

ด่วนที่สุด

ที่ สน ๐๐๑๗.๑/ว๓๗๙๕๘



มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร
รับเลขที่..... ๖๖๗๗
วันที่..... 21 ธ.ค. 2559
เวลา..... 1๖.27

ศาลากลางจังหวัดสกลนคร
ถนนศูนย์ราชการ สน ๕๗๐๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอให้เผยแพร่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๙

เรียน หัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัด, หัวหน้าหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ, นายอำเภอทุกอำเภอ, นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดสกลนคร, นายกเทศมนตรีนครสกลนคร, ประธานหอการค้าจังหวัดสกลนคร, ประธานสภาอุตสาหกรรมจังหวัดสกลนคร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ นร ๐๓๑๑/ว๒๐๕๐๔ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

ด้วย สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค แจ้งว่า คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.๒๕๕๙ และได้มีการลงราชกิจจานุเบกษาแล้ว เล่มที่ ๑๓๓ ตอนพิเศษ ๒๕๕ ง ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งมีผลใช้บังคับกับผู้ประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยให้จัดทำสัญญาเป็นไป ตามประกาศ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๐ เป็นต้นไป จึงขอความร่วมมือจังหวัดเผยแพร่และมีหนังสือไปยังผู้ประกอบธุรกิจประเภทรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสกลนคร ให้รับทราบและปฏิบัติตามประกาศต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของประกาศดังกล่าว จังหวัดจึงขอส่งสำเนาหนังสือมาเพื่อทราบและประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบโดยทั่วถึง สำหรับอำเภอขอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ได้รับทราบและดำเนินการต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

(Handwritten signature)
(Handwritten signature)

ขอแสดงความนับถือ

(Handwritten signature)

(นายสุริยช วีริยะสวัสดิ์)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสกลนคร

(Handwritten signature)
 ๒๖ ธก ๕๙
 (นายประสิทธิ์ คณะรัมย์)

รองอธิการบดีฝ่ายบริหาร
มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

(Handwritten signature)
(Handwritten signature)

สำนักงานจังหวัด (รองศาสตราจารย์ ดร.ชนินทร์ วะสีนนท์)
 กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด อธิการบดีมหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร
 งานคุ้มครองผู้บริโภค โทร/โทรสาร ๐-๔๒๗๑-๒๐๕๔

“ปวงข้าพระพุทธเจ้า ขอน้อมเกล้าฯน้อมกระหม่อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้”

นาง



ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
 ชั้นเลขที่ ๗๕๕/๕๐
 วันที่ ๑๑/๑๑/๒๕๖๑
 เวลา น.

ที่ นร ๐๓๑๑/ว ๒๐๕๐๔

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
 ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
 อาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคารบี) ชั้น ๕
 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
 เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

เลขที่ ๑๐๔๒๔
 วันที่ ๑๑/๑๑/๒๕๖๑

๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอให้เผยแพร่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๙

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด สกลนคร
ประธานอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๙

ด้วยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๙ และได้มีการลงราชกิจจานุเบกษาแล้ว เล่มที่ ๑๓๓ ตอนพิเศษ ๒๕๘ ง ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งจะมีผลใช้บังคับกับผู้ประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยให้จัดทำสัญญาเป็นไปตามประกาศ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๐ เป็นต้นไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านได้โปรดเผยแพร่ และมีหนังสือไปยังผู้ประกอบธุรกิจประเภทรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่ของท่าน ให้รับทราบและปฏิบัติตามประกาศฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

พลตำรวจตรี

(ประสิทธิ์ เฉลิมวุฒิศักดิ์)

เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

สำนักประสานและส่งเสริมการคุ้มครองผู้บริโภคจังหวัด
 กลุ่มบริหารคดีและรับเรื่องราวร้องทุกข์ (นางสาวสิวลี)
 โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๒๒๗๓
 โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๗๔๘๐

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า ธุรกิจที่ผู้ประกอบการทำสัญญาการรับจ้างก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดกับผู้บริโภค โดยผู้บริโภคมีวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัย

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ และหมายความรวมถึงการเตรียมงานหรือขั้นตอนการทำงานอื่น ๆ ที่จำเป็น ที่ผู้ประกอบการรายนั้นต้องดำเนินการตามสัญญาจ้างสร้างอาคารเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสำเร็จ

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลสามารถเข้าอยู่อาศัย

“เพื่อการอยู่อาศัย” หมายความว่า การเข้าอยู่อาศัยในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนและมีได้นำอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนไปขาย ให้เช่า ให้เช่าซื้อหรือจัดหาไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น

ข้อ ๓ สัญญาจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และจะต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่ทำสัญญา วันเดือนปีที่ทำสัญญา วัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร รูปแบบอาคาร สถานที่ทำการก่อสร้าง ชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวประชาชน ของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการเป็นผู้ประกอบธุรกิจเป็นนิติบุคคล ให้ระบุรายละเอียดตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

(๒) รายละเอียดเกี่ยวกับราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หน้าที่ในการจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ ตามชนิด ขนาดและคุณภาพตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือตามรายการที่แนบท้ายสัญญาที่ใช้ในการก่อสร้าง

