

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของ
ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณี
ธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด

ณานิศา ภูเงิน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2555

**Legal Measures Relating to The Liabilities for Defectiveness of
Real Estate Entrepreneurs: A Case Study of
Housing Development and Condominium Business**

CHANISA PHU-NGERN

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws
Department of Law, Pridi Banomyong Faculty of Law
Dhurakij Pundit University**

2012

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้เขียนจัดทำขึ้นโดยมุ่งหวังที่จะทำประโยชน์ให้แก่การคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ของไทย อย่างไรก็ตามความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จล่วงเป็นอยู่อย่างดีได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของรองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษาแนะนำแนวความคิด ชี้แนะ ชักถาม และแสดงข้อคิดเห็นต่างๆ รวมทั้งด้านตำรา แหล่งข้อมูล การศึกษาค้นคว้าอย่างใกล้ชิด และสนับสนุนเป็นอย่างดี ทำให้วิทยานิพนธ์มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ และผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อ ศาสตราจารย์ ดร.ธีระ ศรีธรรมรักษ์ ที่ท่านได้ให้ความกรุณาเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อ รองศาสตราจารย์ ดร. ภูมิ โชคเหมาะ และรองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี ที่ท่านให้เกียรติและสละเวลาอันมีค่าของท่านในการร่วมเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ให้คำแนะนำ และแสดงข้อคิดเห็นต่างๆ และขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงท่านอาจารย์ธีรวัฒน์ จันทรมบูรณ์ ที่ท่านได้กรุณาสละเวลาช่วยชี้แนะ ชักถาม และแสดงข้อคิดเห็นต่างๆ ทำให้วิทยานิพนธ์มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้เขียนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่บัณฑิตวิทยาลัยทุกท่าน รวมถึงพี่น้องเพื่อนๆ นักศึกษามหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตที่เกี่ยวข้องทุกคน ซึ่งคอยเป็นกำลังใจและให้ความช่วยเหลือด้วยดีตลอดมา

ท้ายที่สุดนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดามารดาที่ได้อุปการะให้ความช่วยเหลือให้การสนับสนุนในทุกๆด้าน รวมทั้งเป็นกำลังใจที่ดีเสมอมา แต่หากมีข้อผิดพลาดหรือข้อบกพร่องของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ณานิสสา ภูเงิน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ฅ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	7
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
2. ความเป็นมา ความหมาย แนวคิดทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรร และอาคารชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง	8
2.1 ความเป็นมาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด	8
2.1.1 ความเป็นมาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร	8
2.1.2 ความเป็นมาของธุรกิจอาคารชุด	11
2.2 ความหมายของบ้านจัดสรรและอาคารชุด.....	13
2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค.....	17
2.3.1 ทฤษฎีความรับผิดชอบทางสัญญา.....	18
2.3.2 ทฤษฎีหลักความรับผิดชอบละเมิด.....	19
2.3.3 ทฤษฎีความรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์.....	22
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการฟ้องคดี.....	24
2.4.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับระบบกล่าวหา.....	24
2.4.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับระบบไต่สวน	26
2.5 ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” “ผู้ประกอบการ” และ “ชำรุดบกพร่อง”	27
2.5.1 ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค”	28
2.5.2 ความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบการ”	32

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2.5.3 ความหมายของ คำว่า “ชำรุดบกพร่อง”	35
2.6 แนวคิดที่มาและความหมายของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม.....	36
3. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในความชำรุดบกพร่อง ในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ	39
3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีชำรุดบกพร่อง ของผู้ขายในอสังหาริมทรัพย์ของไทย.....	39
3.1.1 ลักษณะสำคัญของความชำรุดบกพร่องในประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ มาตรา 472	39
3.1.1.1 การเสื่อมราคา.....	40
3.1.1.2 เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติ	40
3.1.1.3 เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา	41
3.1.1.4 ตัวอย่างความชำรุดบกพร่องตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา.....	41
3.1.2 ระยะเวลาการเกิดความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ.....	43
3.1.3 สิทธิของผู้ซื้อที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง.....	44
3.1.4 ความรับผิดชอบของผู้ขายกรณีเกิดความชำรุดบกพร่อง.....	46
3.1.4.1 เหตุที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ	46
3.1.4.2 ข้อยกเว้นที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ	47
3.1.5 ผู้มีสิทธิในการฟ้องคดีเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและ อาคารชุด	53
3.1.5.1 ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง ในบ้านจัดสรรและอาคารชุดเป็นผู้ฟ้องคดีเอง	53
3.1.5.2 ผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภค	56
3.1.6 กระบวนการในการฟ้องคดีผู้บริโภค	60
3.1.6.1 การฟ้องคดี.....	64
3.1.6.2 การดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีและการระงับการพิสูจน์	64
3.1.6.3 การพิพากษาคดี.....	64
3.1.6.4 ผลแห่งคดี	65

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3.1.7 กฎหมายควบคุมอาคาร	65
3.1.7.1 ลักษณะของกฎหมายควบคุมอาคาร	65
3.1.7.2 วัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร	68
3.1.7.3 นิยามศัพท์ที่สำคัญของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	70
3.1.7.4 ผลของการก่อสร้าง คัดแปลงอาคารผิดไปจากรายการ ที่ได้รับอนุญาต	77
3.1.7.5 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กับ การ เรียกค่าสินไหมทดแทนในความชำรุดบกพร่อง	81
3.1.8 ประเภทของสินค้าที่ไม่ปลอดภัยกับบ้านจัดสรรและอาคารชุด	82
3.1.9 มาตรการในการระงับข้อพิพาทเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่อง	86
3.1.9.1 ลักษณะของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท	86
3.1.9.2 ประเภทของการเจรจาไกล่เกลี่ย	87
3.1.9.3 หลักเกณฑ์พื้นฐานของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท	90
3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของ ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ	90
3.2.1 หลักกฎหมายเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย	91
3.2.1.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา	91
3.2.1.2 ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี	94
3.2.1.3 ประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส	98
3.2.2 การดำเนินคดีแบบกลุ่ม	103
3.2.2.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา	103
3.2.2.2 ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี	107
3.2.2.3 ประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส	107
4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด	110

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4.1 ปัญหาการบัญญัติหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องของ บ้านจัดสรรและ อาคารชุด	111
4.2 ปัญหาการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน	114
4.2.1 การเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	114
4.2.1.1 ปัญหาการเรียกร้องตามสัญญา.....	114
4.2.1.2 ปัญหาการเรียกร้องกรณีละเมิด	115
4.2.2 การเรียกร้องตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาผู้บริ โภค พ.ศ. 2551	117
4.2.2.1 ปัญหาการระการพิสูจน์	117
4.2.2.2 การเรียกร้องค่าเสียหายทางจิตใจ	118
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรและอาคารชุดกับการเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย.....	120
4.4 ปัญหาการเจรจาไกล่เกลี่ยและประนีประนอมข้อพิพาท	123
4.5 ปัญหาการฟ้องคดีแบบกลุ่ม	124
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	127
5.1 บทสรุป.....	127
5.2 ข้อเสนอแนะ	130
บรรณานุกรม	134
ประวัติผู้เขียน	140

หัวข้อวิทยานิพนธ์	มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด
ชื่อผู้เขียน	ฉานิสสา ภู่งเงิน
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร. กัลยา ดันศิริ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2555

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อการศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงหากเกิดความชำรุดบกพร่องผู้บริโภคควรได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรม โดยศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัส ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี และประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส เพื่อค้นหาแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด กระบวนการใช้สิทธิฟ้องคดี การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท

จากการศึกษาพบว่าประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะแตกต่างจากประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัสที่มีการบัญญัติกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่อสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ คือ กฎหมายว่าด้วยความรับผิดอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) โดยกฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยได้ประสบกับความเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน นอกจากนี้การพิสูจน์ว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็เป็นเรื่องยากที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ เนื่องจากตามพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ที่นำหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า แต่ความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ไม่คุ้มครองรวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัย และไม่คุ้มครองรวมถึงผู้ได้รับความเสียหายจากการใช้อสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย อีกทั้งตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 29 ได้บัญญัติให้การกำหนดภาระการพิสูจน์เป็นดุลพินิจของศาล

นอกจากนี้ปัญหาที่ผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรร หรืออาคารชุดที่มีลักษณะของความเสียหายอย่างเดียวกันเป็นจำนวนมากในพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ยังไม่มีบทบัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) อีกทั้งยังไม่มีบทบัญญัติให้เรียกค่าเสียหายต่อจิตใจได้ และปัญหาในการระงับข้อพิพาทนั้นพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ก็ยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดี

จากการศึกษาถึงปัญหาดังกล่าวผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

(1) ควรจะมีการบัญญัติเพิ่มเติมกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ (2) ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาตรา 4 โดยกำหนดให้ “สินค้า” รวมถึง “อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย” และกำหนดให้นิยามคำว่า “ความเสียหาย (Damage)” โดยให้คุ้มครองถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำรุดบกพร่องด้วย (3) แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้รวมถึงมีอำนาจไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดีด้วย (4) ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 โดยเพิ่มเติมมาตรา 30 ให้นำการดำเนินคดีแบบกลุ่มประเภทที่มีผู้เสียหายจำนวนมาก (Class Action) มาใช้กับคดีผู้บริโภค

Thesis Title	Legal Measures Relating to The Liabilities for Defectiveness of Real Estate Entrepreneurs: A Case Study of Housing Development and Condominium Business
Author	Chanisa Phu-ngern
Thesis Advisor	Assoc.Prof.Dr.Kalaya Tansiri
Department	Laws
Academic Year	2012

ABSTRACT

The objective of this thesis is to study about legal measure concerning liability for defection of immovable property which is a high-price property and consumers of such property should be protected fairly. The study method of this thesis is to compare Thai laws to those overseas, which are Texas State - the United State of America, Federal Republic of Germany and France Republic, in order to find methods for amendment of Thai laws concerning defection of housing development and condominium on issue of liability, prosecution process, claims, negotiations, mediation and conciliation of disputes.

According to the study, Thailand does not yet have any specific legislation providing protection for defection of immovable property unlike in the Texas, United States of America that has a specific law providing protection for defection of immovable property called “The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)”, which enforced on cases where residents suffer any damage from under-standard construction. Furthermore, it is difficult for consumers to prove that immovable property is an unsafe product under the Product Liability Act B.E 2551, where strict liability concept has been adopted resulting that consumers do not have to prove that product is unsafe; also “Damage” under this act is not include damage to the product itself and this act does not provide protection for consumers suffer any damage from consuming product that is an immovable property though such product might be consider as an unsafe product. Moreover, the Section 29 of the Consumer Case Procedure Act B.E. 2551 stated about burden of prove that it is for the judge to decide.

Other than the mentioned problems, even though numbers of consumers whom suffer damage from similar defection of housing development or condominium are quite large, the Consumer Case Procedure Act B.E. 2551 does not provide an option of Class Action. Also there is no provision granting right to compensation for mental damage. Besides, the Consumer Protection Act B.E. 2522, on the dispute resolution process, does not allow the Consumer Protection Committee to conciliate a dispute before taking court action.

After the study of such problems, I propose the resolutions as follow: (1) there should be a specific law provided protection over defection of immovable property (2) the definition of “Product” under Section 4 of the Product Liability Act B.E. should be amended to include “Building under the Building Control Act” and the definition of “Damage” should also be amended to include damage from defected immovable property (3) the authority of the Consumer Protection Committee under the Consumer Protection Act B.E. 2522 should be amended so that the committee also have an authority to conciliate a dispute before taking court action (4) the Consumer Case Procedure Act B.E. 2551 should be amended to allow Class Action procedure for consumer case by adding this Class Action procedure into Section 30 of the act.

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีพของประชาชนทุกคน เพราะบ้านถือเป็นปัจจัยสี่ทางด้านที่อยู่อาศัยประกอบกับปัจจุบันความเร่งรีบในชั่วโมงเร่งด่วน และการจราจรติดขัด จึงทำให้ผู้บริโภคต้องการที่อยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงานเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง แต่ประชากรมีจำนวนมากขึ้นทำให้ความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มจำนวนมากขึ้นเช่นกัน เมื่อประชากรมากขึ้นทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้นที่ดินจึงมีราคาสูงขึ้นจึงเกิดการสร้างที่อยู่อาศัยโดยใช้พื้นที่ในการก่อสร้างให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น แฟลตหรืออาคารชุด เป็นต้น จากการเพิ่มขึ้นของประชากรและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นนี้เองทำให้ภาคเอกชนเข้ามาแข่งขันลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมากขึ้นจึงเกิดการแข่งขันทางการค้า และมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แต่เนื่องจากความไม่เท่าเทียมกันระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค ทำให้มีการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร หรืออาคารชุด ซึ่งผู้ประกอบการมีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านที่ดินเองประกอบธุรกิจดีกว่าผู้บริโภคและผู้ประกอบการบางรายต้องการลดต้นทุนวัตถุดิบในการก่อสร้างบ้านหรืออาคารชุดเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของตนเอง ผู้บริโภคซึ่งมีฐานะด้อยกว่าจึงถูกเอารัดเอาเปรียบประกอบกับการซื้อบ้านหรืออาคารชุดนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงทำให้ผู้บริโภคมีความเสี่ยงหากต้องการเลือกซื้อบ้านหรืออาคารชุดว่า ได้มาตรฐานหรือไม่ ซื้อมาแล้วจะเกิดความชำรุดบกพร่องหรือไม่ ถือเป็นเรื่องที่สำคัญมากในปัจจุบัน ซึ่งปัญหาเหล่านี้ผู้บริโภคไม่สามารถทราบล่วงหน้าได้จึงเป็นปัญหาที่ผู้บริโภคยังไม่ได้ได้รับความคุ้มครองเท่าที่ควรเพราะบ้านหรืออาคารชุดเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงมาก และผู้บริโภคบางรายต้องไปขอสินเชื่อมาเพื่อซื้อบ้านหรืออาคารชุด หากเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านหรืออาคารชุดก็จะเป็นการซ้ำเติมผู้บริโภคให้ได้รับความเดือดร้อนที่จะต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่หรือเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งที่เสียเงินไปเป็นจำนวนมากในการซื้อบ้านหรืออาคารชุดแล้วก็ตาม และต้องมาเป็นคดีความในการใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบซึ่งการฟ้องคดีในความชำรุดบกพร่องต้องใช้หลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามสัญญาซื้อขายให้ผู้ขายรับผิดชอบดังที่ปรากฏใน บรรพ 3 เอกเทศสัญญา มาตรา 472 – 474 ให้ผู้ขายรับผิดชอบ

ในความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องและในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ก็ไม่ได้แยกความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกัน จึงใช้หลักเกณฑ์เดียวกันในการที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบทั้งที่อสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงกว่ามาก และยังได้มี หลักกฎหมายที่ว่า “ผู้ซื้อต้องระวัง (Caveat emptor)” ถือเป็นหลักกฎหมายทั่วไปในกฎหมาย ลักษณะซื้อขาย ซึ่งหมายรวมถึงสัญญาจะซื้อขาย (Agreement to sell) หากผู้ซื้อไม่ระวังตรวจสอบ ให้ดีถึงความชำรุดบกพร่อง ถือว่าผู้ซื้อขาดความระมัดระวังเอง ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ อันเป็นข้อยกเว้น ของหลักกฎหมายทั่วไป ซึ่งมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473 ว่า “ผู้ขาย ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- 1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้ว แต่ในเวลาซื้อขายว่า มีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะรู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน
- 2) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นอันเห็นประจักษ์แล้ว ในเวลาส่งมอบและผู้ซื้อรับเอา ทรัพย์สินนั้นโดยมิได้อิดเอื้อน
- 3) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด”

นอกจากนี้ มาตรา 483 ยังบัญญัติว่า “มาตรา 483 คู่สัญญาซื้อขายจะตกลงกันว่าผู้ขาย จะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้” กล่าวคือ ให้คู่กรณีกำหนด ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบได้ หากข้อตกลงนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย

เมื่อการขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรร อาคารชุดมีมากขึ้นเพื่อสนองความต้องการ ด้านที่อยู่อาศัยของที่ประชากรที่มีจำนวนมากขึ้นเช่นกัน ทำให้การตรวจสอบมาตรฐานของบ้าน หรืออาคารชุดไม่มีมาตรการที่ดีพอจึงเกิดปัญหาในความชำรุดบกพร่องในบ้านอาคารชุดมากขึ้น ซึ่งแม้จะมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกมาควบคุมการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ก็ตาม แต่ก็ยังเป็นเพียงการควบคุมการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น ผู้บริโภคซึ่ง ได้รับความเสียหายจากการเข้าอยู่อาศัยในอาคารที่ซื้อนั้น ยังคงต้องอาศัยกฎหมายอื่นเป็นทางออก ในการแก้ปัญหาในความชำรุดบกพร่องอยู่ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องจำ กัดของ สัญญา เช่าซื้อ และละเมิด เป็นต้น เพราะพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่มี บทบัญญัติในเรื่องการชดเชยความเสียหายไว้แต่อย่างใด และแม้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะกำหนดให้มีทั้ง “ผู้ควบคุมงาน” และ ยังต้องมี “ผู้ตรวจสอบ” ซึ่งผู้ตรวจสอบนั้นต้อง ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นแต่ก็ยังพบเรื่องราวร้องเรียนและการฟ้องคดี เพื่อความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์อยู่เป็นจำนวนมาก

ภาครัฐจึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคร พ.ศ. 2551 ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และมีผลบังคับใช้วันที่ 25 สิงหาคม 2551 โดยคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ไม่ได้มีเพียงกฎหมายวิธีสบัญญัติอย่างเดียว แต่ได้มีในส่วนของกฎหมายสารบัญญัติ ด้วยหลายประการซึ่งบัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งมีสถานะคือยกว่าผู้ประกอบการซึ่งมีหลักการมากมาย เช่น ถ้าผู้บริโภคเป็นฝ่ายฟ้องผู้ประกอบการสามารถไปพบเจ้าพนักงานคดี สามารถฟ้องคดีด้วยวาจาได้¹ มีคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจฟ้องและดำเนินคดีแทนผู้บริโภคได้ โดยจะใช้ระบบไต่สวนโดยศาลสามารถเรียกพยานหลักฐานมาสืบได้เองตามที่เห็นสมควร² ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมศาล³ ผู้บริโภคสามารถยื่นฟ้องได้ต่อศาลที่ตนมีภูมิลำเนา⁴ หรือผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ฟ้องคดีนั้นก็สามารถได้ประโยชน์ว่าประกาศ โฆษณา คำรับรอง หรือการกระทำด้วยประการใดๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งทำให้ผู้บริโภคเข้าใจได้ในขณะทำสัญญาว่าผู้ประกอบการธุรกิจตกลงจะมอบให้ หรือจัดหาให้ซึ่งสิ่งของบริการ หรือสาธารณูปโภคอื่นใด หรือจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่ผู้บริโภคเพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้บริโภคเข้าทำสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ ที่ผู้ประกอบการธุรกิจจะให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้บริโภคเพิ่มเติมขึ้นจากที่ได้ทำสัญญาไว้ ให้ถือว่าข้อความ การกระทำ หรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งผู้บริโภคสามารถนำสืบพยานบุคคล หรือพยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อตกลงดังกล่าวได้ ถึงแม้ว่าการทำสัญญาเช่นนั้นกฎหมายจะกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือและไม่ปรากฏข้อตกลงนั้นในหนังสือที่ได้ทำขึ้นก็ตาม⁵ เป็นต้น ซึ่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้ให้ความหมายของคำว่า “คดีผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัตินี้ไว้ใน “มาตรา 3 หมายความว่า

- 1) คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 หรือตามกฎหมายอื่น กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอื่นเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ
- 2) คดีแพ่งตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย
- 3) คดีแพ่งที่เกี่ยวข้องพัวพันกับคดีตาม 1) หรือ 2)
- 4) คดีแพ่งที่มีกฎหมายบัญญัติให้ใช้วิธีพิจารณาตามพระราชบัญญัตินี้”

¹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 20.

² พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 33.

³ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 18.

⁴ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 17.

⁵ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 11.

