

สรุปผลการประชุม
คณะกรรมการการศึกษาถ่วงนกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค
ในคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร
ครั้งที่ ๓๙
วันพฤหัสบดีที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕
ณ ห้องประชุมกรรมการ CA 408 ชั้น ๔ อาคารรัฐสภา

คณะกรรมการการศึกษาถ่วงนกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค ในคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาการศึกษาการก่อสร้างห้องชุดโครงการอาคารชุด ไม่ได้ดำเนินการตามที่กฎหมายบัญญัติ อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพทำให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อน ในคราวประชุมครั้งที่ ๓๘ วันพฤหัสบดีที่ ๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งคณะกรรมการขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องส่งรายงานผลการตรวจสอบตามความเห็นและข้อสังเกตของคณะกรรมการ

จากผลการประชุมสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

๑) ผู้ร้อง ได้ให้ข้อมูลและแสดงความเห็น สรุปสาระสำคัญได้ว่า

(๑) ผู้ร้องไม่ได้รับความเป็นธรรมในสัญญาจะซื้อจะขาย กล่าวคือ บริษัทเจ้าของโครงการและผู้ร้อง ได้ตกลงกันทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด B ชั้น ๗ ขนาด ๔๔ ตารางเมตร แต่เมื่อถึงเวลาส่งมอบบริษัทฯ ได้ส่งมอบอาคารห้องชุด A ชั้น ๗ ให้กับผู้ร้อง ซึ่งชื่อของอาคารไม่ตรงตามสัญญาจะซื้อจะขาย นอกจากนี้ สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้ร้องและบริษัทฯ เป็นสัญญาที่ไม่เป็นไปตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายตามประกาศกระทรวงมหาดไทย บริษัทฯ ผิดนัดไม่โอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้แก่ผู้ร้องภายในกำหนดเวลา ดังนั้น ผู้ร้องจึงต้องการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

(๒) นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้จัดทำรายงานผลวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

(๓) การจัดให้มีที่จอดรถจำนวนไม่ถึง ๑๕๐ คัน ซึ่งน้อยกว่าที่ได้รับใบอนุญาต

(๔) การก่อสร้างอาคาร จัดพื้นที่สีเขียวไม่เป็นไปตามแบบแปลนอาคาร โดยมีต้นไม้เพียงจำนวน ๔๐ กว่าต้น

(๕) บันไดหนีไฟแสงสว่างไม่เพียงพอ มีการถอดหลอดไฟออกไปในบางชั้น นิติบุคคลชี้แจงว่าเพื่อการประหยัดไฟ แต่ผู้ร้องเห็นว่าไม่คำนึงถึงความปลอดภัยของผู้พักอาศัย มีการจัดซ่อมหนีไฟเฉพาะพนักงานและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้พักอาศัยไม่ได้เข้าร่วมซ่อมด้วยแต่อย่างใด และปัจจุบันเสียงกริ่งเตือนภัยไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ อีกทั้งยังมีการเปลี่ยนอุปกรณ์แจ้งเตือนอัคคีภัยแทนระบบแจ้งเตือนอัคคีภัยของเดิม

(๖) บริษัทเอกชนผู้ดำเนินการตรวจอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๕๘ จนถึงปัจจุบัน ผู้ร้องเห็นว่าอาคารมีรอยร้าวในแนวเฉียง เหตุใดบริษัทฯ จึงไม่ตรวจพบรอยร้าวดังกล่าว

๒) ผู้แทนกรรมการผู้จัดการ บริษัทเจ้าของโครงการอาคารชุด ชี้แจงว่า สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้ร้องและบริษัทฯ เป็นสัญญาที่ทำถูกต้องตามแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายตามประกาศกระทรวงมหาดไทย และบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ร้องในระยะเวลาก่อนวันกำหนดนัดในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ในกรณีสัญญาจะซื้อจะขายเป็นชื่ออาคาร B ในเวลาต่อมาบริษัทฯ ได้เรียกผู้ร้องไปแก้ไขสัญญาเป็นชื่ออาคาร A และได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กัน ณ สำนักงานที่ดินจตุจักร โฉนดที่ดินระบุชื่อเป็นอาคาร A ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ยินยอมรับการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแล้ว

