สรุปผลการประชุม
คณะอนุกรรมาธิการศึกษากลั่นกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค
ในคณะกรรมาธิการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร
ครั้งที่ ๕๑
วันพฤหัสบดีที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๕
ณ ห้องประชุม ๖๐๔ โซน N ชั้น ๖ อาคารรัฐสภา

คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษากลั่นกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค ในคณะกรรมาธิการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาศึกษากรณีผู้ประกอบการอาคารชุดบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและริบเงินดาวน์ทั้งหมด โดยเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมกับคณะอนุกรรมาธิการ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผู้เสนอเรื่องได้รับการติดต่อจากพนักงานขายรายแรกประมาณเดือนธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อเชิญชวนให้ลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมโครงการ เอแลนด์ อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี โดยได้ทำการจองและทำสัญญาซื้อจำนวน ๒ ห้อง คือ CA๑-๖๒๑ และ BB๑-๓๑๗ จากนั้นอีกประมาณ ๓ เดือน ได้ซื้อแบบผ่อนดาวน์เพิ่มอีกจำนวน ๒ ห้อง คือ CA-๒๑๐ และ CA-๒๑๑ ต่อมาเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้ซื้อเพิ่มเติมอีกหนึ่งห้อง คือ AD๒-๗๓๔ ตามคำเชิญชวนของพนักงานขายรายที่สอง โดยผู้เสนอเรื่องมีเงื่อนไขในการซื้อ คือ รวบเงินที่ชำระทั้งหมดของห้อง CA๑-๖๒๑ CA-๒๑๐ และ CA-๒๑๑ มารวมไว้กับห้อง BB๑-๓๑๗ ทำให้เหลือห้องที่ทำสัญญากับโครงการ ฯ เพียง ๒ ห้อง คือ BB๑-๓๑๗ และ AD๒-๗๓๔ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวพนักงานขายคนที่สองแจ้งว่าได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารโครงการเรียบร้อยแล้ว ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาผู้เสนอเรื่องได้ชำระค่าผ่อนดาวน์ห้อง BB๑-๓๑๗ ครบจำนวน ๒๔ งวด จนกระทั่งประมาณเดือนสิงหาคม – เดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๔ ผู้เสนอเรื่องค้างชำระ ๓ งวด จากนั้นเดือนธันวาคม ได้ชำระงวดที่ ๔ ของห้อง BB๑-๓๑๗ จำนวนเงิน ๑๒,๐๐๐ บาท และ ๖,๐๐๐ บาท แต่ไม่ได้รับใบเสร็จจึงได้ทวงถามไปยังโครงการ ซึ่งโครงการแจ้งว่าการชำระเงินระบบใหม่หากค้างชำระเงินเกิน ๓ งวด จะถูกตัดออกจากระบบ ทั้งนี้พนักงานขายรายที่สี่ได้ให้คำแนะนำว่าให้หยุดชำระค่างวดก่อนเพราะเงินไม่เข้าระบบของโครงการ และได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารโครงการแล้วว่าให้รวมเงินทั้งหมดที่ได้ชำระให้โครงการทั้งหมดหักค่าธรรมเนียมรอบแรกแล้วเป็นเงิน จำนวน ๓๙๗,๕๐๐ บาท มาทำสัญญาฉบับใหม่ โดยเป็นสัญญาของห้อง AD๒-๗๓๔ จนกระทั่งเดือนมิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้รับแจ้งว่าโครงการจะริบเงินทั้งหมดของห้อง AD๒-๗๓๔ เนื่องจากสัญญาฉบับใหม่เป็นโมฆะและพนักงานขายดำเนินการโดยพลการ ซึ่งการกระทำดังกล่าวผู้เสนอเรื่องเห็นว่าไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคเพราะพนักงานขายยืนยันว่าเงื่อนไขดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารโครงการเรียบร้อยแล้ว จึงได้แจ้งความประสงค์ให้โครงการคืนเงินที่ได้ชำระไปแล้วทั้งหมดจำนวน ๔๔๐,๕๐๐ บาท

ทั้งนี้ บริษัท เอ แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (๒๐๑๘) จำกัด ชี้แจงว่า การดำเนินการรวมเงินที่ชำระทั้งหมดของห้อง CA๑-๖๒๑ CA-๒๑๐ และ CA-๒๑๑ มารวมไว้กับห้อง BB๑-๓๑๗ และมีการจัดทำสัญญาฉบับใหม่ขึ้นมานั้น บริษัทฯ ไม่รับทราบเงื่อนไขดังกล่าว สัญญาฉบับนั้นจึงเป็นโมฆะเนื่องจากไม่มีการลงนามของผู้บริหารของบริษัทฯ แต่ทั้งนี้บริษัท ฯ จะชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยคืนเงินดาวน์ของห้อง CA๑-

๖๒๑ CA-๒๑๐ และ CA-๒๑๑ เป็นจำนวนเงิน ๘๐,๐๐๐ บาท และให้ผลตอบแทน ๓๐ เปอร์เซ็นต์ของเงินลงทุน แต่ทั้งนี้จะคืนเงินดาวน์ให้ผู้เสนอเรื่องภายหลังจากที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว ส่วนเงินดาวน์ของห้อง BB๑-๓๑๗ จำนวน ๑๔๔,๐๐๐ บาท และเงินดาวน์ของห้อง AD๒-๗๓๔ จำนวน ๑๒๘,๙๐๐ บาท จะนำไปหารือกับผู้บริหารบริษัทฯ อีกครั้งหนึ่ง

สำหรับธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ตามประกาศคณะกรรมาการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องกำหนดเวลาในการดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้บริโภค และในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ประกอบธุรกิจพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบธุรกิจกำหนด สำหรับกรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของคณะกรรมาธิการ

เมื่อที่ประชุมรับฟังข้อมูล ข้อเท็จจริง จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วได้มีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. บริษัท เอ แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (๒๐๑๘) จำกัด ควรกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนในการคืนเงินดาวน์เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เสนอเรื่อง นอกจากนี้บริษัทฯ ต้องคืนเงินทำสัญญาให้แก่ผู้เสนอเรื่องด้วย

๒. ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดต้องจัดทำสัญญาให้ถูกต้องตามประกาศคณะกรรมาการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนด เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้บริโภค และในขณะเดียวกันก่อนลงนามในสัญญาใด ๆ ผู้บริโภคต้องศึกษา ทำความเข้าใจ ข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ให้รอบคอบ เพื่อไม่ให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจ

๓. การกระทำ การใด ๆ ของพนักงานขายที่มีผลกระทบต่อผู้บริโภค แม้บริษัทฯ จะไม่รับทราบการกระทำดังกล่าว บริษัทฯ ก็ไม่สามารถปฏิเสธความรับผิดชอบได้ เนื่องจากพนักงานขายเป็นบุคคลในสังกัดของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ ต้องตรวจสอบและกำกับดูแลพนักงานให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างถูกต้องและเป็นธรรมต่อผู้บริโภค

นางสาวพิกุลรัตน์ หนูคง
วิทยากรชำนาญการพิเศษ
ผู้สรุปผลการประชุม