ดังนั้นเมื่อผู้บริโภคร้องการฟ้องผู้ประกอบการเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านหรืออาคารชุดจึงเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ จึงถือเป็นคดีผู้บริโภคตามมาตรา 3 ของพระราชบัญญัตินี้ แต่พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นี้ได้วางหลักเกณฑ์ในเรื่องการฟ้องจำเลยไว้ในมาตรา 29 ว่า “กรณีประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการพิสูจน์ได้ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่แก่กลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการนั้น” จะเห็นได้ว่ากฎหมายบัญญัติใช้คำว่า “ซึ่งศาลเห็นว่า” จึงเป็นการบัญญัติให้เป็นดุลพินิจของศาลไม่ได้บังคับให้การการพิสูจน์ตกผู้ประกอบการเสมอไป กล่าวคือหากศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการ ศาลจึงจะกำหนดให้การการพิสูจน์ตกแก่ผู้ประกอบการ ทำให้ผู้บริโภคยังมีการการพิสูจน์อยู่ประกอบกับยังจำกัดเฉพาะต้องเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการ หากเป็นเรื่องอื่นๆ ผู้บริโภคก็ยังคงมีการการพิสูจน์อยู่ และในการดำเนินงานของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคก็มีการพยายามที่จะเจรจาไกล่เกลี่ย ประนีประนอม และสุดท้ายก็ฟ้องคดีแทนผู้เสียหายแต่กว่าขั้นตอนจะดำเนินถึงการฟ้องคดีแทนผู้เสียหายนั้นต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานเนื่องจากปัญหาที่ผู้ประกอบการต้องการประวิงระยะเวลาไว้ เช่น ส่งตัวแทนที่ไม่มีอำนาจเจรจาต่อรองมาทำให้ต้องเลื่อนการเจรจาต่อไปอีกแล้วก็ส่งคนอื่น ๆ มาอีกเรื่อยๆ ถ้าผู้บริโภคไม่แข็งแรงพอก็จะปล่อยทิ้ง เพราะขั้นตอนการเจรจาต้องเชิญทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องมาร่วมเจรจาเพื่อพิสูจน์ให้เห็นข้อเท็จจริง และบทสรุปของอนุกรรมการว่าจะฟ้องหรือไม่ฟ้องผู้ประกอบการต้องได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนก่อน เนื่องจากคดีผู้บริโภคเป็นคดีที่ต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ผู้บริโภคส่วนรวมเป็นหลักเพราะหากรีบเร่งฟ้องคดี และศาลพิพากษายกฟ้องผู้บริโภคก็จะได้รับความเดือดร้อน ดังนั้นจึงใช้ระยะเวลาที่ยาวนานและเมื่อฟ้องคดีแล้วการดำเนินคดีในศาลอีกสามชั้นศาลก็ต้องใช้ระยะเวลานานเช่นกัน ทำให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจึงพยายามใช้นโยบายไกล่เกลี่ย ประนีประนอมข้อพิพาท คือ เรียกผู้ประกอบการมาไกล่เกลี่ย หากตกลงกันไม่ได้จึงต้องใช้ทางเลือกสุดท้ายคือการใช้สิทธิทางศาล แต่ปัจจุบันการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภคในชั้นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนีประนอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็น

กฎหมายเฉพาะอย่างชัดเจนซึ่งมีเพียงการดำเนินการตามระเบียบหรือคำสั่งภายในของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น

อนึ่งแม้ปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 (The Product Liability Act B.E. 2551 (2008): PL Law) ซึ่งเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้เพราะสินค้าในปัจจุบันไม่ว่าจะผลิตในประเทศ หรือนำเข้า มีกระบวนการผลิตที่ใช้ความรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีสูงขึ้นเป็นลำดับ การที่ผู้บริโภคจะตรวจพบว่าสินค้าไม่ปลอดภัยกระทำได้นยาก เมื่อผู้บริโภคนำสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไปใช้อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สินของผู้บริโภค หรือบุคคลอื่นได้ และภาระในการพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการกระทำผิดของผู้ผลิตหรือผู้นำเข้า ตกเป็นหน้าที่ของผู้ได้รับความเสียหายตามหลักกฎหมายทั่วไป โดยยังไม่มีกฎหมายให้ความคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งได้รับความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย จึงได้มีการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552 เป็นต้นไป โดยนำหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้ อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้าและผู้ประกอบการทุกคนต้องร่วมรับผิดชอบผู้เสียหายในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย และสินค้านั้นได้มีการขายให้แก่ผู้บริโภคแล้ว ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการหรือไม่ก็ตามเพราะเป็นความรับผิดโดยเคร่งครัดแต่พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 นี้ก็ไม่คุ้มครองรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ด้วย แม้อสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็ตามและไม่คุ้มครองรวมไปถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยด้วย ดังนั้นเมื่อผู้บริโภคได้รับความได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย จากการใช้อสังหาริมทรัพย์หรือได้รับเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์นั้นก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัตินี้ทำให้ผู้บริโภคยังมีภาระการพิสูจน์ให้เห็นถึงความเสียหายอยู่ทั้งที่ผู้บริโภคมีฐานะด้อยกว่าผู้ประกอบการ

ส่วนการใช้สิทธิทางศาลกรณีที่มีผู้เสียหายจากความชำรุดบกพร่องเป็นจำนวนมาก เพราะอาจเป็นโครงการบ้านจัดสรรเดียวกัน หรืออาคารชุดเดียวกันเกิดความชำรุดบกพร่องลักษณะที่ได้รับความเสียหายแบบเดียวกันทั้งโครงการโดยต้องการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากการกระทำแบบเดียวกันนั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ฉบับนี้จะทำให้การคุ้มครองผู้บริโภคมีประสิทธิภาพมากขึ้นแต่ก็ยังมีปัญหาที่เกิดขึ้นเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องจากบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดที่มีผู้เสียหายจำนวนมากแต่วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคยังมีข้อจำกัดอยู่ใน

เรื่องการเยียวยาความเสียหาย ในรูปแบบการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ประเภทที่มีผู้เสียหายจำนวนมากเพราะเนื่องจากวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคยังไม่มีบทบัญญัติไว้โดยเฉพาะในเรื่องการดำเนินคดีแบบกลุ่ม ซึ่งหากผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องหากได้รับความเสียหายจากมูลเหตุเดียวกัน โดยมีผู้เสียหายเป็นจำนวนมาก การใช้สิทธิฟ้องคดีนั้นจะทำให้คำพิพากษาอาจไม่ผูกพันคู่ความอื่นได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา ความหมาย แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง
2. เพื่อศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคซึ่งได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด
4. เพื่อเสนอแนะมาตรการและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายของประเทศไทยที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด กระบวนการใช้สิทธิฟ้องคดี การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท

1.3 สมมุติฐานของการศึกษา

ปัจจุบันมีผู้บริโภคจำนวนมากร้องเรียนขอความเป็นธรรมกรณีได้รับความเดือดร้อนจากการซื้อบ้านจัดสรรและอาคารชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงและเนื่องจากมีผู้ประกอบการบางรายต้องการลดต้นทุนการผลิตทำให้มีบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่สร้างขึ้นแล้วไม่ได้มาตรฐานจึงเกิดความชำรุดบกพร่องเป็นอาคารที่ไม่ปลอดภัยทำให้ผู้บริโภคไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้รับเหมาปลูกสร้างอาคารดังกล่าวซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญากับตนได้ นอกจากนี้การพิสูจน์ว่าอาคารดังกล่าวเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็เป็นเรื่องยากที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ อีกทั้งประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ และปรับปรุงกฎหมายในเรื่องภาระการพิสูจน์ การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท การฟ้องคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ประเภทที่มีผู้เสียหายเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคยิ่งขึ้น

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์นี้ ศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในบ้านจัดสรรและอาคารชุดตามกฎหมายต่างๆ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 และกฎหมายต่างประเทศ

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ดำเนินการศึกษาค้นคว้าและวิจัยในเชิงเอกสาร (Documentary Research) ซึ่งได้ศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ บทความทางวิชาการ รายงานการวิจัย เอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดสถาบันต่างๆ ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Data) ในเว็บไซต์ต่างๆ ทั้งของไทยและต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด โดยรวบรวมและเรียบเรียงเป็นวรรณกรรมแบบบรรยายโวหาร รวมทั้งวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับกฎหมายในต่างประเทศเพื่อหามาตรการที่จะคุ้มครองผู้บริโภคในความชำรุดบกพร่อง

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมา ความหมาย แนวคิดและทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายของผู้ขายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบถึงปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด
4. ทำให้ทราบถึงมาตรการและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายของประเทศไทย ที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด กระบวนการใช้สิทธิฟ้องคดี การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน การเจรจาไกล่เกลี่ยและการประนีประนอมข้อพิพาท

บทที่ 2

ความเป็นมา ความหมาย แนวคิดทฤษฎี เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค บ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีความชำรุดบกพร่อง

ที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่ในการดำรงชีพของมนุษย์จึงส่งผลให้ธุรกิจในด้านนี้มีผู้ประกอบการเข้ามาแข่งขันลงทุนเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด แต่เนื่องจากความไม่เท่าเทียมกันระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภคซึ่งมีอำนาจต่อรองที่น้อยกว่าทำให้เกิดการเอาเปรียบขึ้น ประกอบกับบ้านจัดสรรและอาคารชุดเป็นทรัพย์ที่มีราคาสูงทำให้ผู้บริโภคมีความเสี่ยงที่จะเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้น ดังนั้นในการคุ้มครองผู้บริโภคจึงสมควรที่จะทำการศึกษาถึงความเป็นมา ความหมาย แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในบ้านจัดสรรและอาคารชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังจะกล่าวต่อไปนี้

2.1 ความเป็นมาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด

เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ภาคเอกชนจึงเข้ามามีส่วนร่วมในการประกอบธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นไม่ว่าจะเป็นธุรกิจจัดสรรที่ดินในลักษณะของการจัดหาที่ดินมาแบ่งขาย เช่น บ้านแถว บ้านแฝด บ้านชั้นเดียว บ้าน 2 - 3 ชั้น หรือการก่อสร้างที่อยู่อาศัยออกไปในทางสูงขึ้นเหนือพื้นดิน (High Rise) โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นหลายๆ ชั้น บนเนื้อที่ดินเล็กน้อยเท่าเดิมแต่ได้ประโยชน์มากขึ้นที่เรียกว่าอาคารชุด ความเป็นมาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด มีดังนี้

2.1.1 ความเป็นมาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร

ธุรกิจการค้าที่ดินหรือธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่าเป็นรูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยยุคแรกๆ ซึ่งมีการดำเนินธุรกิจที่ดินมาตั้งแต่สมัยก่อนสงครามโลก ครั้งที่ 2 บางรายทำในลักษณะจัดสรรบางรายก็ไม่ได้ทำในลักษณะจัดสรรแต่ซื้อทั้งแปลงแล้วขายไปทั้งแปลง โดยเลือกที่ดินที่อยู่ในทำเลซึ่งจะมีราคาสูงโดยเร็วเพื่อกักตุนไว้เก็งกำไร ต่อมาเมื่อมีผู้เห็นว่าธุรกิจประเภทนี้ทำรายได้สูงจึงมีผู้ประกอบการค้าที่ดินเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เกิดการระดมทุนตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด เพื่อกว้านซื้อที่ดิน ต่อมาทางราชการเห็นว่าที่ดินเป็นทรัพย์ซึ่งเป็นปัจจัยในการผลิตและเป็นที่อยู่อาศัยของพลเมือง ไม่ใช่ทรัพย์ที่จะนำมาซื้อขายเหมือนสินค้าทั่วไป จึงมีการ

ออกกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจค้าที่ดิน คือ พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดย
 ห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด เพื่อค้าหากำไร พ.ศ. 2485 แต่ต่อมากฎหมายฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกไปเมื่อปี
 พ.ศ. 2497 โดยประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการควบคุมการได้มาซึ่งที่ดิน
 เพื่อการค้าได้ถูกนำมาบัญญัติไว้ใหม่ในประมวลกฎหมายที่ดินฉบับดังกล่าว ในหมวดว่าด้วยการค้า
 ที่ดินมาตรา 101 และ 102 โดยมีผลบังคับใช้รวมไปถึงบุคคลธรรมดาด้วยในปี พ.ศ. 2515 ได้มี
 ผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มียกกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน
 โดยเฉพาะปรากฏว่าการจัดสรรดังกล่าวไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
 นอกจากนี้ยังก่อสร้างบ้านเช่าราคาถูก สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไม่ได้มาตรฐาน
 เนื่องจากไม่มีความรู้ ความสามารถและขาดประสบการณ์ใน งานด้านการก่อสร้าง กับทั้งมีการ
 เอาเปรียบผู้บริโภคในเรื่องอื่นๆ อีก เช่น เปลี่ยนแปลงสวนหย่อม และน้ำพุเป็นบ้านพักอาศัย หรือ
 ถมทะเลสาบหน้าโครงการแล้วไปก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขาย ก่อสร้างถนนมีขนาดความกว้างไม่ได้
 มาตรฐาน สระว่ายน้ำเล็กไม่ได้มาตรฐาน และไม่มีการบำรุงรักษาสารบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่
 ใช้งานได้ เป็นต้น¹ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน รัฐจึงได้ออกกฎหมายประกาศของคณะปฏิวัติ
 ฉบับที่ 286 มาบังคับใช้อย่างเร่งด่วนเพื่อใช้เป็นมาตรการในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน
 ให้เรียบร้อย และคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม ทั้งยังป้องกันการ
 การทุจริตฉ้อโกงของผู้จัดสรรที่ดินและเป็นการวางแผนการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้มีคุณภาพ
 ต่อมา ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่า
 ด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้วมีหลักการและรายละเอียด
 ไม่เหมาะสมหลายประการรัฐสภาจึงได้ตรากฎหมายฉบับใหม่ คือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
 พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป โดยประกาศใน
 ราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2543 ซึ่งมาตรา 2 กำหนดให้มีผลใช้บังคับเมื่อ
 พ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป บทบัญญัติของกฎหมายฉบับ
 นี้มีแนวคิดที่จะแก้ปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นรูปธรรมมากขึ้น เช่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องหา
 ธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันเกี่ยวกับการจัดสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรตามที่ระบุไว้
 ในคำขอใบอนุญาตจัดสรร ถ้าผู้จัดสรรมิได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในแผนผังโครงการหรือ
 ดำเนินการไม่เสร็จสิ้นตามกำหนด ธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันก็ต้องรับผิดชอบ
 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดขึ้น
 มิฉะนั้นผู้จัดสรรมีความผิดทางอาญาและข้อกำหนดในส่วนที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเสียเปรียบ
 ก็ไม่มีผลใช้บังคับด้วย ผู้รับชำระเงินค่าซื้อขายที่ดินจัดสรรต้องออกใบเสร็จรับเงินเป็นหนังสือ

¹ ไพโรจน์ อารักษ์ยา. (2547). คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. หน้า 11-12.

ให้แก่ผู้ชำระมิฉะนั้นมีความผิดทางอาญา เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีหลักฐานการชำระเงินมาแสดงให้เป็นชื่อของผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถไถ่ถอนที่ดินแปลงที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งผู้จัดสรรนำไปจำนองไว้ได้เองหรือชำระหนี้ค่าบุริมสิทธิที่ดินแปลงนั้นซึ่งผู้จัดสรรได้จดทะเบียนค้ำชำระหนี้ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้เองแล้วจดทะเบียนรับโอนที่ดินแปลงนั้นมาเป็นชื่อของตนได้ และยังกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งแต่วินาทีหนึ่งของการจำนองที่ดินจัดสรรทั้งหมดสามารถยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรและบริการสาธารณะ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และสมาชิกต้องเสียเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและเงินค่าบริการสาธารณะ หากไม่ชำระก็มีบทบัญญัติลงโทษไว้ด้วย หมู่บ้านจัดสรรเก่าที่ได้จัดสรรเสร็จสิ้นไปตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวก็สามารถที่จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และนำเอาบทบัญญัติเรื่องการชำระเงินค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและค่าใช้บริการสาธารณะมาใช้บังคับได้ด้วย

สาระสำคัญของการจัดสรรที่ดินก็เนื่องจากในปัจจุบันมีประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้นทุกขณะทำให้เกิดภาวะการขาดแคลนด้านทรัพยากรที่ดิน ฉะนั้นการจัดสรรที่ดินจึงมีบทบาทสำคัญต่อการจัดสรรทรัพยากรที่ดินเพื่อให้ใช้ได้อย่างคุ้มค่าและมีประโยชน์มากที่สุด ซึ่งอาจจะแบ่งตามประโยชน์ใช้สอยเป็น 5 ประเภท ดังนี้²

- 1) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การจัดสรรที่ดินสำหรับปลูกที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว บ้านแฝด บ้านชั้นเดียว บ้าน 2 - 3 ชั้น คอนโดมิเนียม เป็นต้น
- 2) เพื่อเป็นที่ประกอบการค้าหรือธุรกิจ โดยการจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างตลาดสด อาคารพาณิชย์และศูนย์การค้าห้างสรรพสินค้า ตลอดจนสำนักงานธุรกิจต่างๆ
- 3) เพื่อเป็นที่พักผ่อนโดยการจัดสรรสถานที่ที่มีธรรมชาติเป็นสิ่งเอื้ออำนวยในการพักผ่อน เป็นสถานที่ตากอากาศชายทะเล นอกจากนี้ยังจัดเป็นสถานที่สร้างโรงแรมขนาดต่างๆ ตลอดจนสถานเริงรมย์ และที่พักผ่อนต่างๆ นานาประการ
- 4) เพื่อเป็นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อที่จะจัดหมวดหมู่ของอาชีพทางด้านอุตสาหกรรมให้อยู่ในบริเวณเดียวกัน ป้องกันมลภาวะที่จะไปกระทบต่อที่อยู่อาศัยและเพื่อสะดวกต่อการควบคุมการผลิต และเป็นการอำนวยความสะดวกสาธารณะการให้แก่งานอุตสาหกรรม

² สุนทร เปรมฤทัย. (2531). “ทำไมจึงต้องมีการจัดสรรที่ดิน” หมู่บ้านจัดสรรดีเด่นประจำปี 2531 กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. หน้า 80.

5) เพื่อเป็นที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม เพราะจำเป็นที่ต้องมีการจัดสรรที่ดินให้ใช้ประโยชน์ในการผลิตทางเกษตรกรรมให้มีผลผลิตสูงและกระจายที่ดินในการทำเกษตรกรรมให้ประชาชนได้ทำการเพาะปลูกพืชผลได้มากขึ้นและมีผลประโยชน์ตอบแทนดีขึ้น

2.1.2 ความเป็นมาของธุรกิจอาคารชุด

เนื่องจากประชากรทั่วทุกประเทศเพิ่มขึ้นมาอย่างรวดเร็วเป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการตั้งสำนักงานหรือสถานที่ประกอบธุรกิจทางการค้า เพราะที่ดินมีเท่าเดิมแต่พลเมืองมีเพิ่มมากขึ้นจึงจำเป็นต้องขยายบ้านเมืองที่อยู่อาศัยและสำนักงานออกไปในทางสูงขึ้นเหนือพื้นดิน (High Rise) โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นหลายๆ ชั้น บนเนื้อที่ดินเล็กน้อยเท่าเดิมแต่ได้ประโยชน์มากขึ้นหลายสิบเท่า และถือว่าเจ้าของห้องแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารนั้นมีกรรมสิทธิ์ในห้องของตนและยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนกลางอันถือว่าเป็นทรัพย์สินร่วมกันด้วย และได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกันจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องแต่ละห้องซึ่งรวมอยู่ในอาคารเดียวกันนั้น กฎหมายที่ใช้ในปัจจุบันคือ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” หรือที่เรียกกันง่ายๆ ว่า กฎหมายอาคารชุดหรือกฎหมายคอนโดมิเนียม (Condominium) กฎหมายดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารชุดหลังเดียวกัน

การริเริ่มประกอบธุรกิจในรูปแบบอาคารชุดได้เริ่มต้นตั้งแต่ พ.ศ. 2513 กล่าวคือมีผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นบริเวณถนนราชดำริ แต่ต้องล้มโครงการไปเนื่องจากผู้สนใจยังไม่มี ความคุ้นเคยกับรูปแบบการอยู่อาศัยชนิดนี้ ประกอบกับมีราคาค่อนข้างสูงด้วย

ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 กลุ่มพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงได้ร่วมทุนกับบริษัทเฟเมอร์เมอติง จำกัด จัดทำอาคารชุดบริเวณถนนสาทรใต้ขึ้น โดยเสนอขายในราคาชุดละประมาณ 500,000 บาท ในลักษณะเช่าซื้อระยะยาว และมีข้อสัญญาว่าเมื่อกฎหมายอาคารชุดออกมาแล้วก็จะทำการโอนให้ในภายหลัง แต่โครงการนี้เผชิญกับปัญหาวิกฤติการณ์น้ำมัน และภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงต้องหยุดชะงักโครงการไป

จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2520 ได้เกิดโครงการเกี่ยวกับลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารชุดสำเร็จเป็นผลจริงจึง กล่าวคือ บริษัทสตรามิตบอร์ด จำกัด ได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในบริเวณพญา โดยเสนอกรรมสิทธิ์ในรูป “บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” ซึ่งก็คือการจัดตั้งซื้อบริษัทดังกล่าวขึ้น และให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้อง ซื้อหุ้นในบริษัท 1 หุ้น³

³ วิจารณ์ รักษ์ปวงชน ก (2531, กันยายน). “ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ.” *บทบัณฑิตย*, 44. หน้า 52.