๓) ผู้แทนปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เนื่องจากผู้แทนปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ จึงไม่สามารถเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการได้ โดยขอส่งเป็นเอกสารรายงานผลการตรวจสอบ รายงานการจัดทำ EIA และผลการตรวจสอบอาคารตามรายงาน EIA โครงการอาคารชุดดังกล่าว

๔) ผู้แทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ชี้แจงว่า ช่องจอดรถยนต์บางส่วนหายไป และมีบางช่องจอดรถยนต์ใช้เป็นช่องจอดรถจักรยานยนต์แทน ทางเดินมีการเปลี่ยนเป็นที่จอดรถยนต์ ซึ่งกรุงเทพมหานครได้ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลอาคารชุด ให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องแล้ว

๕) ผู้แทนกรรมการผู้จัดการบริษัทบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ชี้แจงว่า จากการตรวจสอบอาคารชุดดังกล่าว พบว่า มีความปลอดภัยเพียงพอ แต่อาจมีวัสดุอุปกรณ์บางตัวที่ไม่ทำงาน แต่ทั้งนี้ การแก้ไขอุปกรณ์ที่เสื่อมสภาพไม่ได้ทำให้ระบบสัญญาณหรืออุปกรณ์อื่นล้มเหลว ซึ่งบริษัทฯ ขออนุมัติและนำไปแก้ไขปรับปรุงต่อไป

๖) บริษัทเอกชนผู้ดำเนินการตรวจสอบอาคารเห็นว่า อาคารชุดแห่งนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน ณ วันที่ทำการตรวจสอบ

มติที่ประชุม

๑) สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน ตามมาตรา ๔๕๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกรณีการซื้อขาย หากอาคารชุดมีความชำรุดบกพร่อง หรือไม่เป็นไปตามสัญญา จะซื้อจะขาย และผู้ซื้อมีสิทธิยกเลิกสัญญา หรือควรถูกปรับค่าเสียหายตามที่กฎหมายบัญญัติ ซึ่งผู้ร้องสามารถดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรมได้ตามบทบัญญัติของกฎหมาย

๒) เหตุเดือดร้อนรำคาญจากการพักอาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ สามารถแก้ไขความเดือดร้อนรำคาญนั้นได้โดยนิติบุคคลอาคารชุด หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจแก้ไขความเดือดร้อนนั้นได้ ผู้ร้องอาจขอมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปีเจ้าของร่วม เสนอให้เปลี่ยนแปลงผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดได้ตามที่กฎหมายบัญญัติ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐสามารถสั่งการตามที่กฎหมายบัญญัติ ให้ผู้พักอาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ ยุติเหตุเดือดร้อนรำคาญที่อาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพและสิ่งแวดล้อมนั้น

๓) ในการพิจารณาของคณะกรรมการตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญและข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร เพื่อให้ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย คณะอนุกรรมการฯ จึงยึดหลักการพิจารณาโดยเปิดเผยและโปร่งใส โดยการรับฟังข้อมูลและความเห็นจากผู้มีส่วนได้เสีย ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง รวมถึงหน่วยงานของรัฐที่ใช้อำนาจตามที่กฎหมายบัญญัติ ทั้งนี้ การพิจารณาฯ ยังหาข้อยุติไม่ได้ คณะอนุกรรมการฯ ขอให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ช่วยประสานงานอำนวยความสะดวกให้กับผู้ร้อง ดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรมโดยผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือผู้ร้องสามารถดำเนินการได้ด้วยตนเอง ต่อไป

นายอติวิษณุ แสงสุวรรณ
วิทยากรเชี่ยวชาญ
ผู้สรุปผลการประชุม