล
นักประชาสัมพันธ์



กรณีที่ผู้บริโภคซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรร หรือการซื้อที่ดินจัดสรรไว้สำหรับปลูกสร้างบ้านในภายหลัง การตรวจสอบเกี่ยวกับที่ดินเป็นสิ่งสำคัญเช่น การตรวจแนวเขตที่ดิน ทางสัญจร การเวนคืน ต่างๆ เหล่านี้ผู้บริโภคจะต้องไม่ละเลย เพราะหากพบปัญหาขึ้นหลังจากที่ซื้อมาแล้ว การแก้ไขจะเป็นเรื่องยาก บทความนี้ถอดเนื้อหาจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๐๘/๒๕๖๑ เรื่องเกิดขึ้นเมื่อผู้บริโภคตัดสินใจซื้อบ้านพร้อมที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจากบริษัทหนึ่ง โดยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย พร้อมชำระเงินครบถ้วนและรับโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว แต่ภายหลังกลับพบว่าที่ดินและบ้านที่ซื้อมานั้นเข้าข่ายจะถูกเวนคืนซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่บริษัทผู้ขายทราบอยู่ก่อนแล้วตั้งแต่ก่อนทำสัญญาแต่กลับปิดบังไม่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบ เมื่อผู้บริโภคทั้งสองทราบความจริงจึงใช้สิทธิยกเลิกสัญญา ส่งผลให้สัญญาซื้อขายกลายเป็นโมฆะ และฟ้องเรียกเงินคืนพร้อมค่าเสียหาย จากบริษัทผู้ขายในหลายรายการ เช่น ค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๓,๕๙๐,๐๐๐ บาท ค่าติดตั้งโทรศัพท์ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้าและน้ำประปา ดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต้องจ่ายธนาคาร ค่าประกันอัคคีภัย และส่วนต่างราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น

ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษาให้ บริษัทต้องคืนเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓,๕๙๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ให้แก่ผู้บริโภค โดยผู้บริโภคต้องโอนที่ดินคืนให้บริษัท แต่ศาลทั้งสองชั้นไม่ได้สั่งให้ชดใช้ค่าเสียหายรายการอื่นๆ ที่ผู้บริโภคเรียกร้องเพิ่มเติม โดยเห็นว่าไม่มีกฎหมายรองรับ ฝ่ายผู้บริโภคจึงยื่นฎีกาต่อสู้คดีต่อ

ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคเห็นต่างจากศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ โดยวินิจฉัยว่าการที่บริษัทจงใจปิดบังข้อเท็จจริงเรื่องการเวนคืน ถือเป็นการ ละเมิดสิทธิผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งคุ้มครองสิทธิของประชาชนไว้ ๕ ประการ ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องครบถ้วน สิทธิที่จะเลือกซื้อสินค้าได้อย่างอิสระ สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัย สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา และสิทธิที่จะได้รับการชดเชยความเสียหาย ศาลฎีกาชี้ว่า การปิดบังข้อมูลสำคัญเช่นนี้ ถือเป็นการโฆษณาด้วยข้อความไม่เป็นธรรมที่ทำให้ผู้บริโภคเข้าใจผิดในสาระสำคัญของสินค้า และเป็นการตัดโอกาสที่ผู้บริโภคจะใช้ข้อมูลนั้นตัดสินใจ จึงถือเป็นการ ทำละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ บริษัทจึงต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจากการกระทำดังกล่าวด้วย ไม่ใช่แค่คืนเงินค่าที่ดินเพียงอย่างเดียว ส่งผลให้บริษัทต้องจ่ายเพิ่มเติมนอกเหนือจากเงินค่าที่ดินเดิม ได้แก่ ค่าติดตั้งโทรศัพท์ ๓,๕๘๔.๕๐ บาท ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า-น้ำประปา ๓,๐๑๕ บาท ค่าธรรมเนียมสัญญาจำนองและอากรแสตมป์ ๔,๒๓๕ บาท ค่าประกันอัคคีภัย ๔,๐๑๗.๘๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของแต่ละรายการนับแต่วันที่เกิดค่าใช้จ่ายนั้นๆ และค่าเสียหายจากส่วนต่างราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอีก ๑๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารที่ผู้บริโภคต้องจ่ายไปกว่า ๒๐๕,๐๑๗.๘๔ บาทนั้น ศาลเห็นว่าดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปีที่คิดจากเงินต้นค่าที่ดินที่ต้องคืนอยู่แล้วครอบคลุมความเสียหายส่วนนี้ไว้แล้วจึงไม่ได้สั่งให้จ่ายเพิ่มอีก

คดีนี้สะท้อนว่าผู้ประกอบธุรกิจที่ปกปิดข้อมูลสำคัญจากผู้บริโภค ทำให้สัญญาเป็นโมฆะแล้วยังต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริงทุกรายการอันเนื่องมาจากการปกปิดนั้นด้วย กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจึงเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ประชาชนได้รับความเป็นธรรมเมื่อถูกเอาเปรียบจากการทำธุรกรรมที่ไม่โปร่งใส