แต่ในปี พ.ศ. 2519 – 2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีนโยบายที่จะขยายแฟลตที่สูงหลายชั้น ให้แก่ประชาชนแต่เนื่องจากติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์รองรับ จึงได้มีการผลักดันให้มีการออกกฎหมายอาคารชุด⁴ นอกจากนี้ภาครัฐบาลโดยสำนักงานอาคารสงเคราะห์และสำนักงานผังเมืองได้เข้าร่วมประชุมทางด้านที่อยู่อาศัยที่รัฐสภาวาระประเทศสหรัฐอเมริกา⁵ จึงเกิดแนวความคิดที่จะให้มีระบบอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในประเทศไทย จึงมีความพยายามผลักดันให้ออกกฎหมายอาคารชุดจนเป็นผลให้พระราชบัญญัติอาคารชุดได้ประกาศออกใช้ในปี พ.ศ. 2522

เมื่อมีพระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522 แล้ว ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็สามารถมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดใน 2 ลักษณะคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง การให้กรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าว เป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุด อันได้แก่ การเคหะแห่งชาติ สำนักงานอาคารสงเคราะห์และผู้ประกอบธุรกิจภาคเอกชนเพราะหลักกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะทำให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องในอาคารหลังหนึ่งๆ ได้ การเป็นเจ้าของทำให้มีความเอาใจใส่ทะนุถนอมดูแล และรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่า การครอบครองในลักษณะอื่น เช่น การเช่าไม่ว่าจะเป็นแฟลตของทางราชการ หรือการเช่าอพาร์ทเมนต์ของเอกชนผู้อยู่อาศัยมักไม่เอาใจใส่ดูแลรักษา เป็นต้น และยังสามารถจะใช้ประโยชน์จากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เต็มที่ เช่น สามารถนำไปเป็นหลักประกันต่อสถาบันการเงิน อาทิ จำนอง เป็นต้น

อย่างไรก็ตามเนื่องจากโดยสภาพที่กฎหมายเรื่องอาคารชุดของไทยนับว่าเป็นกฎหมายที่ประกาศใช้ไม่นาน การปฏิบัติตามมาตรการทางกฎหมายก็ดี การบังคับใช้กฎหมายก็ดี ยังมีความบกพร่องอยู่อันเนื่องมาจากกฎหมายอาคารชุดของไทยฉบับนี้ได้เน้นเฉพาะแต่หลักการวางระบบห้องชุดเพื่อให้ผู้ซึ่งอาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ ซึ่งเป็นเพียงหลักพื้นฐานในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด แต่ไม่ได้เน้นหนักถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริงหรือหัวใจของการก่อตั้งระบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดมีความผาสุกร่วมกันในการอยู่อาศัยร่วมกัน และสภาพความเป็นอยู่ที่ดี ซึ่งผลเหล่านี้กระทบกระเทือนต่อการอยู่อาศัยของผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด⁶

⁴ บริสุทธิ์ กาสินพิลา. (2533). *ผ่าธุรกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม*. หน้า 176-177.

⁵ โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด*. หน้า 1.

⁶ กรุณา ทาแก้ว. (2552). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551*. หน้า 39-40.

2.2 ความหมายของบ้านจัดสรรและอาคารชุด

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ได้ให้ความหมายของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายถึง การจัดจำหน่ายที่ดิน ติดต่อกันเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือ ประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

การจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติมีความหมายไปในทางการแบ่งแยกที่ดิน เป็นแปลงย่อย เพื่อทำการจำหน่ายปลูกสร้างที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โดยเป็นไปในทางการควบคุมการใช้ประโยชน์แบบส่วนตัวมากกว่าส่วนรวม เพราะการจัดสรรที่ดินของเอกชนนี้ต้องอยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดมาตรฐานของการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดขึ้น

“การจัดสรรที่ดิน” ตามความหมายในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกอบไปด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้⁷

- 1) เป็นการจำหน่ายที่ดินโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน
- 2) เป็นที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ซึ่งลักษณะการแบ่งมีดังนี้

(1) แบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือ

(2) แบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน

(3) และให้หมายความรวมถึงการแบ่งที่ดินแปลงเดิมซึ่งแบ่งเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ธุรกิจบ้านจัดสรร (Housing Subdivision) คือ รูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่นอกจากผู้ประกอบการธุรกิจจะจัดหาที่ดินเปล่ามาแบ่งเป็นแปลงย่อยแล้ว ยังสร้างบ้านลงบนที่ดินแต่ละแปลงเพื่อจำหน่ายด้วย จึงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านเพื่อจัดจำหน่ายในรูปแบบต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ผู้ซื้อสามารถเลือกซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้ในคราวเดียวกัน ธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดขึ้นเนื่องจากผู้ซื้อที่ดินเปล่าส่วนมากประสบกับความไม่สะดวกในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเองหรือว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการให้ก็ล้วนแต่เป็นวิธีที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงทั้งสิ้น เนื่องจากการที่ต่างคนต่างสร้างจึงขาดการพึ่งพาหรือเฉลี่ยต้นทุนซึ่งกันและกันในการก่อสร้าง ดังนั้นธุรกิจบ้านจัดสรรจึงถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และเป็น

⁷ วิชัย ตันตกุลนันท์. (2543). คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. หน้า 2-3.

การค้ำที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ฉะนั้นในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรผู้ประกอบการจึงต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินเช่นเดียวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่า ส่วนจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินด้วยหรือไม่นั้นต้องดูว่าเป็นการขอประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรก่อนแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินในปี 2551 หรือไม่เพราะหากเป็นการขอประกอบกิจการโครงการบ้านจัดสรรก่อนที่จะมีการแก้ไขยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้ำที่ดินในประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งนอกจากผู้ประกอบการจะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ก็ยังคงต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อกรมที่ดินด้วย

ความหมายของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม Black’s Law Dictionary หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนอาคารทั้งหลาย (System of Separate Ownership of Individuals Units in Multiple-unit Building) แต่ในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง⁸

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง⁹

ปกติอาคารแต่ละหลังจะไม่สามารถแบ่งแยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ กล่าวคือบุคคลคนเดียวหรือหลายคนอาจจะถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันนั้นได้ในลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งมีความยุ่งยากเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์ร่วม เช่น การดูแลรักษาซ่อมแซม การจัดจำหน่าย การใช้สิทธิในทรัพย์สินซึ่งเป็นเรื่องซับซ้อนและไม่สะดวกก่อให้เกิดความขัดแย้งในระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยกัน แต่เฉพาะอาคารชุดตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้บัญญัติให้บุคคลแต่ละคนสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วนตัวๆ ได้ในลักษณะส่วนของใครก็ของใครนั้นตามความหมายของคำว่า “Condominium” ซึ่งมีความหมายว่า “ของฉันของท่าน และของเรา” (Mine, Yours, and Ours) ข้อสำคัญคือกฎหมายกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ชนิดด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property)

⁸ วิกรณ์ รัชษ์ปวงชน ข (2532, ธันวาคม). “คอนโดมิเนียม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้.” วารสารกฎหมาย สุโขทัยธรรมมาธิราช, 2. หน้า 40.

⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไปก็ไม่ถือว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายของพระราชบัญญัติฉบับนี้

อนึ่งสาระสำคัญของการเป็นอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายดังกล่าวอีกประการหนึ่งคือ ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายด้วย กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยหลัก 3 ประการ คือ

- 1) เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วนๆ ได้
- 2) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนใน ข้อ 1) นั้นต้องประกอบด้วย

(1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินจัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงแยกออกได้สองส่วน คือ

1. ห้องชุด¹⁰

2. สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย “สิ่งปลูกสร้าง” หรือ “ที่ดิน” ที่จัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละรายซึ่งมิใช่เป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดก็นับรวมเข้าเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วย เช่น ที่จอดรถซึ่งจัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย

(2) ทรัพย์สินกลาง¹¹

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 15¹² ได้กำหนดทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

¹⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 4 บัญญัติ “ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล.”

¹¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 4 บัญญัติ “ทรัพย์สินกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม.”

¹² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 15 บัญญัติ “ทรัพย์สินต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

3) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วตามมาตรา 6 กล่าวคือต้องมีการจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมายนี้ด้วย อาคารใดก็ตามจะเรียกว่าเป็นอาคารชุดตามกฎหมายนี้ได้ก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนตามกฎหมายแล้ว トラバใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อาคารนั้นก็ไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย ผลคือไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

เนื้อหาของกฎหมายฉบับนี้กล่าวถึงผู้มีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดว่าต้องเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีโฉนดและต้องเป็นเจ้าของอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้นด้วยและต้องเป็นอาคารที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยมีหลักสำคัญว่าบุคคลแต่ละคนสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วนๆ และกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ชนิดด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) อันได้แก่ ห้องชุดแต่ละห้องชุด และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (Common Property) อันได้แก่ โครงสร้างตัวอาคารที่ดินซึ่งเป็นที่ปลูกสร้างอาคาร ราวบันได ระเบียง ลิฟท์ สนามหญ้าที่จอดรถ และอื่นๆ เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วเจ้าของโครงการก็สามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนเปลี่ยนเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบเรื่องราว และหากอนุญาตให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดก็จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หรือที่เรียกกันว่า “โฉนดบนอากาศ” ซึ่งมีค่าเท่ากับโฉนดบนพื้นดินทั่วไป กล่าวคือ กฎหมายรับรองสิทธิในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ว่ามีอยู่เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เหมือนกับโฉนดที่ดินทั่วไปคือ สามารถซื้อขาย จำนอง หรือให้เช่าได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินทั่วไป เมื่อมีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะเก็บโฉนดที่ดินฉบับเดิมไว้และกฎหมายห้ามมิให้นำโฉนดนั้น มาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ทั้งสิ้น นับแต่นั้นเป็นต้นไปจนกว่าอาคารชุดนั้นจะจดทะเบียนยกเลิกไม่เป็นอาคารชุดต่อไปแล้ว จึงสามารถนำเอาโฉนดที่ดินแปลงนั้นมาใช้ต่อไปอีกได้

เมื่อเจ้าของโครงการได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วขั้นตอนต่อไป คือ ต้องตั้งองค์กรหนึ่งขึ้นมาเพื่อดูแลจัดการรักษาทรัพย์สินกลาง องค์กรนี้เรียกว่า

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่นระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

“นิติบุคคลอาคารชุด” โดยต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ คือเจ้าพนักงานที่ดินและมีผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางเป็นทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดทุกคน จะให้คนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ดูแลรักษาซ่อมไม่เป็นธรรมและเป็นภาระยุ่งยาก กฎหมายจึงบังคับให้ตั้งองค์การหนึ่งขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อทำหน้าที่นี้โดยตรงและยังกำหนดให้มีผู้จัดการ 1 คน เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด การดำเนินงานของผู้จัดการหรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด และเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่งโดยเลือกจากเจ้าของห้องชุดด้วยกันเองจำนวนไม่เกิน 9 คน เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้

เมื่อได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดครบถ้วนแล้ว อาคารชุดแห่งนั้นก็ตกอยู่ภายใต้ระบบกฎหมายอาคารชุด หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับนี้ กล่าวคือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละฉบับจะมีค่าเท่ากับโฉนดสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภทได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินและมีบทบัญญัติว่าด้วยการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันเพื่อการบริการส่วนรวม และค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับตัวโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องหยุดไว้ชั่วคราว โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องบันทึกไว้ในโฉนดและเก็บโฉนดต้นฉบับนั้นไว้ตราบเท่าที่อาคารดังกล่าวยังเป็นอาคารชุด จนกว่าจะการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด จึงนำโฉนดเดิมมาใช้ตามปกติต่อไป¹³

2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค

ทฤษฎีเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค จะเริ่มศึกษาตั้งแต่หลักทฤษฎีที่เกิดขึ้นมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ทฤษฎีว่าด้วยความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Autonomy of Will) และทฤษฎีว่าด้วยความรับผิดชอบในทางละเมิด (Tort Liability) เพื่อที่จะนำมาวิเคราะห์ว่าทฤษฎีใดมีความเหมาะสมที่จะนำไปใช้ในการพิจารณาคดีระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันทั้งสองฝ่าย ดังนั้นในการศึกษาทฤษฎีเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคมีดังนี้¹⁴

แนวคิดในการคุ้มครองผู้บริโภคเกิดขึ้นมาจากสมมุติฐานภายใต้ทางทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจและบริโภคต่างฝ่ายต่างมีฐานะทางเศรษฐกิจและอำนาจในการต่อรองที่ไม่เท่าเทียมกัน (Unequal Bargaining Power) จึงมีการสร้างมาตรการป้องกันและเยียวยา

¹³ วิชัย ดันติกุลานนท์. (2541). คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (คอนโดมิเนียม). หน้า 4.

¹⁴ ปรีดี เกษมทรัพย์. (2515). คำบรรยายหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปชุดที่ 1. หน้า 19.

ความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับ ซึ่งมาตรการเหล่านี้มีการนำเอาทฤษฎีกฎหมายมาใช้หลายทฤษฎี ได้แก่ การไม่ให้ความสำคัญกับหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Autonomy of Will) หรือ เสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) ด้วยเหตุที่ทฤษฎีดังกล่าวเหมาะสมกับสภาพสังคมที่มีอำนาจต่อรองที่เท่าเทียมกัน และมีระบบการค้าที่แข่งขันกันค่อนข้างสมบูรณ์

ส่วนทฤษฎีความรับผิดชอบทางสัญญา (Privity of Contract) เป็นผลสืบเนื่องมาจากการมีเสรีภาพในการทำสัญญานั้นสามารถใช้บังคับอย่างเป็นธรรมได้ก็แต่ในกรณีที่คู่สัญญา มีความสามารถในการต่อรองที่เท่าเทียมกัน แต่กรณีของผู้บริโภคนั้น ผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องบริโภคสินค้าหรือบริการ โดยอาศัยความสัมพันธ์ทางสัญญาเสมอไป เนื่องจากการบริโภคไม่ได้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสถานะทางสังคม ความสามารถของบุคคล หรือข้อตกลงในทางนิติกรรมสัญญา เพราะฉะนั้นทฤษฎีความรับผิดชอบในความเสียหายที่ต้องอาศัยความผูกพันทางสัญญาที่กฎหมายรับรอง จึงเป็นอุปสรรคในการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งมิใช่คู่กรณีในสัญญา ดังนั้นจึงมีการสร้างทฤษฎีที่ก่อตั้งสิทธิในการที่จะได้รับชดเชยเยียวยาเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นจากการบริโภคโดยไม่คำนึงถึงหลักความสัมพันธ์ทางสัญญา

ต่อมาได้มีการนำเอาทฤษฎีความรับผิดชอบโดยเด็ดขาด (Strict Liability) ในทางละเมิดมาใช้ และได้รับการยอมรับมากขึ้น สำหรับในกรณีที่ความเสียหายเกิดจากผลิตภัณฑ์ที่มีการผลิตที่สลับซับซ้อน เพราะผู้ใช้ไม่อาจพิสูจน์ถึงเหตุแห่งความเสียหายได้ว่าเป็นความผิดพลาดของผู้ใด เหตุผลสำคัญที่มีการนำเอาทฤษฎีความรับผิดชอบโดยเด็ดขาดในทางละเมิดมาปรับใช้ในกรณีการชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากการบริโภค ก็คือเรื่องภาระการพิสูจน์นั่นเอง¹⁵ ดังนั้นหลักการหรือทฤษฎีทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคจึงอาศัยทฤษฎีทางกฎหมายที่ว่าด้วยความรับผิดชอบทั้งหลักความรับผิดชอบในทางสัญญาและหลักความรับผิดชอบในทางละเมิดหลายทฤษฎีได้แก่

2.3.1 ทฤษฎีความรับผิดชอบทางสัญญา (Contractual Liability Theory)

ความรับผิดชอบทางสัญญา หมายถึง เมื่อได้มีการข้อตกลงกันไว้อย่างใดอย่างหนึ่งแล้ว คู่กรณีต้องปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นๆ ฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมจะต้องรับผิดชอบ (Responsa Bilitate Contractuelle)

ความรับผิดชอบทางสัญญา หลักที่ว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบต่อความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขาย เป็นหลักกฎหมายที่ยอมรับกันทั่วโลก และเป็นหลักกฎหมายที่มีความสำคัญต่อความคล่องตัวและความมั่นคงทางการค้าพาณิชย์ทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศอย่างยิ่ง¹⁶

¹⁵ วิชัย ธีญญาพาณิชย์. (2539). ปัญหาการชดเชยเยียวยาความเสียหายแก่ผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522. หน้า 11-13.

¹⁶ กิตติศักดิ์ ปกรติ. (2542). ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย. หน้า 1..

ความรับผิดชอบหลักนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักกฎหมาย 2 ประการประกอบกัน ได้แก่ หลักความรับผิดชอบในคำรับประกัน (Warranty) กับหลักว่าด้วยความสัมพันธ์ทางสัญญา (Privity of Contract) กล่าวคือ

1) หลักความรับผิดชอบในคำรับประกัน (Warranty) คำรับประกันสินค้า หมายถึง ข้อความใดๆ ที่แสดงถึงการรับรองข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับสินค้าว่าจะเป็นไปตามข้อความนั้นๆ ผู้ประกอบธุรกิจซึ่งแสดงข้อความ ย่อมรับผิดชอบหากมิได้เป็นไปตามคำรับรองนั้น

2) หลักความสัมพันธ์ทางสัญญา (Privity of Contract) เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญหลักหนึ่งของหลักความรับผิดชอบในทางสัญญา ซึ่งถือ ว่าเฉพาะคู่กรณีในสัญญาเท่านั้นที่จะเรียกร้องให้รับผิดชอบกันได้นับคนอื่น ๆ ซึ่งไม่ได้เป็นคู่สัญญา ด้วยไม่อาจเรียกร้องให้มีการรับผิดชอบโดยอาศัยมูลเหตุแห่งสัญญาได้เลย

กรณีของการคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนที่เกี่ยวกับหลักความรับผิดชอบทางสัญญานี้ ยังคงตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ความสัมพันธ์ทางสัญญา (Privity of Contract) ทั้งที่โดยสภาพของการบริโภคสินค้าและบริการ ผู้บริโภคมักไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบการโดยตรง ดังนั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทางสัญญาต่อกันและเมื่อเกิดความเสียหายขึ้น ผู้บริโภคจึงตกอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบหลักความสัมพันธ์ทางสัญญา (Privity of contract) จึงเป็นอุปสรรคต่อการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค คือ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายให้กับผู้บริโภคซึ่งไม่ได้เป็นคู่สัญญา กับผู้ประกอบการโดยอาศัยมูลสัญญาได้¹⁷

2.3.2 ทฤษฎีหลักความรับผิดทางละเมิด (Tort Liability Theory)

ละเมิดเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้ทำละเมิดมีหน้าที่ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เสียหาย จึงเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ทฤษฎีว่าด้วยเกิดขึ้นจากปรากฏการณ์ตามธรรมชาติของมนุษย์ซึ่งอยู่รวมกันเป็นสังคม มีรัฐ มีผู้ปกครองรัฐ ซึ่งเห็นว่าในกรณีที่บุคคลในสังคมฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อกำหนดความประพฤติของสังคมที่รัฐกำหนดขึ้นแล้วรัฐมีหน้าที่ที่จะเข้าไปดูแลด้วยการลงโทษผู้กระทำความผิดนั้นในทางอาญา ส่วนผู้เสียหายซึ่งต้องเสียหายจากการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าว ควรมีสติที่จะได้รับการชดเชย เพื่อความเสียหายที่ตนได้รับ จึงเกิดหลักในเรื่องของสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายจากการกระทำละเมิด

¹⁷ สุขุม สุกนิคย์. (2545). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 11.