(๓) บัญชีแสดงปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและราคา

- (๔) รายละเอียดเกี่ยวกับวงงานกับการชำระเงินตามเนื้องานที่ได้สัดส่วนกันในแต่ละงวด
- (๕) กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในกำหนด นับแต่วันทำสัญญา
- (๖) กำหนดระยะเวลาการรับจ้างสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย
- (๗) ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่อง ของอาคาร รั่ว หรือกำแพง ดังนี้
- (ก) กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบอาคาร
- (ข) กรณีที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก (ก) ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบอาคาร
- (ค) รั่ว และกำแพง ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้บริโภครับมอบ รั่ว หรือกำแพง

ในระหว่างก่อสร้างหรือหลังจากผู้บริโภครับมอบงาน หากการก่อสร้างมีความชำรุดบกพร่อง หรือผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามสัญญาและผู้บริโภคได้บอกกล่าวให้แก่ไขความชำรุดบกพร่องหรือ ให้ปฏิบัติตามสัญญาโดยให้เวลาพอสมควรแล้ว แต่ผู้ประกอบธุรกิจยังไม่แก้ไขหรือไม่ปฏิบัติตาม ผู้บริโภค มีสิทธิเอางานก่อสร้างให้บุคคลภายนอกแก้ไขหรือดำเนินการต่อไปได้ โดยผู้ประกอบธุรกิจจะต้องรับผิดชอบ ในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเหตุดังกล่าว

(๘) ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากรูปแบบและรายละเอียดตามสัญญาได้ โดยไม่ต้องเลิกสัญญา ให้ผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคตกลงราคากันใหม่ในส่วนที่มีการแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงาน ดังกล่าว

ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามสัญญา การแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานการก่อสร้างใด ๆ ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องแจ้งให้ ผู้บริโภคทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าต้องยื่นเรื่องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายในเวลาที่กำหนด นับแต่วันที่ ผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจตกลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงาน ดังกล่าว

(๙) ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานตามกฎหมายและต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและวิชาชีพ

(๑๐) การผิดสัญญาเรื่องใดของผู้บริโภคที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเลิกสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตาม สัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องระบุเหตุในเรื่องนั้น ๆ ไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวดำ หรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และก่อนบอกเลิกสัญญาต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยัง ผู้บริโภค และต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันให้ผู้บริโภคแก้ไขการผิดสัญญาเรื่องนั้น

(๑๑) หากผู้ประกอบการไม่เริ่มทำการก่อสร้างภายในกำหนดเวลาตามสัญญาหรือภายในระยะเวลาอันสมควร หรือทำการก่อสร้างล่าช้าโดยมิใช่ความผิดของผู้บริโภคจนคาดหมายได้ว่าการก่อสร้างนั้นไม่อาจแล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

(ก) ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้ว ในวงงานที่ผู้ประกอบการยังมีได้ดำเนินการก่อสร้าง รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ

(ข) ในกรณีที่มีการก่อสร้างล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้และผู้บริโภคมิใช่สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบการยินยอมให้ผู้บริโภคปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ ศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาการรับจ้างก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าผู้บริโภคใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าผู้ประกอบการไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

(๑๒) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลง โดยมิใช่ความผิดของผู้ประกอบการ หรือมีพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้ประกอบการไม่ต้องรับผิดชอบให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่ต้องเสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้ประกอบการจะต้องแจ้งเหตุ พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้บริโภคทราบเพื่อขอขยายระยะเวลาการทำงานตามสัญญาออกไปภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งของ (๑๒) ให้ถือว่าผู้ประกอบการได้ละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขยายระยะเวลาทำงานตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๔ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญา ความชำรุดบกพร่องหรือละเมิดของผู้ประกอบการ

(๒) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการเลิกสัญญากับผู้บริโภคโดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยผู้บริโภคมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ

(๓) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการเรียกร้องให้ผู้บริโภคชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก่อนกำหนดเวลาในสัญญาโดยผู้บริโภคมิได้ผิดนัดชำระหนี้ หรือผิดสัญญา

(๔) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้าง ราคา ค่าใช้จ่ายหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาทำให้ผู้บริโภคต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริโภค

(๕) ข้อสัญญาว่าจะไม่คืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระมาแล้วไม่ว่ากรณีใด ๆ

(๖) ข้อสัญญาว่าถ้าผู้บริโภคหรือผู้แทนจะเข้าไปตรวจตราการทำงานในสถานที่ที่ก่อสร้างจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบการก่อน

(๗) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการธุรกิจสามารถโอนหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้บริโภค

(๘) ข้อสัญญาที่ให้สิ่งปลูกสร้างหรือวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่ผู้บริโภคเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายหรือจัดหาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ

(๙) ข้อสัญญาว่าหากผู้บริโภคไม่ตรวจรับงานตามกำหนดถือว่าผู้บริโภคยอมรับเอางานดังกล่าวโดยปริยาย

ประกาศฉบับนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙

สำเรียง เมฆเกรียงไกร

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา