



สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

สำนักงานอัยการพิเศษ

รับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจนี้ควบคุมสัญญา

การซื้อขายสินค้าหรือบริการต่าง ๆ การได้รับของแถมของรางวัลอาจเป็นเรื่องที่ดี แต่การได้ของแถมที่มาพร้อมกับสินค้าหรือบริการบางอย่าง เช่น การก่อสร้างอาคาร ตึก บ้าน เรือน เพื่ออยู่อาศัยที่เป็นความล่าช้า ละทิ้งงาน รายละเอียดงานจ้างไม่ตรงตามที่ตกลงกัน หรือการเบิกเงินก่อนระยะเวลาการจ้างที่เนืองานไม่ได้ตามสัดส่วน จากปัญหาข้างต้น เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคตามกฎหมาย คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา จึงได้ออกประกาศและกำหนดให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา (ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2559)

โดยประกาศดังกล่าว ได้กำหนดให้การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด การสร้างชั้นแทนของเดิม การเตรียมงานหรือขั้นตอนการทำงานอื่น ๆ ที่จำเป็น ที่ผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้รับเหมาก่อสร้างต้องดำเนินการตามสัญญาจ้างสร้างอาคารเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสำเร็จ สัญญาจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และจะต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่ทำสัญญา
2. ราคาค่าก่อสร้างทั้งหมดที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
3. บัญชีแสดงปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและราคา
4. งวดงานกับการชำระเงินตามเนืองานที่ได้สัดส่วนในแต่ละงวด
5. ระยะเวลาในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงาน
6. ระยะเวลาการรับจ้างสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ
7. ผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โครงสร้าง ส่วนควบ อุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญ รั่ว กำแพง ภายในระยะเวลาตามที่ประกาศกำหนด
8. ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะแก้ไขหรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากรูปแบบและรายละเอียดตามสัญญาได้โดยไม่ต้องเลิกสัญญา สามารถตกลงราคากันใหม่ในส่วนที่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมหรือลดงาน

9. ผู้ประกอบการธุรกิจ...

9. ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่รับอนุญาตจากพนักงานตามกฎหมายและต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและวิชาชีพ
10. การผิดสัญญา การเลิกสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องระบุเหตุในเรื่องนั้น ๆ ไว้เป็นการเฉพาะ
11. หากผู้ประกอบธุรกิจไม่เริ่มทำการก่อสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา หรือล่าช้า โดยไม่ใช่ความผิดของผู้บริโภค ให้ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้ว หรือค่าปรับเป็นรายวันได้

ทั้งนี้ ต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้บริโภค หรือให้สิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้าง ราคา ค่าใช้จ่ายหรือเงื่อนไขต่าง ๆ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค



กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ หมายเลขโทรศัพท์ ๐๒ ๑๔๑๓๔๗๐-๕ โทรสาร ๐๒ ๑๔๓ ๙๗๗๒-๓ E-mail : pr.ocpb@gmail.com