

สรุปผลการประชุม  
คณะอนุกรรมการศึกษากลับกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค  
ในคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร  
ครั้งที่ ๓๕  
วันพฤหัสบดีที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๔  
ณ ห้องประชุมกรมการ CB 402 ชั้น ๔ อาคารรัฐสภา

คณะอนุกรรมการศึกษากลับกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค ในคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

**๑. พิจารณาศึกษากรณีผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดคอนโด ยู รัชโยธิน ไม่ปฏิบัติตามสัญญาการให้บริการการบริหารจัดการชุมชนนิติบุคคล**

คณะอนุกรรมการได้มีการพิจารณาเกี่ยวกับกรณีที่ผู้บริโภคได้ซื้อห้องชุดโครงการ คอนโด ยู รัชโยธิน จากบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท แอล พี พี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด) เป็นผู้ให้บริการในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด คอนโด ยู รัชโยธิน ต่อมาบริษัท แอล พี พี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาการให้บริการจัดการนิติบุคคล อาทิ ขาดการดูแลหรือบำรุงรักษาระบบงานประกอบอาคารและโครงการ และส่วนที่ตกแต่งภายในให้อยู่ในสภาพที่ดี รวมทั้งควบคุมดูแลการใช้สถานที่จอดรถ และทางวิ่งให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ดังนั้น เพื่อเป็นการรับทราบข้อมูล อันเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณา จึงได้เชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมกับคณะอนุกรรมการ ซึ่งภายหลังจากรับทราบข้อมูลแล้วสามารถสรุปได้ว่า ผู้ร้องเรียนได้ทำหนังสือถึงบริษัท แอล พี พี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้แก้ไขปัญหาต่าง ๆ แล้ว แต่ปัจจุบันยังไม่ได้รับการแก้ไขปัญหาแต่อย่างใด โดยผู้แทนอธิบดีกรมที่ดิน ให้ข้อมูลว่า หากเจ้าของร่วมไม่พอใจการทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว สามารถถอดถอน ได้ด้วยมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของ เจ้าของร่วมทั้งหมด อย่างไรก็ตาม กรมที่ดินไม่มีอำนาจในการเข้าไปดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจัดการดูแลของ นิติบุคคลได้ เนื่องจากเป็นเรื่องที่นิติบุคคลกับเจ้าของร่วมต้องพิจารณาร่วมกันแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น

เมื่อคณะอนุกรรมการได้รับฟังข้อมูล ข้อเท็จจริง จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว ได้มีข้อสังเกต และขอเสนอแนะว่า เรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่กรมที่ดินต้องให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนิติบุคคลตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ผู้ร้องเรียนได้ทราบ และให้กรมที่ดินรายงานผลการดำเนินการต่าง ๆ ที่ได้ทำให้กับผู้ร้องเรียน ให้คณะอนุกรรมการทราบต่อไป

**๒. พิจารณาศึกษากรณีองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามสัญญาทำให้ได้รับความเสียหาย**

คณะอนุกรรมการได้มีการพิจารณารับทราบข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรณีองค์การขนส่งมวลชน กรุงเทพไม่ปฏิบัติตามสัญญาจ้าง ทำให้ผู้รับจ้างได้รับความเสียหาย ภายหลังจากที่ได้มีการประชุมมาแล้ว เมื่อ วันพฤหัสบดีที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๔ ดังนั้น เพื่อเป็นการรับทราบข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาเพิ่มเติม จึงได้เชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมกับคณะอนุกรรมการ ซึ่งภายหลังจากรับทราบข้อมูลเพิ่มเติม สรุปได้ ดังนี้

๑) การก่อสร้างอุจาดรถโดยสารและอาคารสำนักงานอื่น ๆ ได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับ แบบแปลนการก่อสร้าง ซึ่งผู้รับจ้างได้สร้างเสร็จสิ้นตามกำหนดเวลา

๒) หลักประกันผลงานเดิมนั้น น่าจะเป็นความเข้าใจที่มีความคลาดเคลื่อนของเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ซึ่งหมดวาระการดำรงตำแหน่งไปแล้ว แต่หลังจากนั้นได้มีการพิจารณาเปลี่ยนแปลงแก้ไขการวางหลักประกัน ผลงานให้มีความถูกต้องร่วมกับผู้รับจ้างแล้ว ซึ่งผู้รับจ้างได้ทำหนังสือยินยอมให้หักค่างวดงานเป็นหลักประกันไปก่อน และให้ผู้รับจ้างไปหาหลักประกันที่ถูกต้องและเหมาะสมมาวางใหม่

๓) แนวทางการวางหลักประกันผลงานนั้น หากผู้รับจ้างรายใดไม่วางหลักประกันผลงาน องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพจะหักเงินจากค่างวดงานไว้เป็นหลักประกันผลงานแทน โดยที่การหักค่างวดงานงวดที่หักไว้เป็นหลักประกันผลงาน จนกว่าผู้รับจ้างจะหาหลักประกันผลงานใหม่ที่ต้องมาวางได้นั้น ก็เป็นไปตามข้อตกลงว่า องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพจะคืนเงินดังกล่าวให้เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันการชำระค่างวดของงานก่อสร้าง

๔) องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพได้มีการส่งร่างสัญญาจ้างให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาความถูกต้องแล้ว

นอกจากนี้ ผู้แทนอัยการสูงสุด ได้มีข้อเสนอแนะว่า ให้ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ร้องเรียนรวบรวมข้อมูลข้อเท็จจริง และเอกสารต่าง ๆ แล้วยื่นคำให้การต่อศาลปกครอง และมีข้อสังเกตว่า ในเมื่อหลักประกันผลงานเดิมไม่สามารถนำมาใช้ได้ เหตุใดคู่สัญญาจึงไม่แก้ปัญหาด้วยการนำหลักประกันผลงานที่มีความน่าเชื่อถือมาวาง แต่กลับแก้ไขด้วยการนำค่างวดงานมาหักเป็นหลักประกันผลงานแทน

#### **ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ**

๑) การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาเกี่ยวกับแบบแปลนและรายละเอียดในการก่อสร้าง อันส่งผลให้ผู้รับจ้างต้องรับภาระมากขึ้น ประกอบกับผู้รับจ้างต้องถูกหักเงินค่างวดงานในงวดที่หัก เพื่อเอาไปเป็นประกันค่าผลงานจนขาดสภาพคล่องและไม่สามารถก่อสร้างได้ตามกำหนดเวลาทั้ง ๆ ที่การก่อสร้างใกล้ที่จะดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว แต่ต้องถูกบอกเลิกสัญญาเนื่องจากไม่สามารถก่อสร้างเสร็จได้ตามกำหนดเวลาในสัญญา การกระทำดังกล่าวมีความเป็นธรรมกับผู้รับจ้างหรือไม่

๒) ผู้ร้องเรียนควรยื่นคำให้การในคดีที่องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพได้ยื่นฟ้องไป และฟ้องแย้งในประเด็นอื่น ๆ ด้วย รวมทั้งยื่นเรื่องต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ เพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้องและโปร่งใสในการกระทำดังกล่าวขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ

นายนิติกร กาญจนโอฬารศิริ

นิติกรชำนาญการ

ผู้สรุปผลการประชุม