ศาสตราจารย์จิติ ดิงศภัทัย ได้อธิบายว่า การกระทำที่เป็นผิดสัญญาอาจเป็นละเมิดในตัวเองก็ได้ ถ้าการกระทำนั้นละเมิดสิทธิเด็ดขาดของผู้อื่นด้วย¹⁸ ดังนั้นผู้ซื้อสินค้าสามารถฟ้องผู้ขายหรือผู้ผลิตได้ตามกฎหมายละเมิดหากสินค้าที่ซื้อมานั้นมีความชำรุดบกพร่องหรือเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยและก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ซื้อ ในการฟ้องร้องคดีตามมาตรา 420 นั้น โจทก์จะต้องพิสูจน์ว่าจำเลยกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายหรือ “Fault” อันเป็นความผิดของจำเลยนั่นเองซึ่งภาระการพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อนั้นยุ่งยากมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อข้อเท็จจริงและหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการผลิตและจำหน่ายสินค้านั้นอยู่ในความรู้และความครอบครองของผู้ผลิตเป็นส่วนใหญ่ประกอบกับแนวคำพิพากษากฎีกาก็ไม่ชัดเจนว่าจะลดภาระการพิสูจน์โดยให้ภาระการพิสูจน์ตกอยู่กับจำเลยได้อย่างไร¹⁹

แนวความคิดเกี่ยวกับความรับผิดชอบละเมิดในระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) มี 2 แนวทางคือ แนวคิดก่อนคริสต์ศตวรรษที่ 19 ถือว่าเมื่อมีความเสียหายต้องมีการชดเชยเยียวยา แนวความคิดดังกล่าวมีพื้นฐานมาจากหลักการคุ้มครองสิทธิของบุคคลในอันที่จะไม่ทำให้เสียหาย²⁰ จะเห็นได้ว่าแนวความคิดดังกล่าวมุ่งตรงต่อการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลไม่ว่าบุคคลนั้นจะจงใจกระทำหรือมิได้ใช้ความระมัดระวัง ซึ่งบุคคลในภาวะวิสัยเช่นนั้นพึงมีและอาจใช้ความระมัดระวังได้หรือไม่ก็ตาม หากมีการกระทำอันก่อให้เกิดความเสียหายต้องมีการชดเชยเยียวยา แนวความคิดดังกล่าวก่อให้เกิดทฤษฎีรับภัย (Theory of Risk) ซึ่งต่อมาพัฒนามาเป็นทฤษฎีความรับผิดชอบเด็ดขาด (Strict Liability) ซึ่งมีหลักอยู่ว่า บุคคลต้องรับผิดชอบไม่ว่าจะจงใจหรือประมาทเลินเล่อหรือไม่ก็ตาม

ส่วนแนวคิดอีกด้านหนึ่งถือว่าความเสียหายนี้จะมีผู้รับผิดชอบชดเชยเยียวยา ให้ได้นั้นต้องเกิดจากการกระทำของบุคคล ซึ่งจงใจกระทำหรือกระทำลงโดยขาดความระมัดระวังเท่านั้น ทั้งนี้เพราะแนวความคิดนี้มีพื้นฐานมาจากหลักการคุ้มครองเสรีภาพของบุคคลผู้กระทำมากกว่ามุ่งคุ้มครองสิทธิของผู้เสียหาย²¹ การชดเชยเยียวยาตามแนวความคิดนี้จึงต้องพิจารณาด้วยว่าผู้ก่อให้เกิดความเสียหายหรือผู้กระทำนั้นได้จงใจหรือประมาทเลินเล่อที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นหรือไม่ หากมิได้จงใจหรือประมาทเลินเล่อแล้วก็ไม่จำเป็นต้องชดเชยเยียวยาให้กับ

¹⁸ จิติ ดิงศภัทัย. (2523). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 มาตรา 354 ถึง 452 ว่าด้วยมูลแห่งหนี้. หน้า 194.

¹⁹ รัชชिरา ตปนิยน์นท์. (2552). มาตราการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับอันตรายจากสินค้า: ศึกษากรณีการเรียกร้องค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย. หน้า 21.

²⁰ สุขุม สุภนิษฐ์. เล่มเดิม. หน้า 9-10.

²¹ แหล่งเดิม.

ผู้เสียหาย แนวความคิดนี้ก่อให้เกิดทฤษฎีกฎหมายที่ว่าต้องมีความผิดจึงจะมีความรับผิดชอบได้ (No Liability Without Fault หรือ Fault Theory)²²

ทฤษฎีว่าด้วยความรับผิดชอบในทางละเมิดตามแนวความคิดทั้งสองกรณีดังกล่าวได้นำมาใช้ตามยุคสมัยที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพของเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม ดังจะเห็นได้จากก่อนคริสต์ศตวรรษที่ 19 ผู้ปกครองรัฐได้เล็งเห็นถึงความสำคัญเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของบุคคล ทฤษฎีว่าด้วยความรับผิดชอบในทางละเมิดได้ใช้ทฤษฎีรับภัย ซึ่งต่อมาพัฒนามาเป็นทฤษฎีความรับผิดชอบเด็ดขาด และทฤษฎีดังกล่าวได้รับการยอมรับจนกระทั่งถึงปลายคริสต์ศตวรรษที่ 19 ต่อมาประชาชนได้รับอิทธิพลจากระบบเศรษฐกิจแบบการค้าอย่างเสรี และศาสนา ตลอดจนมีการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรม หากให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีความรับผิดชอบไม่มีการพิสูจน์ความรับผิดแล้ว จะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการ ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการไม่กล้าที่จะลงทุน ย่อมมีผลกระทบไปถึงระบบเศรษฐกิจ ดังนั้นทฤษฎีกฎหมายที่จะเข้ามารองรับในระบบการค้าเสรีควรจะมีการพิสูจน์ความผิด จึงเกิดการนำทฤษฎีความรับผิด (Fault Theory) มาใช้บังคับ และเป็นที่ยอมรับจนกระทั่งถึงปัจจุบัน

สำหรับประเทศไทยก็นำทฤษฎีดังกล่าวมาใช้และบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต่อมาเมื่อสังคมมีความเจริญก้าวหน้ามากขึ้น การพิสูจน์ความรับผิดเกี่ยวกับการจงใจหรือประมาทเลินเล่อเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีที่ความเสียหายเกิดจากการใช้เทคโนโลยีที่สลับซับซ้อนหรือกรรมวิธีการผลิตในระบบอุตสาหกรรม จึงทำให้นักนิติศาสตร์มีความคิดเห็นว่าการใช้ทฤษฎีความรับผิด (Fault Theory) มาใช้ในกรณีดังกล่าวอาจจะไม่เหมาะสมกับความเจริญก้าวหน้าของสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป จึงเห็นร่วมกันว่าเมื่อระบบการค้าแบบเสรีได้มีการพัฒนาไปมากแล้ว มีการแข่งขันเกิดขึ้นระหว่างผู้ประกอบการด้วยกัน โดยมีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาช่วยในการผลิต ซึ่งจะทำให้เป็นการลดต้นทุนในการผลิตและทำให้ผู้ประกอบการสามารถประกอบธุรกิจอีกต่อไปได้ การแข่งขันทางการค้าดังกล่าว ทำให้มีกรรมวิธีการผลิตสินค้ามีความสลับซับซ้อนมากขึ้นตามลำดับ ในกรณีที่สินค้าเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภค ผู้บริโภคควรจะได้รับการชดเชยเยียวยา แต่การที่จะได้รับการชดเชยเยียวยานั้น ผู้บริโภคจะต้องเป็นผู้ที่จะต้องพิสูจน์ให้เห็นถึงความบกพร่องในตัวสินค้า นับว่าเป็นการยากที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าแทบจะเป็นไปไม่ได้ที่จะมีการพิสูจน์ให้ได้ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้บริโภคไม่มีความรู้ ความสามารถเพียงพอที่จะพิสูจน์ได้ว่า ผู้ผลิตมีความบกพร่องในสิ่งใด การพิสูจน์ความบกพร่องในการผลิตจึงไม่อยู่ในวิสัยที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ ดังนั้นในการคุ้มครองผู้บริโภค จึงไม่อาจนำเอาทฤษฎีความรับผิด (Fault Theory) มาใช้บังคับอีกต่อไป จึงต้องนำทฤษฎี

²² แหล่งเดิม.

ความรับผิดชอบมาใช้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค แต่การนำทฤษฎีความรับผิดชอบมาใช้ โดยไม่มีการแก้ไขปรับปรุงเงื่อนไขในการยกเว้นความรับผิดชอบ ย่อมไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการธุรกิจ จะต้องเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีการพิสูจน์เพื่อยกเว้นความรับผิดชอบได้ด้วย เช่น พิสูจน์ว่าผู้บริโภคใช้สินค้านั้นโดยไม่ถูกต้องวิธี ในกรณีที่มีคำอธิบายวิธีใช้หรือคำเตือนไว้แล้ว หรือพิสูจน์ว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นเกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือเป็นการบริโภคสินค้าที่ผิดปกติธรรมดาของผู้บริโภคเองหรือความชำรุดบกพร่องมิได้มีอยู่ในขณะที่ผู้บริโภคซื้อสินค้าหรือผลิตภัณฑ์นั้น หากแต่เกิดความชำรุดบกพร่องขึ้น เพราะการกระทำของบุคคลอื่นซึ่งผู้ผลิตหาจำต้องรับผิดชอบ²³

สำหรับประเทศไทยได้นำทฤษฎีความรับผิดชอบมาใช้ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 437 บัญญัติว่า บุคคลใดครอบครองหรือควบคุมดูแลยานพาหนะอย่างใด ๆ อันเกิดด้วยกำลังเครื่องจักรกล บุคคลนั้นจะต้องรับผิดชอบเพื่อการเสียหายอันเกิดแต่ยานพาหนะนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่า การเสียหายนั้นเกิดแต่เหตุสุดวิสัย หรือเพราะความรับผิดชอบของผู้ต้องเสียหายเอง เป็นต้น

2.3.3 ทฤษฎีความรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์ (Products Liability Theory)

แนวความคิดของทฤษฎีความรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์ (Products Liability Theory) ซึ่งหลักความรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์เกิดขึ้น ครั้งแรกในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา และพัฒนาต่อมาในประเทศอังกฤษและบางประเทศในทวีปยุโรป โดยอาศัยทฤษฎีทางกฎหมายหลายทฤษฎีประกอบกันไม่ว่าจะเป็นความรับผิดทางสัญญา ความรับผิดทางละเมิด ความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) เพื่อใช้ในการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้บริโภค

เดิมการฟ้องร้องให้รับผิดชอบในกรณีความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์ไม่มีกฎหมายเฉพาะบัญญัติไว้จึงต้องอาศัยกฎหมายสัญญาและกฎหมายละเมิดมาปรับใช้โดยการฟ้องร้องให้รับผิดชอบตามสัญญานั้น โจทก์ต้องมิฐานะเป็นคู่สัญญาจึงจะมีสิทธิฟ้องร้องให้รับผิดชอบได้ตามหลักความสัมพันธ์ทางสัญญา (Privity of Contract)²⁴ นอกจากนี้แต่เดิมยังคงใช้หลัก “ผู้ซื้อต้องระวัง (Caveat Emptor)” คือ ผู้ซื้อที่มีหน้าที่ในการตรวจสอบสินค้าที่ทำการซื้อขายเอง หากตรวจตราไม่ดีแล้วพบความชำรุดบกพร่องก็ตกเป็นบาปเคราะห์ของผู้ซื้อซึ่งหลักนี้มีพื้นฐานมาจากหลักปัจเจกชนนิยม (Individualism) และเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม (Liberalism) ที่ให้ความสำคัญต่อการเสรีภาพในการทำสัญญาของปัจเจกชน แต่ความคิดดังกล่าววางอยู่บนพื้นฐานที่ว่า บุคคลทุกคนมีฐานะที่เท่าเทียมกัน แต่ปัจจุบันอำนาจในการต่อรองของผู้บริโภคและผู้ผลิตมีความไม่เท่าเทียมกันจึงทำให้แนวคิด

²³ แหล่งเดิม.

²⁴ คดี Winterbottom V. Wright. 10 M. & w. 109. (1842). ของประเทศอังกฤษ.

ทางกฎหมายของสัญญาซื้อขายได้เปลี่ยนแปลงไปเป็น “ผู้ขายต้องระวัง (Caveat Venditor)” คือ ผู้ขายมีหน้าที่ต้องระวังอย่างวิญญูชนว่าของที่ขายจะไม่เป็นอันตรายแก่ผู้ซื้อ ต่อมาต้นศตวรรษที่ 20 ศาลได้ยกเว้นหลักความสัมพันธ์ทางสัญญาเพื่อคุ้มครองบุคคลอื่นนอกจากคู่สัญญา ในกรณีที่เป็นสินค้าที่ผลิตเพื่อบริโภค เช่น อาหาร เครื่องดื่ม ยา เป็นต้น และพัฒนามาใช้กับสินค้าที่เป็นของใช้สำหรับร่างกายมนุษย์ด้วย เช่น เครื่องสำอาง จนในที่สุดศาลได้ยกเว้นหลักความสัมพันธ์ทางสัญญาให้ครอบคลุมไปถึงบุคคลที่ผู้ผลิตคาดหมายได้ว่าจะเป็นผู้บริโภคหรือผู้ใช้สินค้าอื่นๆ ด้วย²⁵

ส่วนในความรับผิดชอบละเมิด หลังจากศาลได้ยกเว้นหลักความสัมพันธ์ทางสัญญา และมีการนำเอาหลักกฎหมายแพ่งที่เรียกว่า “หลักการผลภาระการพิสูจน์ (Res Ipsa Loquitur)” มาใช้ในคดีละเมิด ต่อมาศาลได้นำเอาหลักความรับผิดชอบโดยเคร่งครัดมาใช้แก่ความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์เป็นครั้งแรกในคดี *Greenman V. Yuba Power Product, Inc.* 59 Cal. 2d 57 (1963)²⁶ ซึ่งตัดสินว่าความรับผิดในความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์นั้น เป็นความรับผิดโดยผลของกฎหมาย ไม่ใช่โดยผลของสัญญา และผู้ผลิตมีความรับผิดชอบโดยเคร่งครัดทางละเมิด ถ้ารู้ว่าสินค้าที่ตนได้วางตลาดจะถูกนำไปใช้โดยไม่มีการตรวจสอบถึงความไม่ปลอดภัยและผู้เสียหายพิสูจน์ได้ว่าสินค้านั้นไม่ปลอดภัยจนทำให้เกิดความเสียหายซึ่งหลักความรับผิดในทางละเมิดโดยเคร่งครัดนี้ ต่อมาได้ถูกพัฒนาเป็นหลักความรับผิดในผลิตภัณฑ์ (Product Liability)

โดยสามารถกล่าวได้ว่าหลักความรับผิดต่อความเสียหายอันเกิดจากผลิตภัณฑ์ มีแนวความคิดมาจากทั้งหลักความรับผิดทางสัญญาและความรับผิดในทางละเมิดพัฒนาและแก้ไขข้อบกพร่องของความรับผิดทั้งสองประการ โดยให้สิทธิเรียกร้องแก่บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ คู่สัญญา และนำเอาหลักความรับผิดโดยเคร่งครัดมาใช้เพื่อกำหนดภาระการพิสูจน์ของผู้เสียหายใหม่ โดยไม่ต้องพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของจำเลยอีกต่อไป

หลักความรับผิดตามแนวความคิดนี้ได้ถูกนำมาใช้กันอย่างแพร่หลายและได้รับการพัฒนามาใช้กับความรับผิดในการผลิตและการจำหน่ายสินค้า (Product Liability) โดยถือว่าภาระของความเสียหายที่เกิดจากการใช้สินค้าที่ชำรุดบกพร่องควรตกอยู่กับบุคคลที่อยู่ในฐานะที่จะควบคุมอันตรายและเป็นผู้ก่อความเสี่ยงภัยขึ้นโดยการนำสินค้าเข้าสู่ท้องตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศสหรัฐอเมริกา นักนิติศาสตร์และศาลได้นำเอาหลักเกณฑ์ความรับผิดเด็ดขาดทางละเมิดกับหลักความรับผิดในการรับประกันมาประยุกต์เข้าด้วยกันกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ให้ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่บกพร่อง (Defective Product) โดยไม่ต้อง

²⁵ คดี *Henningsen V. Bloomfield Motor, Inc.* 161 A.2d 69 (1960). ของประเทศอังกฤษ.

²⁶ คดี *Greenman V. Yuba Power Product, Inc.* ตัดสินโดยศาลสูงมลรัฐแคลิฟอร์เนีย.

คำนึงถึงความผิดและความสัมพันธ์ทางสัญญาระหว่างผู้บริโภคซึ่งได้รับความเสียหายกับผู้ผลิตหรือผู้จำหน่าย²⁷

หลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้มีจุดเด่นตรงที่ช่วยลดภาระการพิสูจน์ของโจทก์ซึ่งเป็นผู้บริโภค ที่ได้รับความเสียหายลง เพราะไม่ต้องมีการพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการจงใจ หรือ ประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบธุรกิจ ผู้บริโภคซึ่งได้รับความเสียหายพิสูจน์แต่เพียงว่าความเสียหาย เกิดจากการบริโภคสินค้า ทั้งนี้มีเหตุผลสำคัญ 3 ประการ คือ²⁸

- 1) เพื่อลดภาระในความเสียหายไปยังผู้ประกอบการ เพราะผู้ประกอบการอยู่ในฐานะที่สามารถดำเนินการเอาประกันภัยในความเสียหายอันเกิดจากสินค้าได้มากกว่าฝ่ายผู้บริโภค
- 2) การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ย่อมเป็นการกระตุ้นให้ผู้ประกอบธุรกิจระมัดระวังในการผลิตและจำหน่ายสินค้าในครั้งต่อไปมากยิ่งขึ้น
- 3) ผู้เสียหายเป็นบุคคลทั่วไปไม่มีความรู้ในเรื่องของสินค้าที่มีความสลับซับซ้อน จึงอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบถ้าเป็นฝ่ายที่ต้องมีการพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบธุรกิจ

2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการฟ้องคดี

รากฐานของระบบกฎหมาย ทำให้มีวิธีการดำเนินคดีในศาลแตกต่างกัน ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) มักจะใช้ระบบกล่าวหา (Adversarial System) แต่ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) ใช้ระบบไต่สวน (Inquisitorial System) ซึ่งระบบทั้ง 2 นั้น มีหลักการพิจารณาคดีและหลักการสืบพยานแตกต่างกัน ส่วนของประเทศไทยใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) แต่วิธีดำเนินคดีในศาลใช้ระบบกล่าวหาเป็นส่วนใหญ่

2.4.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับระบบกล่าวหา (Adversarial System)

แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับระบบกล่าวหา โดยระบบกล่าวหานี้เป็นระบบที่พัฒนาขึ้นในประเทศกลุ่มกฎหมายจารีตประเพณี คือ ประเทศอังกฤษ แล้วต่อมาได้พัฒนาไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศในเครือจักรภพหลักการของระบบกล่าวหานี้มีวิวัฒนาการจากการแก้แค้นกันระหว่างผู้กระทำผิดกับผู้เสียหายโดยผู้เสียหายฟ้องคดีเพื่อลงโทษผู้กระทำผิดด้วยตนเอง แล้วรวบรวมพยานหลักฐานมาสนับสนุนความผิดของจำเลยในศาล ซึ่งระบบกล่าวหานี้ถือหลักว่าศาลหรือผู้พิพากษาหรือลูกขุนเปรียบเสมือนกรรมการของการต่อสู้คดีที่จะต้องวางตัวเป็นกลางอย่างเคร่งครัด การพิสูจน์ข้อเท็จจริงต่างๆ เป็นหน้าที่ของคู่ความซึ่งจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

²⁷ วิชัย ชาญพาณิชย์. เล่มเดิม. หน้า 28-29.

