

มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้ออาคารชุด¹

มณฑา สามงามฟูม²

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ทันกับความต้องการของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขนาดเล็กไปจนถึงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่อย่างเช่น อาคารชุด หรือที่เราเรียกกันว่า “คอนโด” ซึ่งคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดที่พักอาศัย นั้น กำลังได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นตามแนวรถไฟฟ้าที่รัฐบาลกำลังดำเนินการก่อสร้าง ถือเป็นทำเลที่มีความสะดวกสบาย สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกตัวในการดำเนินชีวิต ประกอบกับในยุคที่น้ำมันมีราคาแพงเช่นนี้ ทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่หันมาเลือกอยู่อาศัยใกล้เมืองหรือระบบขนส่งมวลชนที่มีความสะดวกสบายยิ่งขึ้นมากกว่าการซื้อบ้านจัดสรรที่ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณชานเมืองอีกด้วย

โดยการซื้อขาย “ห้องชุด” นั้น ผู้ประกอบธุรกิจส่วนใหญ่จะดำเนินการโฆษณาขายโครงการอาคารชุดให้กับผู้บริโภคเริ่มตั้งแต่ที่โครงการอาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ในระหว่างที่ผู้ประกอบธุรกิจยื่นขออนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานราชการ ซึ่งในช่วงระยะเวลาที่กล่าวมานั้น ผู้บริโภคจะไม่เห็นโครงการอาคารชุดหรือห้องชุดที่ตนเข้าทำสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม เพียงแต่เห็นภาพห้องตัวอย่างจากเอกสารโฆษณา โบรชัวร์ และแบบห้องชุดตัวอย่างที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดทำขึ้นเพื่อจูงใจให้ผู้บริโภคเข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุด เท่านั้น และในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดผู้บริโภคก็ต้องชำระเงินบางส่วนให้กับผู้ประกอบธุรกิจนับตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด อันได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา รวมถึงการผ่อนชำระเงินตามเงื่อนไขหรือรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งจะมีการกำหนดวันเวลาการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้บริโภคภายในระยะเวลา 2-3 ปี และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด คือ เงินงวดสุดท้ายให้กับผู้ประกอบธุรกิจในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ สำนักงานที่ดิน จะเห็นว่า ระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลานานพอสมควร ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้บริโภค หรือในเรื่องของสุขภาพที่อาจทำให้ผู้บริโภคไม่สะดวกชำระเงินงวดสุดท้ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ประกอบธุรกิจตามสัญญาได้ อันเนื่องมาจากการตกลงงาน การเจ็บป่วย หรือขาดสภาพคล่องทางการเงิน จนทำให้ไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่องมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้ออาคารชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์จรล เล็งวิทยา และมีคณะกรรมการสอบ คือ

รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนิตผล เป็นประธานกรรมการ และรองศาสตราจารย์จุฑพร วงศ์ทองสรรค์ เป็นกรรมการ

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ซึ่งทำให้ผู้บริโภครู้สึกเป็นฝ่ายผิดสัญญา และถูกผู้ประกอบการริบเงินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 377 และมาตรา 378 (2) หรือในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้บริโภคตามสัญญาได้อันเนื่องมาจากไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดจากหน่วยงานราชการ ซึ่งถือว่าผู้ประกอบการเป็นฝ่ายผิดสัญญา ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะให้วิธีการใกล้เคียงกับผู้บริโภคโดยใช้วิธีคืนเงินบางส่วน ขอผ่อนชำระเงินคืน อันเป็นการยืดเวลาการคืนเงิน โดยใช้ข้ออ้างว่า เหตุที่ไม่สามารถก่อสร้างอาคารชุดได้นั้น ไม่ใช่ความผิดของตนแต่เป็นเหตุอันเนื่องมาจากการกระทำของหน่วยงานราชการ ทำให้ผู้บริโภคต้องสูญเสียเวลาและทุนทรัพย์ ในการดำเนินการเรียกร้องให้ผู้ประกอบการคืนเงินให้กับผู้บริโภค ดังนั้น การทำสัญญาแบบลายลักษณ์อักษร จึงถือว่ามีความสำคัญต่อการซื้อขายห้องชุด เพราะสัญญานั้นจะถือว่า มีความชัดเจนและเป็นตัวช่วยในการใช้สิทธิเรียกร้องเอาผิดกับผู้ประกอบการเมื่อทราบว่าผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อสัญญา จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติม กฎหมาย ให้คุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาลักษณะเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดที่เหมาะสมต่อไป

เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่ายังมีปัญหาทางด้านกฎหมายดังนี้

1. การดำเนินการโฆษณาขายอาคารชุดของผู้ประกอบการ นั้น จะกระทำก่อนที่ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดจากหน่วยงานรัฐ ซึ่งหากผู้ประกอบการไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโครงการอาคารชุดดังกล่าว ก็จะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคเป็นจำนวนมากทั้งโครงการอาคารชุดที่จะต้องสูญเสียเงิน เสียเวลาในการดำเนินการเรียกร้องเงินคืนจากผู้ประกอบการ รวมทั้ง ยังเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบการเอาเปรียบผู้บริโภค ในการต่อรองเรื่องการคืนเงินให้แก่ผู้บริโภค โดยจะคืนให้ในจำนวนที่น้อยกว่าที่ตนต้องรับผิดชอบหรือมีเงื่อนไข หรือกำหนดระยะเวลาที่ยาวนาน และในอนาคตผู้ประกอบการยังสามารถนำห้องชุดไปขายได้ในราคาที่สูงขึ้นอีก อันเป็นผลกำไรของผู้ประกอบการ ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีความหมายกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการดำเนินการโฆษณาขายโครงการอาคารชุดให้กับผู้บริโภคก่อนที่ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดจากหน่วยงานรัฐเรียบร้อยแล้ว แต่อย่างใด

2. ช่วงระยะเวลาตั้งแต่เริ่มทำสัญญาจนถึงกำหนดระยะเวลาการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญานั้น เป็นระยะเวลาที่ยาวนานจนทำให้ผู้บริโภคจำนวนมากตกอยู่ในฐานะที่ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากผู้ประกอบการได้ อันเนื่องมาจากการสาเหตุส่วนตัวของผู้บริโภคเอง เช่น สถานะทางการเงินของผู้บริโภค การขาดสภาพคล่องทางการเงิน การตกงาน เป็นเหตุให้ไม่สามารถยื่นขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้ หรือการเจ็บป่วยเป็นโรคร้ายแรงถึงชีวิตจนทำให้ต้องใช้เงินจำนวนที่สูงไปใช้ในการรักษาตัว เช่น โรคไต โรคมะเร็ง เป็นต้น เมื่อผู้บริโภคไม่เข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับผู้ประกอบการตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งเรื่องดังกล่าวถือว่าผู้บริโภคเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย

ห้องชุดและผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิรับเงินจองและเงินที่ชำระในวันทำสัญญา เนื่องจากเป็นเงินมัดจำได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 377 ประกอบมาตรา 378 (2) ได้ และในส่วนของเงินค่านั้น ผู้ประกอบธุรกิจก็จะพิจารณาคืนให้กับผู้บริโภคบางส่วนหรือใช้สิทธิรับไว้ทั้งหมด ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก อันเนื่องจากการต้องถูกริบเงินเป็นจำนวนที่สูงมาก ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินทั้งหมดให้กับผู้บริโภคในกรณีที่ผู้บริโภคไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินหรือเจ็บป่วยเป็นโรคร้ายแรงถึงชีวิตจนทำให้ต้องใช้เงินจำนวนที่สูงไปใช้ในการรักษาตัว ซึ่งถือว่า เป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก

3. การสงวนสิทธิเรียกเบี้ยปรับล่าช้า กรณีผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบห้องชุดล่าช้าลงเลยกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ซึ่งตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 (ฉบับที่ 4) ข้อ 7.3.2 ได้กำหนดให้ผู้บริโภคที่ไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาสามารถเรียกค่าปรับล่าช้าจากผู้ประกอบธุรกิจได้ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญากันไว้ แต่เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ไม่ได้บอกกล่าวสงวนสิทธิ ตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 381 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การเรียกค่าปรับล่าช้าดังกล่าวจึงมีข้อถกเถียงกันว่า ผู้บริโภคจำเป็นต้องดำเนินการตามขั้นตอนของมาตรา 381 วรรคสาม คือ ต้องแจ้งสงวนสิทธิเรียกเบี้ยปรับกรณีส่งมอบห้องชุดล่าช้าต่อผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ สำนักงานที่ดิน หรือไม่ ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรหรือแค่บอกกล่าวด้วยวาจา หรือสิทธิในการเรียกเบี้ยปรับล่าช้าดังกล่าวเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นตามสัญญาโดยผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องสงวนสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 381 วรรคสาม ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค และเพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจยกเหตุดังกล่าวขึ้น เป็นข้อต่อสู้ของผู้ประกอบธุรกิจในการที่จะปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าปรับล่าช้าให้กับผู้บริโภคอีกด้วย จึงควรเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการใช้บังคับกฎหมายให้มีประสิทธิภาพ

ในส่วนเรื่องของคุณภาพงานก่อสร้างห้องชุดนั้น ปัจจุบันพบปัญหาเรื่องความชำรุดบกพร่องของห้องชุดเริ่มตั้งแต่ผู้บริโภคได้รับโอนกรรมสิทธิ์จนถึงไปถึงช่วงเวลาที่ใกล้หมดระยะเวลาการรับประกันแล้ว ซึ่งเรื่องคุณภาพงานก่อสร้างเป็นสิ่งที่สำคัญมากสำหรับผู้บริโภคเพราะห้องชุดเปรียบเสมือนบ้านหลังหนึ่งที่ผู้บริโภคจะอยู่อาศัยไปตลอดชีวิต จึงต้องมีความแข็งแรง และได้มาตรฐานไม่ควรเกิดความชำรุดบกพร่องภายในช่วงระยะเวลาอันสั้น ดังนั้น เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดโดยคำนึงถึงคุณภาพมีความแข็งแรง และได้มาตรฐานเพิ่มมากขึ้น จึงควรเพิ่มกำหนดระยะเวลารับประกันความเสียหายให้มีระยะเวลาเพิ่มมากขึ้น

4. พระราชบัญญัติอาคารชุดอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีเพียงบทลงโทษผู้ประกอบธุรกิจที่ดำเนินการการฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญามาตรฐานไว้เท่านั้น ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 63 โดยไม่มีการกำหนดให้อำนาจเจ้า

พนักงานที่ดินในการตรวจสอบแบบสัญญามาตรฐานและอำนาจในการดำเนินการเปรียบเทียบปรับผู้กระทำ ความผิดไว้แต่อย่าง การเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้อำนาจเจ้า พนักงานที่ดินในการตรวจสอบแบบสัญญามาตรฐานและให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินในการดำเนินการ เปรียบเทียบปรับผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย

จากการที่ได้ศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้ออาคารชุด มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. เพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 1 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด ดังนี้

มาตรา 6/3 “ห้ามมิให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ทำการโฆษณาขายห้องชุด ในอาคารชุด เว้นแต่ จะได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดจากหน่วยงานราชการเรียบร้อยแล้ว การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวง”

และเพิ่มบทกำหนดโทษผู้ที่กระทำการฝ่าฝืน ในหมวด 8 เรื่อง บทกำหนดโทษ

มาตรา 74 “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 6/3 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่หนึ่งแสนบาทขึ้นไป”

ทั้งนี้ เหตุที่บัญญัติเพิ่มเติม มาตรา 6/3 และมาตรา 74 ซึ่งเป็นบทกำหนดโทษขึ้น เพื่อเป็นการกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการโฆษณาขายโครงการอาคารชุดให้แก่ผู้บริโภคก่อนที่จะได้รับอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดจากหน่วยงานราชการ อันเป็นการป้องกันมิให้ผู้บริโภค ได้รับความเสียหาย อันเนื่องมาจากผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้บริโภคได้ ภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้สัญญาจะซื้อจะขาย

2. เพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการขาย ห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ดังนี้

