

สรุปผลการประชุม
คณะอนุกรรมการศึกษากลับกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค
ในคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร
ครั้งที่ ๕๙
วันพฤหัสบดีที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๕
ณ ห้องประชุมกรมการ CB 406 ชั้น ๔ อาคารรัฐสภา

คณะอนุกรรมการศึกษากลับกรองเรื่องร้องเรียนและสภาพปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภค ในคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สภาผู้แทนราษฎร มีการประชุมเพื่อพิจารณาศึกษากรณี ผู้บริโภคขาดประโยชน์จากการใช้บริการส่วนกลางของโครงการอาคารชุด

ตามที่คณะอนุกรรมการฯ ได้มีการพิจารณาเรื่องร้องเรียนกรณีผู้บริโภคขาดประโยชน์จากการใช้บริการส่วนกลางของโครงการอาคารชุด และได้มีมติให้เจ้าของโครงการดำเนินการแก้ไขพื้นที่ต่าง ๆ และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงให้ความอนุเคราะห์ค่าส่วนกลาง ตลอดจนซ่อมแซมห้องชุดให้แก่ผู้ร้องเรียน ซึ่งต่อมาผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือแจ้งกลับมายังคณะกรรมการว่า มีปัญหาในบางประการที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข เพื่อพิจารณาศึกษาประเด็นปัญหาและหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวเพิ่มเติมที่ประชุมจึงมีมติเห็นควรให้เชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมกับคณะอนุกรรมการอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งจากการประชุมดังกล่าว สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผู้เสนอเรื่องและคณะเป็นเจ้าของร่วมในโครงการอาคารชุด เคยร้องเรียนต่อคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค ในกรณีผู้เสนอเรื่องขาดประโยชน์จากการใช้บริการส่วนกลางของโครงการอาคารชุดดังกล่าวแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันทรัพย์สินส่วนกลางหลายส่วนในโครงการอาคารชุดยังคงมีปัญหาบางประการที่ไม่ได้รับการแก้ไข ผู้เสนอเรื่องจึงขอเอกสารการบริหารจัดการรายละเอียดต่าง ๆ กับนิติบุคคลอาคารชุด แต่เอกสารดังกล่าวไม่ปรากฏรายละเอียดที่ต้องแสดงตามที่กฎหมายกำหนดไว้ อีกทั้ง ทราบภายหลังว่ามีการเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นใหม่ โดยไม่ได้แจ้งให้เจ้าของร่วมในอาคารทราบแต่อย่างใด นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ให้เช่า ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ลานจอดรถกับบุคคลภายนอก เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับเก็บวัสดุก่อสร้างและเป็นห้องพักสำหรับคนขับรถ ทำให้ผู้เสนอเรื่องและคณะได้รับความเดือดร้อนไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารชุดที่ตนเป็นเจ้าของร่วมได้

สำนักงานเขตห้วยขวาง และ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ชี้แจงว่า บริษัทเจ้าของโครงการอาคารชุด ได้ยื่นขออนุญาตจัดตั้งและก่อสร้างอาคารชุดต่อสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดยดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายแล้ว สำหรับการบริหารจัดการต่าง ๆ บริเวณที่จอดรถ เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ที่จะดำเนินการอย่างไรให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งไว้ต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด อีกทั้งชี้แจงเพิ่มเติมกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนิติบุคคลว่า หากมีการเปลี่ยนแปลงนิติบุคคลต้องดำเนินการแจ้งให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดทราบ โดยคำนึงถึงความรู้ความสามารถเฉพาะตัวของนิติบุคคลนั้นด้วย

ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ชี้แจงว่า กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วม เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางเกิดความชำรุดขึ้น จึงเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องเร่งดำเนินการซ่อมแซมให้กลับมาพร้อมใช้งานได้ปกติอยู่เสมอ

โครงการอาคารชุด ชี้แจงว่า ก่อนที่จะมีการส่งมอบอาคารชุดให้กับเจ้าของร่วมในอาคารชุด ได้ดำเนินการตรวจสอบมาตรฐานต่าง ๆ และผังโครงการทั้งหมดโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว สำหรับการให้เช่าที่จอดรถนั้น เป็นการให้เช่าเพื่อให้ผู้รับเหมาก่อสร้างใช้พื้นที่สำหรับซ่อมแซมห้องชุดที่ชำรุด โดยชำระค่าเช่าให้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และได้ยืนยันว่าการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในขณะนั้น ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง งบการเงิน หรือการเบิกเงินค่าใช้จ่ายใด ๆ ต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการเจ้าของร่วมในอาคารชุดทุกครั้ง

ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ

๑. แม้ผู้แทนสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ยืนยันว่าการยื่นขออนุญาตจัดตั้งอาคารชุด ได้ดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายแล้ว แต่อย่างไรก็ตามควรมีการตรวจสอบตามข้อเท็จจริงด้วยว่าโครงการอาคารชุด ได้ดำเนินการก่อสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

๒. สำนักงานเขตห้วยขวางและสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ควรตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าการให้เช่าที่จอดรถ ได้ดำเนินการถูกต้องตามแบบ และวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้หรือไม่

๓. โครงการอาคารชุด ควรหาแนวทางในการเยียวยาเจ้าของร่วมที่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้น เนื่องจากหากปล่อยให้เกิดปัญหาดังกล่าว ย่อมส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทได้ และนิติบุคคลอาคารชุดก็มีหน้าที่ตามกฎหมาย ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบและซ่อมแซม หากพบว่าทรัพย์สินส่วนกลางมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้ปัญหาดังกล่าวได้รับการแก้ไข จึงมีมติให้มีหนังสือไปยังสำนักงานเขตห้วยขวางและสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ลงพื้นที่ร่วมกันเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ว่าได้ดำเนินการก่อสร้างโดยถูกต้องตามแบบ และวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้หรือไม่ รวมทั้งขอให้ร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาอื่นใด เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของผู้บริโภค

นางสาวปาริฉัตร ชี้อัสตัยไพบูลย์

นิติกรปฏิบัติการ

ผู้สรุปผลการประชุม

นายปริพันธ์ โตอติเพทย์

ผู้บังคับบัญชาในกลุ่มงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค

ผู้ตรวจสอบสรุปผลการประชุม