²⁸ คัมภีร์ แก้วเจริญ. (2530). “ละเมิดในแวดวงคอมพิวเตอร์.” วารสารนิติศาสตร์, 17, 2. หน้า 42.

ที่กฎหมายกำหนดไว้หรือตามที่ศาลสั่ง ถ้าคู่ความใดไม่พิสูจน์ข้อเท็จจริงใดซึ่งตนมีหน้าที่ที่ย่อมแพ้ในประเด็นข้อนั้น²⁹ การพิจารณาคดีของระบบนี้แบ่งผู้เกี่ยวข้องกับคดีเป็น 3 ฝ่ายคือ ผู้กล่าวหา ผู้ถูกกล่าวหาและศาล ซึ่งวิธีนี้เป็นวิธีการชำระคดีแบบมีโจทก์และมีจำเลย โดยมีผู้พิพากษาหรือผู้ชำระความเป็นคนกลาง ที่เรียกว่าระบบกล่าวหานี้ก็เพราะเริ่มต้นด้วยบุคคลหนึ่งเรียกว่าโจทก์นำเรื่องราวมากล่าวโทษว่ามีการกระทำความผิดและระบุว่าบุคคลหนึ่งหรือจำเลยเป็นผู้กระทำ โดยมาร้องต่อผู้มีอำนาจชี้ขาด ส่วนการพิจารณาชี้ว่าฝ่ายใดผิดฝ่ายใดถูกขึ้นอยู่กับว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้ปฏิบัติตามกติกา ซึ่งผู้พิพากษาหรือผู้ชี้ขาดนั้นได้วางไว้และถ้าผู้ที่ปฏิบัติได้ตามนั้นก็เป็นผู้ชนะคดี และเหตุที่มีการพิจารณาคดีนี้ได้ใช้วิธีการทรมาน (Trial by Ordeal) และการพิจารณาคดี ก็ให้คู่ความต่อสู้กันและมีศาลเป็นคนกลางทำหน้าที่เป็นกรรมการ ต่อมาวิธีพิจารณาโดยการทรมานได้ถูกยกเลิกไป และได้้นำวิธีการนำพยานมาพิสูจน์ความผิดหรือความบริสุทธิ์กัน โดยการพิจารณาเปลี่ยนเป็นต้องอาศัยพยาน ซึ่งในตอนแรกพยานก็คือพยานซึ่งเป็นเพื่อนบ้านของกลุ่มความซึ่งนำมาเบิกความกล่าวหาหรือรับรองความประพฤติของจำเลยนั่นเอง พยานตามแนวคิดนั้นต่อมาได้กลายเป็นระบบจURY³⁰ ไป แม้วิธีพิจารณาจะเปลี่ยนไปแต่แนวความคิดดั้งเดิมที่แบ่งผู้เกี่ยวข้องกับคดีเป็น 3 ฝ่าย ยังคงมีอยู่ในคดีอาญาจึงต้องเริ่มคดีโดยโจทก์เป็นผู้กล่าวหา โจทก์จะต้องนำพยานหลักฐานมาพิสูจน์ความผิดของจำเลย ระบบนี้จึงเน้นว่าจำเลยได้รับการสันนิษฐานว่าเป็นผู้บริสุทธิ์จนกว่าโจทก์จะพิสูจน์ให้ศาลเห็นเป็นที่สงสัยสงสัยว่าจำเลยเป็นผู้กระทำความผิด เมื่อโจทก์นำสืบได้ว่าจำเลยเป็นผู้กระทำความผิดแล้วจำเลยจึงจะมีหน้าที่นำสืบหักล้างพยานหลักฐานของโจทก์ ศาลและจURYจะวางตัวเป็นกลางทำหน้าที่เสมือนกรรมการ การพิจารณาระบบนี้จึงถือหลักการให้ความคุ้มครองสิทธิในการต่อสู้คดีของจำเลยเป็นพิเศษ โดยจะต้องมีการพิจารณาคดีในศาลโดยเปิดเผยต่อหน้าจำเลย มีการซักค้านพยานฝ่ายตรงกันข้าม และสิทธิของจำเลยที่จะมีทนายถือว่าเป็นสิ่งจำเป็น³¹ ระบบนี้ถือว่าเป็นหน้าที่ของกลุ่มความแต่ละฝ่ายจะต้องเสนอพยานหลักฐานของตนและศาลจะพิจารณาเฉพาะพยานหลักฐานที่กลุ่มความเสนอต่อศาลเท่านั้น โดยสันนิษฐานว่ากลุ่มความจะเสนอพยานหลักฐานที่ตนคิดว่าดีที่สุด ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมให้กลุ่มความเสนอพยานหลักฐานได้เต็มที่ จากวิธีการต่อสู้คดีระบบกล่าวหาจึงให้ความสำคัญอย่างสูงต่อหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) หลักการสันนิษฐานว่าจำเลยเป็นผู้บริสุทธิ์จนกว่าจะพิสูจน์ให้ศาลเชื่อโดยปราศจากข้อสงสัยว่าจำเลยกระทำความผิดจริง

²⁹ พรเพชร วิจิตชลชัย. (2538). คำอธิบายกฎหมายลักษณะพยาน. หน้า 5.

³⁰ Jury หมายถึง คณะลูกขุน.

³¹ โสภณ รัตนกร. (2542). คำอธิบายลักษณะพยาน. หน้า 2.

2) จำเลยมีสิทธินำสืบพยานหลักฐานหักล้างพยานโจทก์เพื่อพิสูจน์ความบริสุทธิ์ของตนเอง

3) โจทก์และจำเลยมีฐานะในศาลเท่าเทียมกัน

4) ศาลจะวางตัวเป็นกลางอย่างเคร่งครัด โดยจะควบคุมให้ทั้งสองฝ่ายปฏิบัติตามกฎหมายลักษณะพยานอย่างเคร่งครัด การปฏิบัติผิดหลักเกณฑ์อาจถูกศาลพิพากษาข่มขู่ได้

5) หลักคุ้มครองสิทธิของจำเลยอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพิจารณาคดีต้องกระทำต่อหน้าจำเลย การให้สิทธิซักค้านพยานโจทก์ และการให้สิทธิจำเลยที่จะมีทนายความคอยช่วยเหลือในการดำเนินคดี

6) ศาลจะมีบทบาทค้นหาความจริงน้อยมาก เพราะถือเป็นหน้าที่ของกลุ่มคนที่จะแสวงหาพยานมาแสดงต่อศาลด้วยตนเอง ดังนั้นจึงเรียกกันว่าระบบคู่ความ (Adversary System) โดยเฉพาะในคดีแพ่งศาลจะไม่เข้าไปมีบทบาทในการแสวงข้อเท็จจริงเลย ส่วนคดีอาญาก็จะเข้าไปช่วยหาความจริงบ้างในบางกรณีที่เป็นอย่างยิ่งเท่านั้น

ระบบกล่าวหาตั้งอยู่บนพื้นฐานการประกันสิทธิและเสรีภาพของผู้ถูกกล่าวหา (Due Process) โดยคู่กรณีอยู่ในฐานะที่พอจะต่อสู้ได้ ศาลต้องวางตัวเป็นกลางอย่างเคร่งครัด โดยเปิดโอกาสให้คู่ความต่อสู้อย่างเต็มที่เพื่อให้ความจริงปรากฏ

2.4.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับระบบไต่สวน (Inquisitorial System)

ระบบไต่สวนเป็นระบบที่ต้องการให้ความจริงปรากฏไม่ว่าจะด้วยวิธีการทรมาน หลอกล่อที่ไร้มนุษยธรรม ระบบไต่สวนเกิดขึ้นในยุคโรมันสมัยจักรวรรดิ ศาสนา (ศตวรรษที่ 13) ยุคกลาง กษัตริย์มีอำนาจเต็มที่ การไต่สวนเบื้องต้น คือการทรมาน การไต่สวนขั้นสุดท้ายคือการลงโทษ³² ระบบไต่สวนนั้นเป็นระบบที่ใช้อยู่ในกฎหมายวิธีพิจารณาความของประเทศในภาคพื้นยุโรป หรือในประเทศในกลุ่มกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) ซึ่งระบบนี้เป็นการพัฒนาต่อจากการแก้แค้นเป็นส่วนตัว โดยได้ยกเลิกวิธีการให้ผู้เสียหายเป็นผู้กล่าวหาเอง และให้เจ้าหน้าที่ของรัฐทำหน้าที่แทน ผู้พิพากษาเปลี่ยนสถานะจากการเป็นคนกลางมาเป็นผู้ทำการไต่สวน มีอำนาจสืบพยานและควบคุมการไต่สวนเอง การพิจารณาคดีมิใช่เป็นการต่อสู้ระหว่างผู้กล่าวหาและผู้ถูกกล่าวหา แต่เป็นการต่อสู้ระหว่างจำเลยกับรัฐ เป็นการพิจารณาคดีได้ทำโดยเปิดเผย และพิจารณาด้วยเอกสารมากกว่าการเบิกความ วิธีการของระบบนี้ในระยะแรกๆ อาจเกิดจากการทรมานจำเลยเพื่อให้จำเลยรับสารภาพ หรืออาจให้จำเลยต่อสู้กันเพื่อพิสูจน์ว่าใครผิดถึงแม้จะมีได้มีการใช้วิธีการดังกล่าวในการชำระความ แต่ระบบไต่สวนถือว่าหน้าที่ในการค้นหาข้อเท็จจริงเป็นของศาล

³² ฐานันท์ วรรณโกวิท และประพันธ์ ทรัพย์แสง. (2553). การดำเนินคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองในศาลฎีกา และระบบไต่สวน. หน้า 18.

ศาลจะทำหน้าที่รวบรวมพยานหลักฐานทั้งปวงของทั้งฝ่ายผู้กล่าวหา ฝ่ายผู้ถูกกล่าวหาเมื่อเห็นว่คดีมีมูลพอ ก็ส่งฟ้องยังศาลชั้นคดี ศาลมีบทบาทสำคัญในการที่จะสืบพยานหรือคัดสืบพยานใดก็ได้ ถึงแม้คู่ความจะมีสิทธินำเสนอพยานหลักฐานต่อศาล แต่ศาลก็สามารถสั่งให้มีการสืบพยานเพิ่มเติมได้อีก วิธีการถามพยานจะให้ศาลเป็นผู้ซักถามก่อนแล้วคู่ความค่อยซักถามภายหลัง³³ เนื่องจากระบบนี้มุ่งจะค้นหาความจริงเป็นสำคัญ และเพื่อให้ศาลทำงานได้คล่องตัว กฎเกณฑ์ต่างๆ ในการพิจารณาคดีและสืบพยานจึงไม่ค่อยจะเข้มงวดอย่างในระบบกล่าวหา และระบบนี้ไม่ได้เน้นเรื่องความเท่าเทียมกันของคู่ความอย่างในระบบกล่าวหา การพิจารณาคดีอาจอาจทำลับหลังจำเลยก็ได้ หมายความของจำเลยในคดีอาญาไม่มีบทบาทในการซักความอย่างในระบบกล่าวหา การฟ้องคดีอาญาถือว่าเป็นเรื่องของรัฐ เอกชนมีบทบาทในการฟ้องคดีอาญาจำกัดมาก³⁴ ในระบบไต่สวนนี้ กฎหมายลักษณะพยานไม่ค่อยมีบทบาทเพราะส่วนมากจะอยู่ในส่วนหนึ่งของกฎหมายวิธีพิจารณาความ ซึ่งจะไม่มีบทคัดพยานหรือกฎที่ห้ามนำเสนอพยานหลักฐานประเภทหนึ่งประเภใด ซึ่งส่วนใหญ่ศาลจะรับฟังพยานหลักฐานทุกประเภท เว้นแต่พยานหลักฐานดังกล่าวจะไม่เกี่ยวข้องกับคดี และศาลมีอำนาจที่จะใช้ดุลพินิจในการรับฟังพยานหลักฐานที่เสนอมาโดยคู่ความ และดุลพินิจนี้จะถูกโต้แย้งไม่ได้ (Unreviewable) นอกจากการรับฟังพยานหลักฐานโดยกว้างขวางแล้วศาลยังมีดุลพินิจในการชี้ว่าพยานหลักฐานอย่างเต็มที่³⁵ กล่าวโดยสรุป ระบบไต่สวนศาลเป็นผู้ดำเนินการไต่สวนหาพยานหลักฐานด้วยตนเอง โดยความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของศาล และโจทก์ ระบบนี้ไม่มีผู้กล่าวหาหรือผู้ถูกกล่าวหาจะมีแต่ผู้ไต่สวนคือศาลกับฝ่ายผู้ถูกไต่สวนคือจำเลยเท่านั้นจำเลยเป็นกรรมในคดี ภาระการพิสูจน์เป็นของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คู่ความ คู่ความมีสิทธิเพียงเสนอพยานหลักฐานต่อศาล แต่ศาลมีอำนาจที่จะงด หรือสืบพยานเพิ่มเติมได้ แม้ไม่มีผู้ใดอ้างในบัญชีพยาน ตลอดจนมีดุลพินิจในการชี้ว่าพยานอย่างเต็มที่ เช่น การรับฟังพยานบอกเล่า

2.5 ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภคร” “ผู้ประกอบการธุรกิจ” และ “ข้าราชการพร่อง”

คำจำกัดความของคำว่า “ผู้บริโภคร” “ผู้ประกอบการธุรกิจ” และ “ข้าราชการพร่อง” ตามกฎหมายต่างๆ มีความสำคัญจึงควรศึกษาความหมายเพื่อจะได้ทราบนิยามของความหมายของคำดังกล่าวซึ่งบางคำอาจมีความหมายแตกต่างกันในกฎหมายแต่ละฉบับซึ่งมีความสำคัญในการศึกษาในเรื่องความข้าราชการพร่องในอสังหาริมทรัพย์

³³ พรเพชร วิชิตชลชัย. เล่มเดิม. หน้า 4.

³⁴ โสภณ รัตนกร. เล่มเดิม. หน้า 4.

³⁵ พรเพชร วิชิตชลชัย. เล่มเดิม. หน้า 4-5.

2.5.1 ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค”

ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 คำว่า “ผู้บริโภค” หมายความว่า (กฎ) น. ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ และหมายความรวมถึง ผู้ซึ่ง ได้รับการเสนอ หรือชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการด้วย ผู้เข้าทำสัญญา ในฐานะผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้กู้ ผู้เอาประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือ ประโยชน์อื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ การทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้น และหมายความรวมถึงผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ค้าประกันของ บุคคลดังกล่าวซึ่งมิได้กระทำการเพื่อการค้าด้วย³⁶

จากความหมายของผู้บริโภคตามพจนานุกรมแห่งราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 จะเห็นได้ว่า ตรงกับคำว่า “Consumer” ในภาษาอังกฤษ ซึ่งคำว่า “Consumer” มีการให้ความหมายไว้ใน Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English โดยอธิบายคำว่า “Consumer” ไว้ว่า “Consumer” noun a person who buys goods or uses services³⁷ ซึ่งแปลความได้ว่า ผู้บริโภค หมายถึง บุคคลผู้ซื้อสินค้าหรือใช้บริการและ Black's Law Dictionary ได้ให้ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” ไว้ว่า “Consumer” a person who buys goods or services for personal, family, or household use, with no intention of resale ; a natural person who uses products for personal rather than business purposes. ซึ่งแปลได้ว่า ผู้ที่ซื้อสินค้าหรือบริการเพื่อใช้เป็นการส่วนตัวหรือใช้ในครัวเรือนโดยไม่มีเจตนาที่จะนำไปจำหน่ายต่อ และหมายความรวมถึง บุคคลธรรมดาที่ใช้ผลิตภัณฑ์เป็นการส่วนตัวแทนการใช้เพื่อจุดมุ่งหมายทางธุรกิจ

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ได้ให้ความหมายของ คำว่า “ผู้บริโภค” ในมาตรา 3 ไว้ว่า “ผู้บริโภค” หมายความว่า “ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้กู้ ผู้เอาประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มา ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือ ประโยชน์อื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้น และให้หมายความรวมถึง ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะ ผู้ค้าประกันของบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีได้กระทำการเพื่อการค้าด้วย”

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ได้นิยามความหมายของ คำว่า “ผู้บริโภค” หมายความว่า “ผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค และ ให้หมายความรวมถึง ผู้เสียหายตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้า ที่ไม่ปลอดภัยด้วย”

³⁶ ราชบัณฑิตยสถาน. (2546). พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542. หน้า 739

³⁷ Hornby A S. (2002). Oxford advanced learner's dictionary of current English. p. 265.

ผู้บริโภครวมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 3 ได้ให้คำนิยามของคำว่า “ผู้บริโภค” หมายถึง “ผู้ซื้อ หรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม” ดังนั้น “ผู้บริโภค” ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคจึงหมายถึง³⁸

1) ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ

กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคยังนิยามความหมายของคำว่า “ซื้อ” และ “บริการ” ด้วยว่า

“ซื้อ” หมายความว่า การรับชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่น ๆ โดยให้ค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อื่น

“บริการ” หมายความว่า การรับจัดทำกรงาน การให้สิทธิใดๆ หรือการให้ใช้หรือให้ประโยชน์ในทรัพย์สินหรือกิจการใดๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อื่น แต่ไม่รวมถึงการจ้างแรงงานตามกฎหมายแรงงาน

ข้อสังเกต คำว่าซื้อ หรือ บริการ ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคมีเกณฑ์ร่วมกันประการหนึ่งว่า ผู้ซื้อหรือผู้ใช้บริการต้องให้ค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อื่นๆ ดังนั้น ความตอนท้ายของบทนิยามความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” ตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงได้บัญญัติด้วยว่า “...และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม”

2) ผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ

เพียงแต่ได้รับการเสนอหรือชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือบริการ หากตราบใดที่ยังไม่มีการตกลงซื้อขายสินค้าหรือบริการกัน กรณีน่าจะยังไม่มีข้อโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการเกิดขึ้น อันจะทำให้ผู้บริโภคหรือผู้ประกอบการมีอำนาจฟ้องคดีผู้บริโภคได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 ประกอบ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 7 แต่ถ้าผู้ประกอบการมิใช่เพียงแต่เสนอหรือชักชวนให้ซื้อสินค้าหรือบริการเท่านั้น หากแต่เพื่อจูงใจให้ผู้ซื้อที่ได้รับการเสนอหรือการชักชวนตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการของตนผู้ประกอบการได้มอบตัวอย่างสินค้าหรือบริการของตนให้ทดลองใช้บริโภคหรือทดลองใช้บริการด้วย และปรากฏว่าเกิดความเสียหายขึ้น บุคคลเหล่านี้ย่อมเข้าเกณฑ์เป็น “ผู้เสียหาย” ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบต่อความเสียหาย

³⁸ ธานีศ เกศวพิทักษ์. (2551). คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค. หน้า 15-18.