ข้อ 3 (8.8) “ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ประกอบธุรกิจ หากมีข้อเท็จจริงที่ผู้ประกอบ ธุรกิจได้รับทราบว่า ผู้บริโภคต้องขอสินเชื่อเพื่อการซื้อห้องชุดและผู้บริโภคไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ หรือ ผู้บริโภคเจ็บป่วยเป็นโรคร้ายแรงถึงชีวิตจนทำให้ต้องใช้เงินจำนวนที่สูงไปใช้ในการรักษาตัว และผู้ ประกอบธุรกิจต้องคืนเงิน หรือสิ่งใดที่รับไว้ทั้งหมดแก่ผู้บริโภค ภายใน 15 วัน”

ซึ่งการเพิ่ม ข้อ 3 (8.8) นี้ ไว้ในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการขายห้อง ชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 เพื่อเป็นการบรรเทาความเสียหายให้แก่ผู้บริโภค ในกรณีที่ถูกผู้ ประกอบธุรกิจรับเงินอันเนื่องมาจากไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเจ็บป่วยเป็นโรคร้ายแรง ถึงชีวิตอันจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนที่สูงในการรักษาตัว

3. กรณีเรื่องการสงวนสิทธิ์เรียกเบี้ยปรับล่าช้า เห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายในแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

ข้อ 7.3.2 “ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) และให้ถือเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่นำมาตรา 381 แห่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ในส่วนของระยะเวลาการรับประกันภายหลังรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายในแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ดังนี้

ข้อ 8 “ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

8.1 ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

8.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

8.1.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตาม ข้อ 8.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายในแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. 23) เพื่อให้สอดคล้องกับแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) ดังนี้

ข้อ 3 “ผู้ขายจะรับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด...”

เหตุที่บัญญัติเพิ่มเติมเนื่องจากห้องชุดมีราคาที่สูงดังนั้น จึงไม่ควรเกิดความเสียหายภายในระยะเวลาอันสั้น และเพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้ได้มาตรฐานมากยิ่งขึ้น

4. เพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหมวด 6/1 เรื่องพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

มาตรา 60/1 ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าที่มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

...(4) บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเปรียบเทียบได้

ภายใต้บังคับของบทบัญญัติตามวรรคหนึ่งในการสอบสวนถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่พบว่าบุคคลใดกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ และบุคคลนั้นยินยอมให้เปรียบเทียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเปรียบเทียบตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ผู้นั้นแสดงความยินยอมให้เปรียบเทียบ และเมื่อผู้กระทำความผิดได้เสียค่าปรับตามที่เปรียบเทียบแล้ว ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา”

เพื่อให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินในการตรวจสอบแบบสัญญามาตรฐานและให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินในการดำเนินการเปรียบเทียบปรับผู้ประกอบการธุรกิจที่กระทำการฝ่าฝืนไม่ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดและเพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจเกิดความเกรงกลัวไม่กระทำการฝ่าฝืนอีกต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- คาราพร อิระวัฒน์. (2542). **กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เดือนเด่น นิคมบริรักษ์ และสุธีร์ ศุภนิตย์. (2541). **การคุ้มครองผู้บริโภค**. (ฝ่ายวิจัยเศรษฐกิจราย สาขาสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์.
- กริชญา วัฒนรุ่ง. (2543). **ปรัชญาและพัฒนาการกฎหมายมหาชน**. กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- วิชัย ตันติกุลานันท์. (2551). **คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม**. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์พิมพ์อักษร.
- สารี อ่องสมหวัง. (2539). **การคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศ**. กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์พิมพ์ดี.
- สุขุม ศุภนิตย์. (2557). **คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค**. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2558). **สคบ. การคุ้มครองผู้บริโภค**. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ สกสค. ลาดพร้าว.
- สมยศ แสงสุวรรณ. (2542). **การบริหารงานอาคารชุด กลยุทธ์การเป็นนักบริหารอาคารชุดที่เหนือชั้น**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์พิมพ์ลักษณ์.
- อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2557). **กฎหมายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**. กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กรุณา ทาแก้ว. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551.” **วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต**, 2552.