ที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ซึ่งนอกจากจะเข้าเกณฑ์เป็น “คดีผู้บริโภค” ตามมาตรา 3 (2) เพราะเป็นคดีแพ่งตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยแล้วยังเข้าเกณฑ์ตามมาตรา 3 (1) ด้วยเพราะต้องถือว่า “ผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือบริการ” เป็น “ผู้บริโภค” และมีข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการตามมาตรา 3 (1) อันเป็นกรณีที่ถือว่ามิใช่ข้อโต้แย้งเกิดขึ้นแล้ว

3) ผู้ใช้สินค้าหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบแม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม

ผู้บริโภคที่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้บริโภคที่ได้มาซื้อสินค้าหรือบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยการ “ซื้อ” หรือ “บริการ” ซึ่งกฎหมายวางหลักเกณฑ์ร่วมว่าต้องเสียค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อื่นๆ เท่านั้น หากแต่กฎหมายยังขยายขอบเขตให้ความคุ้มครองไปถึงผู้ใช้สินค้าหรือบริการโดยชอบแม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม อันเป็นหลักการที่สอดคล้องกับแนวทางการคุ้มครองผู้บริโภคของสหประชาชาติ (General Assembly Resolution) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542) ซึ่งมีหลักการหลายข้อที่กำหนดให้รัฐบาลต้องควบคุมดูแลให้สินค้ามีความปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็นการใช้อย่างตั้งใจหรือการใช้แบบที่สามารถคาดการณ์ล่วงหน้าได้ กล่าวคือผู้ใช้สินค้าหรือบริการโดยชอบแม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนให้แก่ผู้ประกอบการโดยตรงก็ตาม แต่ผู้ประกอบการย่อมสามารถคาดการณ์ล่วงหน้าได้ว่าสินค้าหรือบริการที่น่าออกมามีความเสี่ยงแพร่หลายในท้องตลาดนั้น อาจเกิดความไม่ปลอดภัยแก่ผู้ใช้สินค้าหรือผู้รับบริการที่ใช้สินค้าหรือรับบริการโดยไม่เสียค่าตอบแทนก็ตาม ดังนั้น ความตอนท้ายของบทนิยามความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” ตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงบัญญัติขยายความด้วยว่า “...และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือรับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม” ดังนั้น ผู้ประสบอุทกภัยที่ได้รับแจกสินค้าจำพวกเครื่องอุปโภคบริโภคมาใช้ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม ก็ถือว่าเป็น “คดีผู้บริโภค” ตามบทนิยามความหมายแห่งมาตรา 3 ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 โดยเหตุนี้คดีแพ่งระหว่างผู้ประสบอุทกภัยที่ได้รับแจกสินค้ากับผู้ผลิตสินค้าซึ่งเป็น “ผู้ประกอบการ” ซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าเช่นว่านั้น ย่อมเข้าลักษณะเป็น “คดีผู้บริโภค” ตามมาตรา 3 (1) อีกทั้งยังอาจเป็น “คดีผู้บริโภค” ตามมาตรา 3 (2) ด้วยก็ได้หากเข้าลักษณะเป็นคดีแพ่งตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยแล้วแต่กรณี

ข้อสังเกตว่ากฎหมายได้วางเกณฑ์ด้วยว่าต้องเป็น “...ผู้ใช้สินค้าหรือได้รับการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ” ด้วย ดังนั้น หากเป็นผู้ใช้สินค้าหรือได้รับการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยไม่ชอบ เช่น เป็นผู้ที่ไปลักสินค้ามาใช้ หรือใช้อาวุธปืนขู่ขู่ให้ผู้ประกอบธุรกิจให้บริการ กรณีเช่นนี้ ย่อมถือไม่ได้ว่าผู้ใช้สินค้าหรือรับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจนั้นเป็น “ผู้บริโภค” อันจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเพราะเป็นผู้ใช้สินค้าหรือรับบริการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ยังขยายความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” นั้นให้หมายความรวมถึง “ผู้เสียหายตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยด้วย”

การวินิจฉัยว่าผู้ใดเป็น “ผู้เสียหาย” ตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย นั้น จำเป็นที่จะต้องเข้าใจบทนิยามความหมายของคำว่า “สินค้า” “ผลิต” “ผู้เสียหาย” “ความเสียหาย” และ “สินค้าที่ไม่ปลอดภัย” ตามที่บัญญัตินิยามความหมายไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาตรา 4 ดังนี้

“สินค้า” หมายความว่า สัณหิมทรัพย์ทุกชนิดที่ผลิตหรือนำเข้าเพื่อขาย รวมทั้งผลิตผลเกษตรกรรม และให้หมายความรวมถึงกระแสไฟฟ้า ยกเว้นสินค้าตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

“ผู้เสียหาย” หมายความว่า ผู้ได้รับความเสียหายอันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

“ความเสียหาย” หมายความว่า ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น

“ความเสียหายต่อจิตใจ” หมายความว่า ความเจ็บปวด ความทุกข์ทรมาน ความหวาดกลัว ความวิตกกังวล ความเศร้าโศกเสียใจ ความอับอาย หรือความเสียหายต่อจิตใจอย่างอื่นที่มีลักษณะทำนองเดียวกัน

“สินค้าที่ไม่ปลอดภัย” หมายความว่า สินค้าที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ไม่ว่าจะเป็นเพราะเหตุจากความบกพร่องในการผลิตหรือการออกแบบ หรือไม่ได้กำหนดวิธีใช้วิธีเก็บรักษา คำเตือน หรือข้อมูลเกี่ยวกับสินค้า หรือกำหนดไว้แต่ไม่ถูกต้องหรือไม่ชัดเจนตามสมควร ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงสภาพของสินค้า รวมทั้งลักษณะการใช้งานและการเก็บรักษาตามปกติธรรมดาของสินค้าอันพึงคาดหมายได้

2.5.2 ความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ”

มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ก็ได้ให้ คำนิยามความหมายของผู้ประกอบการธุรกิจในบทบาทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภคไว้โดยผู้ประกอบการที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจะต้องเป็น “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ซึ่งหมายถึง ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขายหรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบการโฆษณาด้วย ดังนั้น เมื่อพิจารณาประกอบคำนิยามต่างๆ ตามกฎหมายแล้ว จึงกล่าวได้ว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้³⁹

- 1) ผู้ขาย จำเป็นที่จะต้องพิจารณาประกอบบทนิยามความหมายของคำว่า “ขาย” ซึ่งหมายถึง ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าซื้อหรือผู้จัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่นตลอดจนผู้เสนอหรือชักชวนเพื่อการดังกล่าว ด้วย
- 2) ผู้ผลิตเพื่อขาย จำเป็นที่จะต้องพิจารณาประกอบบทนิยามความหมายของคำว่า “ผลิต” หมายถึง ผู้ทำ (ทำให้เกิดสินค้าขึ้นไม่ว่าด้วยวิธีการใด) ผสม ปรง ประกอบ ประดิษฐ์หรือแปรรูป และหมายความรวมถึง ผู้ทำการเปลี่ยนรูป ดัดแปลง คัดเลือก หรือแบ่งบรรจุ เพื่อขายด้วยเช่นกัน
- 3) ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขาย
- 4) ผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หมายถึง ผู้ซื้อ เช่า เช่าซื้อ หรือได้มาไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยให้ค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น เพื่อขาย ให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือจัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ซึ่งสินค้าโดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น
- 5) ผู้ให้บริการ ก็จำเป็นต้องพิจารณาประกอบบทนิยามความหมายของคำว่า “บริการ” ซึ่งหมายถึง ผู้รับจัดทำกรงาน ผู้ให้สิทธิใดๆ หรือให้ใช้หรือให้ประโยชน์ในทรัพย์สินหรือกิจการใดๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อื่นแต่ไม่รวมถึงผู้รับจ้างแรงงานตามกฎหมายแรงงานด้วยเช่นกัน
- 6) ผู้ประกอบการโฆษณา ก็จำเป็นต้องพิจารณาประกอบบทนิยามความหมายของคำว่า “โฆษณา” ซึ่งหมายถึงผู้ประกอบการซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะกระทำการไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความ เพื่อประโยชน์ในทางการค้า

หลักเกณฑ์ของการควบคุมดูแลการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค คือ

การโฆษณาต้องไม่ใช่ข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือใช้ข้อความที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อสังคมเป็นส่วนรวม ทั้งนี้ไม่ว่าข้อความดังกล่าวนั้นจะเป็นข้อความที่เกี่ยวกับ แหล่งกำเนิด สภาพ คุณภาพ หรือลักษณะของสินค้าหรือบริการตลอดจนการส่งมอบ

³⁹ ชาญณรงค์ ปราณีจิตต์. (2551). คำอธิบายพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551. หน้า. 13-15.

การจัดหา หรือการใช้สินค้าหรือบริการโดยกำหนดลักษณะของข้อความที่ถือว่าเป็นข้อความที่เป็น การไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม⁴⁰ เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาเห็นว่าการโฆษณาใดฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย คณะกรรมการมีอำนาจให้แก้ไขข้อความหรือวิธีการโฆษณา ห้ามใช้ข้อความบางอย่างที่ปรากฏ ในการโฆษณา ห้ามการโฆษณา ฯลฯ⁴¹ และเมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรก็จะเข้าดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคหรือเมื่อได้รับคำร้องจากผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิ หากคณะกรรมการ เห็นว่าการดำเนินคดีนั้นจะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวม⁴² ก็จะเข้าดำเนินคดีให้

ส่วนผู้ประกอบการที่นั้นกฎหมายไม่ได้จำกัดว่าผู้ประกอบการจะต้องมีสถานะเป็น นิติบุคคลเท่านั้น ดังนั้นบุคคลธรรมดาที่ย่อมเป็นผู้ประกอบการก็ได้หากได้กระทำการอันกฎหมาย ถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจดังที่ได้กล่าวข้างต้น แต่ที่สำคัญคือบุคคลนั้นต้องได้ดำเนินการกิจการ ดังกล่าวเป็นปกติธุระด้วยจึงจะถือว่าเป็นผู้ประกอบการมิใช่ทำเป็นครั้งคราว หรือเป็นการ ช่วยเหลือกันทางสังคม หรือทางธรรมจรรยา หรือช่วยเหลือกันในครอบครัว ถึงแม้จะมีการ เรียกดอกเบี้ยกันบ้างก็ไม่น่าถือว่าเป็นผู้ประกอบการ⁴³

เราต้องทำความเข้าใจในความหมายความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบการ” ซึ่งเป็น คู่ความอีกฝ่ายหนึ่งด้วย มิฉะนั้นย่อมไม่อาจวินิจฉัยชี้ขาดได้ว่าข้อพิพาทของบุคคลทั้งสองฝ่าย ที่เกิดขึ้นนั้นเข้าลักษณะเป็น “คดีผู้บริโภค” ตามนัยแห่งมาตรา 3 หรือไม่ ซึ่งพระราชบัญญัติวิธี พิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ได้บัญญัตินิยามของคำว่า “ผู้ประกอบการ” มีความหมายว่า “ผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค และให้หมายความรวมถึง ผู้ประกอบการตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย” จากบทนิยามดังกล่าวย่อมสรุปได้ว่า “ผู้ประกอบการ” ซึ่งจะเป็นคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งของคดี ผู้บริโภคนั้นมีความหมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค และ
- 2) ผู้ประกอบการตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้า ที่ไม่ปลอดภัย

เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เพื่อประโยชน์ ในทางปฏิบัติและวิธีพิจารณาความในศาลด้วย และในกรณีที่มีการสืบสิทธิที่ย่อมหมายความรวมถึง

⁴⁰ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, มาตรา 22.

⁴¹ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, มาตรา 27.

⁴² พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, มาตรา 39.

⁴³ คำวินิจฉัยประธานศาลอุทธรณ์ที่ 33/2551.

“ขาย” หมายความว่า จำหน่าย จ่าย แจก หรือแลกเปลี่ยนเพื่อประโยชน์ทางการค้า และให้หมายความรวมถึงให้เช่า ให้เช่าซื้อ จัดหา ตลอดจนเสนอ ชักชวน หรือนำออกแสดงเพื่อการดังกล่าว

“ผู้ประกอบการ” หมายความว่า

- 1) ผู้ผลิต หรือผู้ว่าจ้างให้ผลิต
- 2) ผู้นำเข้า
- 3) ผู้ขายสินค้าที่ไม่สามารถระบุตัวผู้ผลิต ผู้ว่าจ้างให้ผลิต หรือผู้นำเข้าได้
- 4) ผู้ซึ่งใช้ชื่อ ชื่อทางการค้า เครื่องหมายการค้า เครื่องหมาย ข้อความหรือแสดงด้วย

⁴⁴ ฤษนิศา ขุทศศักดิ์. เล่มเดิม. หน้า 31-32.

2.5.3 ความหมายของ คำว่า “ชำรุดบกพร่อง”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติเรื่องความชำรุดบกพร่องตามสัญญาซื้อขายเพื่อให้ผู้ขายรับผิดชอบได้ปรากฏใน บรรพ 3 เอกเทศสัญญา มาตรา 472 – 474 ซึ่งจะพิจารณาได้ดังนี้

ลักษณะสำคัญของความชำรุดบกพร่องในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472

ความชำรุดบกพร่องนั้นหมายถึงอะไรนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 บัญญัติว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้อยู่ไม่ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการชำรุดบกพร่องมีอยู่”

แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 ก็ไม่ได้ให้ความหมายไว้ว่าความชำรุดบกพร่องหมายความว่าอย่างไร ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ได้ให้ความหมายคำว่า “ชำรุด” หมายความว่า เสื่อมจากสภาพเดิมจนถึงบกพร่องเสียหายหรือบอบสลายไป⁴⁵ ส่วนคำว่า “บกพร่อง” หมายความว่า ไม่ครบบริบูรณ์เท่าที่ควรมี ควรเป็น⁴⁶ และยังมีนักกฎหมายและนักวิชาการได้ให้ความหมายของคำว่า “ชำรุดบกพร่อง” ไว้ ดังนี้

“ขุนประเสริฐศุภมาตรา” เห็นว่า คำว่าทรัพย์สินที่ขายชำรุดบกพร่องนั้นหมายความว่า

- 1) ความเสื่อมเสียอย่างใดๆ ของทรัพย์สินนั้น ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคา
- 2) ความเสื่อมเสียที่ทำให้เสื่อมความเหมาะสมในการที่ใครๆ จะใช้โดยปกติ โดยสัญญา

“ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย” เห็นว่า ความชำรุดบกพร่อง หมายถึง ความเสียหายในเนื้อวัตถุหรือทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายกัน

“กุศล บุญยืน” เห็นว่า ความชำรุดบกพร่อง หมายความว่า ความเสื่อมเสียในเนื้อหาของวัตถุหรือทรัพย์สินเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะเป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา และการชำรุดบกพร่องไม่ใช่เรื่องส่งมอบทรัพย์สินเป็นอย่างอื่นผิดจากข้อตกลงตามสัญญาตามมาตรา 320 เช่น คุณภาพต่ำกว่าแต่ถือว่าเป็นการชำระหนี้ไม่ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ ดังนั้นความชำรุดบกพร่องนั้นมิใช่หรือการส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าที่ตกลงกัน แต่เป็นความเสื่อมเสียในตัววัตถุที่ซื้อขาย เช่น ชำรุด แตกหัก บอบ รั่ว ซึม หรือ

⁴⁵ ราชบัณฑิตยสถาน. เล่มเดิม. หน้า 362.

⁴⁶ แหล่งเดิม.

ร้าวแล้วแต่กรณี และรวมถึงการนำ บุค เปื่อยยุ่ย อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติหรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา⁴⁷

“วิชฌ เครื่องาม” เห็นว่า ความชำรุดบกพร่อง ตรงกับคำในศัพท์ภาษาอังกฤษว่า “Defect” ซึ่งหมายถึง การที่ทรัพย์สินชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติตามวิสัยของการใช้ทรัพย์สิน หรือตามข้อกำหนดในสัญญา กล่าวอีกนัยหนึ่งต้องเป็นความเสียหายในเนื้อหาของวัตถุหรือทรัพย์สินนั่นเอง⁴⁸

“กิตติศักดิ์ ปกติ” เห็นว่า ความชำรุดบกพร่อง หมายถึง การที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้น มีสภาพต่างจากสภาพที่ควรจะเป็นตามความมุ่งหมายของสัญญาไม่ใช่เพราะทรัพย์สินนั้น “ชำรุด” ในตัวของมันแต่เพราะทรัพย์สินนั้น ไม่ได้ “มาตรฐาน” ตามความมุ่งหมายของสัญญา⁴⁹

2.6 แนวคิดที่มาและความหมายของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม

การดำเนินคดีแบบกลุ่มเป็นกระบวนการพิจารณาที่กำหนดให้ผู้ใดคนหนึ่งหรือหลายคนดำเนินคดีเพื่อประโยชน์ของตนเอง และเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นที่อยู่ภายใต้ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายอย่างเดียวกัน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลที่ได้รับการดำเนินคดีแทนและผลของคำพิพากษาในคดีดังกล่าวจะผูกพันถึงกลุ่มบุคคลดังกล่าวด้วย (Similar Situation) ให้เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของศาลในครั้งเดียวเพื่อเยียวยาความเสียหายในทางแพ่งให้ได้รับผลทางกฎหมายเป็นอย่างเดียวกัน บุคคลที่ดำเนินคดีเพื่อตนเอง และเพื่อกลุ่มบุคคลจะเป็นคู่ความในคดีโดยมีฐานะเป็นคู่ความซึ่งเป็นผู้แทน (Representative Party) ส่วนกลุ่มบุคคลที่ได้รับการดำเนินคดีแทนจะไม่ได้เข้าร่วมในการพิจารณาคดี และไม่ได้เป็นคู่ความในการดำเนินคดีแต่มีฐานะเป็นสมาชิกของกลุ่ม (Class Member) การดำเนินคดีแบบกลุ่มเป็นวิธีการดำเนินกระบวนการพิจารณาที่ถูกนำมาใช้ในกรณีที่มิจำนวนผู้ที่มีส่วนได้เสียในมูลเหตุแห่งการฟ้องคดีเป็นจำนวนมาก และการที่จะเข้ามาเป็นคู่ความร่วมในคดีพร้อมกันนั้นเป็นสิ่งที่ไม่สามารถปฏิบัติได้โดยสะดวก ทั้งนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งการชี้ขาดตัดสินซึ่งมีผลผูกพันร่วมกัน⁵⁰

⁴⁷ ไพพจิต เอกจริยกร. (2553). คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้. หน้า 198-200.

⁴⁸ วิชฌ เครื่องาม. (2545). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ. หน้า 220.

⁴⁹ กิตติศักดิ์ ปกติ. (2541). ความรับผิดชอบเพื่อชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย (รายงานการวิจัย). หน้า 13.

⁵⁰ ปราณี สาโร. (2547). การดำเนินคดีแบบกลุ่ม: การเข้าเป็นสมาชิกกลุ่ม ข้อจำกัด และประโยชน์ที่พึงได้รับ. หน้า 34.

วัตถุประสงค์หลักของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม คือ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการอำนวยความสะดวก และยังทำให้จำเลยไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ศาลมีคำพิพากษาในแต่ละคดีแตกต่างกัน นอกจากนี้ยังทำให้สิทธิของผู้เสียหายรายย่อยมีโอกาสได้รับการคุ้มครองอย่างทั่วถึงและยังมีผลทางด้านจิตวิทยาในการบังคับให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและมีให้มีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมายได้โดยง่าย⁵¹

ความหมายของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม

การดำเนินคดีแบบกลุ่ม หมายถึง บุคคลที่มีจำนวนหลายคนสิทธิอย่างเดียวกันอันเกิดจากสถานการณ์เดียวกันหรือมีผลประโยชน์ร่วมกันในปัญหาที่ต้องวินิจฉัยกล่าวคือ ต้องมีข้อเรียกร้องหรือมีส่วนได้เสียร่วมกัน (Common Interest) โดยสมาชิกของกลุ่มต้องมีประโยชน์เป็นอย่างเดียวกันในการดำเนินคดี (All the persons represented must have the same interest in the proceedings) การดำเนินคดีแบบกลุ่มจึงเป็นกรณีที่คนกลุ่มหนึ่งมีจุดมุ่งหมายอย่างเดียวกัน คือ เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายจากการที่ตนถูกโต้แย้งสิทธิที่เกิดจากการกระทำเดียวกันในการฟ้องคดีแบบกลุ่มนั้น โจทก์ซึ่งเป็นผู้แทนกลุ่มต้องบรรยายลักษณะกลุ่มให้มีความแน่นอน และสามารถที่จะระบุได้ว่าใครบ้างจะเป็นสมาชิกของกลุ่ม ศาลจะไม่ยอมรับการบรรยายลักษณะของกลุ่มที่ไม่ชัดเจนจนยากที่จะทราบว่าบุคคลใดเป็นสมาชิกของกลุ่มบ้าง รวมทั้งการบรรยายในลักษณะภาวะวิสัย (Objective) ซึ่งทำให้ไม่สามารถทราบได้ว่ากลุ่มประกอบด้วยบุคคลเช่นใดบ้าง เช่น บรรยายว่าคนยากจนทั้งหมด หรือบุคคลที่มีนามสกุลเป็นชาวสเปน หรือเม็กซิโก เป็นต้น

หลักการดำเนินคดีแบบกลุ่มเป็นกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินคดีแบบกลุ่มที่อาจนำไปใช้กับการดำเนินคดีตามกฎหมายสารบัญญัติได้ทุกประเภท เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายป้องกันการผูกขาดทางการค้า กฎหมายล้มละลาย กฎหมายละเมิด กฎหมายหลักทรัพย์ เป็นต้น การดำเนินคดีแบบกลุ่มสามารถดำเนินการได้ทั้งในฐานะที่เป็นโจทก์และจำเลย ในประเทศสหรัฐอเมริกาจะถูกนำไปใช้สำหรับการฟ้องคดีโดยใช้ในกรณีที่มิบุคคลจำนวนมากตกอยู่ในสถานการณ์เดียวกัน มีข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้เป็นอย่างเดียวกันและการวินิจฉัยข้อเรียกร้องหรือข้อต่อผู้ดังกล่าวมีผลกระทบต่อสมาชิกของกลุ่มทุกคน ซึ่งช่วยทำให้ปริมาณคดีลดลง รวมทั้งช่วยประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีได้เป็นจำนวนมาก

⁵¹ ปรชญา บัณฑิตอาภรณ์. (2552). ปัญหาวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคพ.ศ. 2551 เปรียบเทียบกับวิธีพิจารณาคดีมโนสำนึกและการดำเนินคดีแบบกลุ่ม. หน้า 28.

ในการฟ้องคดีแบบกลุ่มโจทก์จึงเป็นผู้กำหนดลักษณะของกลุ่มบุคคลว่ามีขอบเขตครอบคลุมเพียงใด และเมื่อศาลพิจารณาแล้วเห็นว่าโจทก์ฟ้องคดีเพื่อตนเองและเพื่อบุคคลอื่นที่มีสิทธิหรือข้อเรียกร้องอันเกิดจากปัญหาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงร่วมกัน และโจทก์ได้บรรยายลักษณะของกลุ่มบุคคลซึ่งตนดำเนินคดีแทนได้อย่างชัดเจนแล้ว ศาลอาจอนุญาตให้ดำเนินคดีแบบกลุ่มได้และเมื่อศาลอนุญาตให้ดำเนินคดีแบบกลุ่มแล้วบุคคลที่มีคุณสมบัติตรงกับรายละเอียดที่โจทก์บรรยายลักษณะของกลุ่มในคำขอดำเนินคดีแบบกลุ่ม บุคคลนั้นจะมีฐานะเป็นสมาชิกกลุ่มในคดีโดยอัตโนมัติทั้งนี้กันไปโดยผลของกฎหมายเว้นแต่จะใช้สิทธิขอยกออกจากกลุ่มภายในเวลาที่ศาลกำหนด

กลุ่มบุคคลต้องมีปัญหาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงร่วมกัน หมายถึงมีเหตุแห่งการฟ้องคดี (Cause of Action) ร่วมกันโดยจะมีข้อเดียวหรือหลายข้อก็ได้ แต่เหตุนั้นต้องเกิดจากการกระทำใดๆ ที่มีผลกระทบต่อกลุ่ม และการกระทำดังกล่าวทำให้เกิดเหตุแห่งการฟ้องคดี อันเป็นเหตุร่วมกันของสมาชิกในกลุ่ม นอกจากนี้ข้อเรียกร้องของโจทก์ต้องเป็นข้อเรียกร้องเดียวกับกลุ่มด้วย โดยศาลจะพิจารณาจากการที่ข้อเรียกร้องของโจทก์เกิดจากเหตุการณ์หรือการกระทำเดียวกันที่ก่อให้เกิดข้อเรียกร้องของกลุ่มและตั้งอยู่บนข้อกฎหมายเดียวกันหรือไม่ ซึ่งศาลมีดุลยพินิจที่จะกำหนดความเป็นปัญหาร่วมกันของกลุ่ม และในกรณีที่สมาชิกกลุ่มมีปัญหาที่เป็นปัญหาเฉพาะตัว เช่น ค่าเสียหายของสมาชิกกลุ่ม กรณีนี้ไม่เป็นอุปสรรคที่จะถือว่ากลุ่มมีปัญหาาร่วมกัน⁵²

⁵² แหล่งเดิม.

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในความชำรุดบกพร่อง ในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ

ความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดเมื่อผู้บริโภคได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาแล้ว ซึ่งอาจจะเกิดจากการที่บริโภคนขาดความรู้ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์นั้นหรืออาจเกิดจากการที่ผู้ประกอบการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานจึงต้องหามาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์นั้น

3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีชำรุดบกพร่องของผู้ขาย ในอสังหาริมทรัพย์ของไทย

มาตรการทางกฎหมายในบทบัญญัติถึงความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของไทยนั้นได้มีบทบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ว่าด้วยซื้อขาย โดยได้บัญญัติถึงลักษณะของความชำรุดบกพร่องไว้ ซึ่งจะพิจารณาได้ดังนี้

3.1.1 ลักษณะสำคัญของความชำรุดบกพร่องในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472

การรับประกันความชำรุดบกพร่องของผู้ขายด้วยบทบัญญัติของกฎหมายอันเป็นกรณีที่ผู้ขายเองมิได้ตกลงหรือให้คำรับรองกับผู้ซื้อไว้โดยเฉพาะว่าตนจะรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องที่เกิดแก่ทรัพย์สินที่ตนขายแต่เป็นกรณีที่กฎหมายบังคับให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบสำหรับความชำรุดบกพร่องที่เกิดแก่ทรัพย์สินที่ตนขายเสมอไม่ว่าตนจะรู้หรือไม่ว่ามีความชำรุดบกพร่องดังกล่าว หรือตนมีส่วนร่วมในการก่อให้เกิดความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่นั้นหรือไม่ก็ตาม ผู้ขายต้องรับผิดชอบผู้ขายจะแก้ตัวว่าตนสุจริตไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่เพื่อปฏิเสธความรับผิดชอบไม่ได้เพราะตนอยู่ในฐานะที่จะรู้เรื่องของทรัพย์สินที่ขายนั้นได้ดีกว่าใคร และความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบตามมาตรา 472 นี้ต้องเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายเสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันผู้ซื้อได้มุ่งหมายจะใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา

อย่างไรก็ตาม ในส่วนของความรับผิดชอบเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ผู้ขายส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อนั้น ถ้าพิจารณาโดยผิวเผินอาจเข้าใจว่า หากผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่องให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายต้องรับผิดชอบซึ่งความจริงมิได้เป็นเช่นนั้น เพราะเมื่อตัวบทใช้คำว่า “หรือ” ดังนั้น ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้เกิดการเสื่อมราคาของทรัพย์สินหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์เพียงอย่างเดียวอย่างใดอย่างหนึ่งก็เพียงพอที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบแล้ว และก็หมายความว่า หากความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่จริงแต่ไม่ถึงขนาดทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายเสื่อมราคา หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมประโยชน์ ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ กล่าวคือกฎหมายมาตรา 472¹ ได้กำหนดลักษณะความชำรุดบกพร่องที่จะทำให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบไว้โดยเฉพาะซึ่งเราอาจเรียกรวมได้ว่า ต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดหรือเป็นสาระสำคัญ²

มาตรา 472 นี้ยกร่างขึ้นโดยเทียบเคียงจากประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสมาตรา 1641 ถึงมาตรา 1647 ประมวลกฎหมายแพ่งของเยอรมันมาตรา 463 และมาตรา 467 ประมวลกฎหมายแพ่งของญี่ปุ่นมาตรา 566 และ 570 และกฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษมาตรา 14 และ 53³ เราอาจพิจารณาลักษณะของความชำรุดบกพร่องได้ดังนี้⁴

3.1.1.1 การเสื่อมราคา

ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายเสื่อมราคา

ตัวอย่าง นาย ก. ตกลงซื้อแหวนเพชรจาก นาย ข. 1 วง ในราคา 150,000 บาท หลังจากตกลงซื้อขาย นาย ก. ได้ชำระราคาให้นาย ข. เรียบร้อย และนาย ข. ได้ส่งมอบแหวนเพชรให้แก่ นาย ก. แล้ว อีกสองวันต่อมา นาย ก. พบว่าแหวนเพชรวงนั้นมีตำหนิที่มองด้วยตาเปล่าไม่เห็น เป็นเหตุให้แหวนราคาลดลงถึง 50,000 บาท เช่นนี้ เป็นกรณีที่แหวนเพชรมีความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดเป็นเหตุให้แหวนเพชรนั้นเสื่อมราคา

3.1.1.2 เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติ

ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติของทรัพย์สิน

¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 472 บัญญัติว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาที่ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้ย่อมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการชำรุดบกพร่องมีอยู่”

² ศนันท์กรณ (จำปี) โสคติพันธ์. (2552). คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้. หน้า 193.

³ วิญญู เครื่องาม. (2545). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ. หน้า 222.

⁴ ศนันท์กรณ (จำปี) โสคติพันธ์. เล่มเดิม. หน้า 194-195.

ตัวอย่าง นาย ก ตกลงซื้อรถยนต์คันหนึ่งจาก นาย ข ในราคา 500,000 บาท หลังจากตกลงซื้อขาย นาย ก ได้ชำระราคาให้เรียบร้อยแล้ว นาย ข ได้ส่งมอบรถยนต์ให้ นาย ก ไปแล้ว หากปรากฏว่าภายหลังจากที่ส่งมอบรถยนต์ได้เพียงสองวัน รถยนต์คันดังกล่าวเกิดเสีย ทำให้ นาย ก ไม่สามารถใช้รถยนต์คันนั้นได้ตามปกติ เช่นนี้ถือว่ารถยนต์มีความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติ

3.1.1.3 เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา

ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา ความไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามสัญญานั้นไม่จำเป็นว่าต้องเป็นการลดคุณค่าทางการตลาดของสินค้าซึ่งยังคงมีความเหมาะสมแก่การใช้ตามปกติอยู่

ตัวอย่าง นาย ก ตกลงซื้อรถจักรยานยนต์คันหนึ่งจากนาย ข เพื่อนำไปใช้ในการแข่งขัน ในราคา 200,000 บาท หลังจากตกลงซื้อขายกันแล้ว นาย ก ได้ชำระราคาให้ นาย ข และนาย ข ได้ส่งมอบรถจักรยานยนต์ให้ นาย ก ไปแล้ว ปรากฏว่ารถจักรยานยนต์คันดังกล่าวมีความผิดปกติเกี่ยวกับเครื่องยนต์ทำให้ไม่สามารถใช้ความเร็วเพื่อการแข่งขันได้ ดังนี้ ถือว่ารถจักรยานยนต์คันดังกล่าวมีความชำรุดบกพร่องอันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้โดยสัญญา

3.1.1.4 ตัวอย่างความชำรุดบกพร่องตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8088/2543 โจทก์ทั้งสามซื้อทาวน์เฮ้าส์หลังพิพาทมาในสภาพใหม่ เพิ่งก่อสร้างเสร็จจากจำเลย และเข้าอยู่อาศัยใช้ประโยชน์ได้เพียง 6 เดือน ก็เกิดความชำรุดบกพร่องในส่วนสำคัญหลายรายการจนไม่อาจอยู่อาศัยได้อย่างปกติสุขหรือเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติต่อไปได้ เป็นการชำรุดบกพร่องก่อนเวลาอันสมควร จึงหาใช่เป็นเรื่องที่ชำรุดบกพร่องเกิดจากธรรมชาติของการใช้สอยไม่ จำเลยผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทาวน์เฮ้าส์นั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 66-67/2547 บ้านที่จำเลยซื้อจากโจทก์ชำรุดบกพร่อง และโจทก์ไม่ได้ซ่อมแซมให้เรียบร้อย เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายต้องรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา 472 ส่วนจำเลยผู้ซื้อขอที่จะยัดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 488

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5584/2544 ความชำรุดบกพร่องอันเกิดจากการที่ผนังบางส่วนมีรอยแตกร้าวบริเวณระหว่างกำแพงที่เป็นปูนหรือส่วนที่เป็นพื้นกับวงกบอะลูมิเนียมของบานประตูหน้าต่างมีรอยต่อไม่สนิทหรือบางส่วนยาซึลคอนกรีตทำให้หน้าฝนสามารถซึมเข้ามาได้นั้น เป็นความชำรุดบกพร่องอันไม่เห็นประจักษ์ในเวลาส่งมอบ เมื่อมีน้ำฝนตกหนักน้ำฝนซึมเข้ามา

จึงจะรู้ว่าการชำรุดบกพร่องดังกล่าว แม้ตัวแทนโจทก์เข้าไปสำรวจตรวจสอบแล้ว ก็เป็นการตรวจสอบเพียงว่ามีทรัพย์สินใดเสียหายบ้าง แต่บุคคลดังกล่าวไม่มีความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้าง การที่ตัวแทนโจทก์เสนอให้โจทก์หาผู้เชี่ยวชาญมาทำการตรวจสอบและโจทก์ได้ว่าจ้าง บริษัท อ. เข้าไปตรวจสอบจึงเป็นการกระทำที่สมควร จะถือว่าโจทก์พบเห็นความชำรุดบกพร่องแล้วแต่เวลานั้นยังไม่ได้ เมื่อต่อมา บริษัท อ. ตรวจสอบเสร็จและเสนอรายการซ่อมให้โจทก์ทราบจึงถือได้ว่าโจทก์พบเห็นความชำรุดบกพร่องนับแต่เวลานั้น โจทก์ฟ้องคดีนี้ยังไม่พ้นเวลาปีหนึ่งนับแต่วันดังกล่าวคดีโจทก์จึงยังไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5569/2551 โจทก์มอบอำนาจให้ ข. ทำสัญญาจะซื้อจะขายทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น พร้อมที่ดินกับจำเลยในราคา 1,900,000 บาท จำเลยได้ชำระเงินให้แก่โจทก์ในวันทำสัญญาจำนวน 100,000 บาท ส่วนที่เหลือแบ่งชำระเป็น 6 งวด โดยจำเลยได้เช่าอยู่อาศัยในบ้านดังกล่าวและจำเลยชำระเงินให้โจทก์เป็นเวลา 5 งวด เมื่อทาวน์เฮาส์ที่โจทก์ส่งมอบให้แก่จำเลยมีความชำรุดบกพร่องหลายแห่ง จำเลยจึงมีสิทธิให้โจทก์แก้ไขความชำรุดบกพร่องและยึดหน่วงยังไม่ต้องชำระราคาค่าซื้อในงวดสุดท้ายได้ การที่จำเลยยังไม่ชำระราคาค่าซื้องวดสุดท้าย เพราะโจทก์ยังมีได้แก้ไขความชำรุดบกพร่องจึงถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญาตาม ป.พ.พ. มาตรา 472 และมาตรา 488

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5201/2549 โจทก์ส่งมอบงานติดตั้งหลังคาอาคารให้แก่จำเลยที่ 1 แล้ว หลังจากนั้นเมื่อฝนตกหลังคารั่วและเปิดออกเมื่อถูกลมตีอันเป็นความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่พึงพบได้ ในขณะที่เมื่อรับมอบ โจทก์จึงต้องรับผิดชอบจำเลยที่ 1 ตาม ป.พ.พ. มาตรา 598 โดยจำเลยที่ 1 มีสิทธิยึดหน่วงค่าจ้างไว้ได้เพียงเพื่อให้โจทก์แก้ไขซ่อมแซมการชำรุดบกพร่องดังกล่าว เมื่อโจทก์ยังซ่อมแซมไม่แล้วเสร็จ จำเลยที่ 1 จึงชอบที่จะยึดหน่วงเงินจ้างไว้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 519/2545 จำเลยซื้อแผ่นพลาสติกพร้อมติดตั้งจากโจทก์ เพื่อใช้ปูบ่อน้ำบาดน้ำเสียของ จำเลยโจทก์ส่งมอบงานปูแผ่นพลาสติกในบ่อน้ำบาดน้ำเสียให้จำเลยเรียบร้อย แล้ว หลังจากนั้นจำเลยใช้บ่อน้ำบาดน้ำเสียได้ประมาณ 2 ถึง 3 เดือน แผ่นพลาสติกที่ปูไว้ได้โป่งพองลอยขึ้นอันเป็นความบกพร่องซึ่งไม่พึงพบได้ในขณะที่เมื่อส่งมอบ โจทก์จึงต้องรับผิดชอบจำเลยอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 598 โดยจำเลยมีสิทธิยึดหน่วงค่าจ้างไว้ได้แต่เพียงเพื่อให้โจทก์แก้ไขซ่อมแซม ความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเท่านั้น เมื่อโจทก์ติดต่อกับจำเลยขอเข้าไปแก้ไขซ่อมแซมหลายครั้ง แต่จำเลยไม่ยอมโดยอ้างถึงความจำเป็นที่ต้องใช้บ่อน้ำบาดน้ำเสียดังกล่าวไม่สามารถสูบน้ำออกจากบ่อได้เพราะจะทำให้เสียรายได้ ถือเป็นข้ออ้างที่ไม่อยู่ในวิสัยที่โจทก์ซึ่งเป็นเพียงผู้รับจ้างจะสามารถ ดำเนินการได้โดยลำพัง ดังนั้นการที่โจทก์ไม่สามารถแก้ไขซ่อมแซม

ความชำรุดบกพร่องของงานได้จึงไม่ใช่ความผิดของโจทก์ จำเลยไม่มีสิทธิยึดหน่วงค่าจ้างที่ค้างชำระอีกต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 464/2545 ตามคำฟ้องของโจทก์อ้างว่ามีความชำรุดบกพร่องของระบบเกียร์อันเป็นวัสดุที่จำเลยรับประกันไว้ว่าจะซ่อมหรือเปลี่ยนให้ตามสัญญาซื้อขายรถยนต์ โจทก์จึงบังคับให้จำเลยซ่อมหรือเปลี่ยนเกียร์ให้โจทก์ใหม่เพื่อให้ใช้งานได้ ตามปกติเท่านั้น แต่ตามคำขอท้ายฟ้องโจทก์กลับขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 438,000 บาท เท่ากับราคารยนต์พิพาท หรือให้จำเลยนำรถยนต์คันใหม่ที่มีลักษณะเหมือนรถยนต์พิพาทและมีสภาพใช้งานได้ดิมมาเปลี่ยนให้โจทก์ ซึ่งเป็นเรื่องนอกเหนือจากที่จำเลยได้รับประกันไว้ โจทก์ไม่อาจบังคับจำเลยโดยอาศัยข้อตกลงรับประกันดังกล่าวได้ จึงเป็นคำขอที่ศาลไม่อาจบังคับให้ได้

3.1.2 ระยะเวลาการเกิดความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ

ประเด็นที่น่าพิจารณาคือ ความชำรุดบกพร่องดังกล่าวต้องมีอยู่เมื่อใด เช่น ในขณะที่ทำสัญญา ในขณะที่ส่งมอบหรือภายหลังจากมีการทำสัญญาและส่งมอบแล้ว เนื่องจากตัวบท มาตรา 472 มิได้บัญญัติในเรื่องนี้ไว้อย่างชัดเจน ในทางดาราทั้งไทยและต่างประเทศมักจะให้ความเห็นสอดคล้องกันว่าความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งขายอันผู้ขายจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 นั้นต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อนแล้วหรือมีอยู่ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย หรือในเวลาที่มีการส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย ส่วนความชำรุดบกพร่องนั้นเกิดขึ้นในภายหลังจากการทำสัญญาซื้อขายกันแล้วผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ แต่ทั้งนี้ผู้เขียนเห็นว่าต้องไม่ใช่เป็นกรณีที่ความชำรุดบกพร่องมีอยู่ก่อนแล้วแต่มาปรากฏให้เห็นหลังส่งมอบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1223/2545 ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งขายอันผู้ขายจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อตามมาตรา 472 จะต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อนแล้วหรือมีอยู่ในขณะทำสัญญาซื้อขายหรือในเวลาส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย ส่วนความชำรุดบกพร่องที่มีขึ้นภายหลังผู้ขายหาต้องรับผิดชอบไม่ ฉะนั้นเมื่อโจทก์ทำและติดตั้งถังคริสตัลที่โรงงานของจำเลยตามสัญญาซื้อขายแล้ว จำเลยได้ดำเนินการผลิตผงชูรสได้นานถึง 2 เดือน จึงเกิดปัญหาหรือความเสียหายในส่วนชุดกวนของถังคริสตัล โจทก์จึงไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 508/2545 ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขายอันผู้ขายจะต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 นั้น จะต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อนแล้ว หรือมีอยู่ในขณะทำสัญญาซื้อขายหรือในเวลาส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย ส่วนความชำรุดบกพร่องที่มีขึ้นภายหลังผู้ขายหาต้องรับผิดชอบไม่ ปรากฏว่าก่อนที่จำเลยรับมอบเครื่องผลิตไอศกรีมพิพาทจากโจทก์ จำเลยได้ตรวจสอบการทำงานของเครื่องแล้วซึ่งสามารถใช้งานได้ดี แสดงว่าเครื่องผลิตไอศกรีมดังกล่าวมิได้มีความชำรุดบกพร่องอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายหรือในเวลา

ส่งมอบ ดังนั้น การที่เครื่องผลิตไอศกรีมพิพาทเกิดชำรุดบกพร่องหลังจากใช้งานไปได้เกือบ 1 ปี จึงเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีขึ้นภายหลังอันเกิดจากการใช้งาน โจทก์หาต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนี้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 2762/2524 ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งขายที่มีขึ้นภายหลังการส่งมอบ ดังนั้นผู้ซื้อจึงไม่มีสิทธิยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระ

การประกันความชำรุดบกพร่องนี้ต้องเป็นการประกันสำหรับความชำรุดบกพร่องที่มีมาก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย แม้ความชำรุดบกพร่องอาจจะถูกพบเห็นภายหลังจากการซื้อขายหรือภายหลังจากการส่งมอบก็ตาม หากความชำรุดบกพร่องมีมาก่อนการทำสัญญาซื้อขายแล้ว ผู้ขายต้องรับผิดชอบตามมาตรา 472 เสมอ แต่หากความชำรุดบกพร่องเกิดภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์แต่ก่อนส่งมอบโดยความผิดของผู้ขาย เมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่องให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายก็จะเป็นผู้ผิดสัญญา กล่าวคือ การปฏิบัติการในการชำระหนี้ในการส่งมอบทรัพย์สินไม่ถูกต้อง ซึ่งผู้ซื้ออาจใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้แล้วแต่กรณี โดยไม่อยู่ภายใต้อายุความในการใช้สิทธิตามหลักเกณฑ์ในเรื่องความชำรุดบกพร่องด้วย แต่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ในเรื่องของการผิดสัญญาธรรมดา แต่หากความชำรุดบกพร่องเกิดภายหลังการทำสัญญาซื้อขาย กล่าวคือ ภายหลังจากที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในทรัพย์สินที่ขายโอนไปยังผู้ซื้อแล้ว โดยผู้ขายซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีความผิด ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องเหล่านั้นย่อมเป็นภัยพิบัติที่ตกเป็นพับแก่ผู้ซื้อในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น อยู่ในขณะที่เกิดความชำรุดบกพร่องตามหลักเกณฑ์ในบทบัญญัติ มาตรา 370 หรือตามหลักความวินาศในทรัพย์สินตกเป็นพับแก่เจ้าของ (Res perit domio) นั้นเอง⁵

3.1.3 สิทธิของผู้ซื้อที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง

เมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพราะความรับผิดชอบโดยกฎหมายของผู้ขายนี้เป็นความรับผิดชอบโดยปราศจาก “ความผิด” ที่เรียกกันเป็นภาษาอังกฤษว่า “Objective Responsibility” อันเป็นบทยกเว้นหลักเกณฑ์ทั่วไปของสัญญาที่ว่าคู่สัญญาจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อมีความผิดเสมอ ปัญหาว่าต้องรับผิดชอบอย่างไร บทบัญญัติในกฎหมายลักษณะซื้อขายมิได้กล่าวถึงเรื่องนี้เอาไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 440 กำหนดให้ใช้หลักว่าด้วยการไม่ปฏิบัติตามสัญญาซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิยึดหน่วงราคา มีสิทธิเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส มาตรา 1644 ที่เป็นแม่บทของเรื่อง

⁵ แหล่งเดิม.

ความชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกราคาที่ชำระไปแล้วคืนได้ หรือจะรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้แล้ว ใ้ราคาตามส่วนก็ได้ ข้อนี้คล้ายกับเรื่องขาดคบกพร่องตามกฎหมายไทยนั่นเอง⁶

หากพิจารณาตามตัวบทกฎหมาย จะเห็นว่าเมื่อมาตรา 472 มิได้กำหนดไว้ว่าผู้ขายควร รับผิดชอบอย่างไรบ้าง รับผิดชอบต่อผู้ขายย่อมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ธรรมดาในเรื่องสัญญาและหนี้ ดังนั้นผู้ซื้อจึงมีสิทธิต่อผู้ขาย กล่าวคือ⁷

1) ผู้ซื้อย่อมเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่ผู้ซื้อได้รับความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

2) ผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายปฏิบัติการให้เป็นไปตามสัญญาด้วยการซ่อมแซม ทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องให้ หรือหากผู้ขายไม่ยอมซ่อมแซม ผู้ซื้อก็สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไป ซ่อมแซมเอง โดยให้ผู้ขายเป็นคนเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม อันเป็นการบังคับชำระหนี้ โดยเฉพาะเจาะจง

3) หากผู้ซื้อเรียกให้ซ่อมแซมแล้วผู้ขายไม่ยอมซ่อมแซมและให้ผู้ซื้อก็ไม่ให้นำทรัพย์สิน นั้นไปซ่อมแซมเอง ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 387 เพราะการไม่ชำระหนี้อันส่งผลให้ ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีนี้รวมทั้งการที่ผู้ขายชำระหนี้ไม่ถูกต้อง กล่าวคือส่งมอบทรัพย์สิน ที่ชำรุดบกพร่องด้วย ซึ่งก็จะส่งผลตามมาตรา 391 ต่อไป โดยผู้ซื้อต้องคืนทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง ให้แก่ผู้ขายและเรียกให้ผู้ขายใช้ค่าเสียหายตามหลักทั่วไปของการผิดสัญญา

4) ผู้ซื้อเรียกให้ผู้ขายลดราคาทรัพย์สินนั้นให้กับผู้ซื้อ แม้ในประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ของไทยจะมีได้บัญญัติไว้ชัดเจนถึงการเยียวยาประการนี้ แต่ผู้เขียนก็เห็นว่าไม่น่าจะมีอะไร ห้ามหรือขัดแย้งหากผู้ซื้อจะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องด้วยวิธีการในการลดราคา ทรัพย์สินที่ขายลง ซึ่งเป็นการลดราคาเพื่อให้เกิดความยุติธรรม หากเพราะความชำรุดบกพร่องทำให้ มูลค่าของทรัพย์สินที่ซื้อไม่ได้สัดส่วนกับราคาที่ต้องชำระ

5) การที่ต้องเปลี่ยนตัวทรัพย์สินให้ผู้ซื้อใหม่ ซึ่งจะทำให้ไม่ได้ทุกกรณี เพราะต้องไม่ลืมว่า ทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกันนั้นเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งแล้ว ทั้งนี้ ผู้ซื้อยังมีสิทธิตามบทบัญญัติเฉพาะ ในส่วนของมาตรา 488 เรื่องซื้อขายอีกด้วย นั่นก็คือ การยึดหน่วงราคา

6) ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาได้โดยตามข้อสัญญาหรือบทบัญญัติของกฎหมายก็ตาม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพานิชย์ยังให้สิทธิผู้ซื้อที่มีสิทธิยึดหน่วงราคาตาม มาตรา 488 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งตนได้รับซื้อ ผู้ซื้อชอบ ที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระไว้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้”

⁶ วิษณุ เครืองาม. เล่มเดิม. หน้า 226.

⁷ ศนันท์กรณ (จำปี) โสถพิพันธ์. เล่มเดิม. หน้า 198-199.

หรือผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายส่งเงินคืนตามราคาที่ชำระไปแล้ว ถ้าผู้ซื้อประสงค์จะบอกเลิกสัญญา และผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเพื่อการอย่างอื่นอันเกิดจากการส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องด้วย

3.1.4 ความรับผิดชอบของผู้ขายกรณีเกิดความชำรุดบกพร่อง

ในความรับผิดชอบของผู้ขายนั้นตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ว่าด้วยซื้อขายนั้น ได้บัญญัติถึงกรณีที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ และข้อยกเว้นที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบซึ่งจะพิจารณาได้ดังนี้

3.1.4.1 เหตุที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ

เหตุที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขาย ก็เนื่องมาจากหลักทั่วไปในสัญญาว่าผู้เป็นฝ่ายในสัญญาต้องกระทำการโดยสุจริต

ผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพเช่นใด เช่นในสภาพดีเหมือนทรัพย์สินถูกผลิตขึ้นมาใหม่ หรือส่งมอบในสภาพที่มีการทำสัญญาซื้อขาย หรือสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาซื้อขายนั้น ปรากฏว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขายไม่ได้บัญญัติไว้ แต่ในกฎหมายฝรั่งเศส ได้มีบทบัญญัติในเรื่องนี้ปรากฏอยู่ในมาตรา 1614 และมาตรา 1615 ของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ที่บัญญัติว่า “ทรัพย์สินจะต้องถูกส่งมอบในสภาพที่ทรัพย์สินนั้นเป็นอยู่ในขณะซื้อขาย ซึ่งนับแต่วันนั้นเป็นต้นไปดอกผลจะเป็นของผู้รับโอน” “และหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นรวมถึงการส่งมอบอุปกรณ์แห่งทรัพย์สินและทุกสิ่งทุกอย่างที่มีวัตถุประสงค์ที่จะใช้อย่างถาวรกับทรัพย์สินนั้น” (มาตรา 1615)⁸

ในเรื่องสัญญาซื้อขาย เป็นธรรมดาอยู่เองที่ผู้ซื้อประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน อันอาจใช้ประโยชน์ได้สมความมุ่งหมาย ถ้าทรัพย์สินนั้นไม่อาจใช้ประโยชน์ได้สมความมุ่งหมายผู้ขายจึงควรรับผิดชอบ จะให้ผู้ซื้อเป็นฝ่ายรับผิดชอบได้อย่างไร และถ้าผู้ขายกระทำการโดยสุจริต และไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่เหตุใดผู้ขายยังต้องรับผิดชอบอีก เห็นจะตอบได้ว่าเมื่อในที่สุดควรจะต้องมีผู้รับผิดชอบฝ่ายหนึ่ง ฝ่ายไหนควรจะต้องรับผิดชอบมากกว่ากัน มีสุภาษิตกฎหมายอยู่บทหนึ่งว่า “ผู้ขายต้องระวัง” (Caveat Venditor) สุภาษิตบทนี้นำมาใช้ในที่นี้ได้ ผู้ขายเองควรต้องตรวจตราดูว่าทรัพย์สินของตนถูกต้องมีคุณภาพดีเหมาะแก่การใช้สอยหรือไม่ ในเรื่องนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 จึงบัญญัติถึงหลักเกณฑ์ในเรื่องนี้ไว้ว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ

⁸ ไพฑูริย์ เอกจริยกร. เล่มเดิม. หน้า 197.

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้อยู่ไม่ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่”

ตามหลักกฎหมายฝรั่งเศสถือว่า ผู้ขายมีหน้าที่ให้ประกันโดยปริยายว่าทรัพย์สินที่ขายสามารถใช้ได้จริง (L'Obligation De Garantie) หลักกฎหมายนี้เป็นที่ยอมรับทั่วไปซึ่งเรียกว่า “การให้ประกันโดยปริยาย (Express or Implied Warranty)” กฎหมายที่ดีจะต้องให้ความเป็นธรรมแก่บุคคลทุกฝ่ายฉะนั้นถ้าหากว่าผู้ซื้อมีโอกาสตรวจตราทรัพย์สินจนมองเห็นสภาพชำรุดบกพร่องแล้วหรืออย่างน้อยที่สุดก็ควรจะได้เห็นได้ ผู้ซื้อเองก็ควรจะต้องรับผิดชอบตามที่ว่า “ผู้ซื้อต้องระวัง (Caveat Emptor)”

มีข้อสังเกตว่า ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องตามมาตรา 472 คล้ายกับกรณีตามมาตรา 157 กล่าวคือ เป็นเรื่องเกี่ยวกับคุณสมบัติของทรัพย์สินเช่นเดียวกัน แต่ข้อแตกต่างอยู่ที่ว่า กรณีตามมาตรา 157 เป็นเรื่องสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินอันทำให้นิติกรรมเป็นโมฆียะ ส่วนกรณีตามมาตรา 472 เป็นเรื่องคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ถูกต้องครบถ้วนตามสัญญา และไม่ทำให้สัญญาซื้อขายเป็นโมฆียะ เพียงแต่ว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบเท่านั้น

มาตรา 157 บัญญัติว่า “การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สินเป็นโมฆียะ

ความสำคัญผิดตามวรรคหนึ่งต้องเป็นความสำคัญผิดในคุณสมบัติซึ่งตามปกติ ถือว่าเป็นสาระสำคัญซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวการอันเป็นโมฆียะนั้นคงจะมีได้กระทำขึ้น”

ตัวอย่างตามมาตรา 157 เช่น ก ทำสัญญาซื้อเรือนไม้จาก ข หลังหนึ่ง ก เข้าใจผิดว่าคิดว่าเป็นเรือนหลังนั้นทำด้วยไม้สักทั้งหลัง แต่ความจริงเป็นไม้สักเฉพาะบางแห่งเท่านั้น ส่วนใหญ่ทำด้วยไม้ตะแบก ดังนี้ถือว่าเป็นความสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งนับว่าเป็นสาระสำคัญ สัญญาซื้อขายเรือนเป็นโมฆียะ

แต่ตามมาตรา 472 นั้นเป็นเรื่องที่ผู้ซื้อต้องการซื้อทรัพย์สินซึ่งมีคุณสมบัติเช่นนั้นจริง แต่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินซึ่งชำรุดบกพร่อง เช่น ก ซื้อเรือนจาก ข หลังหนึ่ง แต่เรือนนั้นผุ เสาคอนกรีต และจั่วของเรือนผุมากอาจพังลงมาได้ ดังนี้ ข ต้องรับผิดชอบและ ก จะบอกกล่าวโดยอ้างว่าสัญญาซื้อขายเป็นโมฆียะก็ไม่ได้

3.1.4.2 ข้อยกเว้นที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ

ดังได้กล่าวมาแล้วว่า หลักในเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องมีอยู่ว่า “ผู้ขายต้องระวัง” แต่ขณะเดียวกันผู้ซื้อก็ต้องระวังด้วย มิฉะนั้นแล้วผู้ขายอาจหลุดพ้นความรับผิดได้

⁹ วิชาญ เครื่องงาม, เล่มเดิม, หน้า 222.

ข้อยกเว้นความรับผิดของผู้ขายแบ่งออกได้เป็น 2 ประการ ดังนี้

1) ข้อยกเว้นความรับผิดตามกฎหมาย

2) ข้อยกเว้นความรับผิดตามสัญญา

1) ข้อยกเว้นความรับผิดตามกฎหมาย¹⁰

กรณีของการยกเว้นความรับผิดของผู้ขายโดยบทบัญญัติของกฎหมายนี้ หมายความว่า ทรัพย์สินที่ผู้ขายส่งมอบให้ผู้ซื้อต้องมีความชำรุดบกพร่องที่ถึงขนาดอย่างใดอย่างหนึ่งตามมาตรา 472 กล่าวคือ เป็นความชำรุดบกพร่องที่ทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นเสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติหรือตามความมุ่งหมายของสัญญา แต่แม้ทรัพย์สินที่ขายจะมีความชำรุดบกพร่องถึงขนาดก็ตาม ผู้ขายอาจไม่ต้องรับผิดหากเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งที่กฎหมายมาตรา 473 บัญญัติไว้ว่า “ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่อง หรือควรจะรู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่เพียงผู้ซื้อมิเช่นนั้น

(2) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน

(3) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด”

สำหรับข้อยกเว้นความรับผิดของผู้ขายตามมาตรานี้เป็นไปตามหลัก “ผู้ซื้อต้องระวัง” หรือ “Caveat Emptor” สำหรับกรณีแรกของอนุมาตรา (1) นั้น เหตุผลที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดนั้นชัดเจนอยู่แล้วเพราะในขณะที่ทำการซื้อขาย ผู้ซื้อหรือควรจะรู้ได้อยู่แล้วว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นมีความชำรุดบกพร่องแล้วผู้ซื้อก็ยังซื้อ แสดงว่าผู้ซื้อยอมซื้อทรัพย์สินนั้นในสภาพที่มีความชำรุดบกพร่อง ดังนั้น เมื่อซื้อไปแล้วจะมาอ้างหรือเรียกร้องภายหลังให้ผู้ขายรับผิดในความชำรุดบกพร่องไม่ได้

ตัวอย่างกรณีนี้ เช่น การซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายประกาศหรือระบุอยู่แล้วเป็นทรัพย์สินหรือสินค้าที่มีตำหนินำมาขายในราคาถูก ดังนั้น ผู้ซื้อที่เข้าไปทำการซื้อขายทรัพย์สินเหล่านี้ย่อมทราบดีหรือควรทราบอยู่แล้วว่าทรัพย์สินที่นำมาขายนั้นมีความชำรุดบกพร่อง

สำหรับกรณีอนุมาตรา (2) นั้น หากในขณะที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้กับผู้ซื้อ ผู้ซื้อเห็นโดยชัดเจนว่า ทรัพย์สินที่ผู้ขายส่งมอบให้นั้นมีความชำรุดบกพร่อง โดยหลักเกณฑ์ในเรื่องสัญญาแล้ว ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิปฏิเสธไม่ยอมรับมอบทรัพย์สินนั้น เพราะถือว่าผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้ไม่ถูกต้อง หรือหากจำต้องรับไว้ก็จะได้สงวนสิทธิที่จะเรียกให้ผู้ขายรับผิดไว้ด้วย หากผู้ซื้อ

¹⁰ สนันทกรณ (จำปี) โสตถิพันธ์. เล่มเดิม. หน้า 198-200.

ยอมรับทรัพย์สินไว้ทั้งๆ ที่เห็นอยู่แล้วว่าทรัพย์สินนั้นมีความชำรุดบกพร่องโดยไม่ได้ได้แจ้งใดๆ เลย กฎหมายถือเสมือนกับผู้ซื้อยินดีที่จะรับมอบทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่องไว้ ดังนั้น จะมาเรียกร้องให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในภายหลังไม่ได้

อนึ่งเป็นที่น่าสังเกตด้วยว่า แม้การที่อนุมาตรา (2) จะบัญญัติว่า “ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน” ก็ไม่ได้หมายความว่าความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นก่อนที่จะส่งมอบเท่านั้น ผู้เขียนยังคงเห็นว่าความชำรุดบกพร่องนี้ต้องมีมาก่อนหรืออย่างน้อยที่สุดในขณะทำสัญญาซื้อขาย เพียงแต่ถ้ายังไม่มีการส่งมอบผู้ซื้ออาจจะยังไม่เห็นถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เมื่อส่งมอบผู้ซื้อจึงเห็นความชำรุดบกพร่องได้

แต่หากความชำรุดบกพร่องแม้จะมีอยู่แล้ว แต่ไม่สามารถที่จะเห็นได้ชัดเจนในขณะที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อ ผู้ขายก็จะอ้างอนุมาตรา (2) นี้เพื่อที่ตนจะไม่ต้องรับผิดชอบไม่ได้

ส่วนกรณีในอนุมาตรา (3) นั้นเนื่องมาจากทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นจะเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อได้ตรวจดูทรัพย์สินก่อนแล้ว หากพอใจก็มาเข้าร่วมในการสู้ราคา หากไม่พอใจหรือเห็นว่าทรัพย์สินมีความชำรุดบกพร่องก็ไม่ต้องเข้าสู้ราคา ดังนั้น หากบุคคลใดเข้าสู้ราคาย่อมสันนิษฐานไว้ก่อนว่าได้ตรวจดูทรัพย์สินนั้นจนเป็นที่พอใจ และพอใจที่จะซื้อทรัพย์สินนั้นตามสภาพที่เป็นอยู่ ดังนั้น หากสู้ราคาได้แล้ว ถือการได้รับการเคาะไม้ว่าเป็นผู้ซื้อแล้ว จะมาอ้างภายหลังว่าทรัพย์สินที่ตนซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นชำรุดบกพร่องเพื่อให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบไม่ได้

2) ข้อยกเว้นความรับผิดโดยสัญญา

ในความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ขายของผู้ขายนั้น แม้ผู้ขายจะต้องรับผิดทั้งที่ตน “ไม่รู้” ว่ามีความชำรุดบกพร่องอยู่ก็ตาม แต่กฎหมายก็เปิดให้โอกาสผู้ขายสามารถที่จะตกลงกับผู้ซื้อทำสัญญาตกลงยกเว้นความรับผิดไว้โดยกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายนั้นเองว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นตามมาตรา 483 แต่ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มีบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตกลงยกเว้นความรับผิดของผู้ขาย ดังนี้

มาตรา 6 บัญญัติว่า “สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้บริโภค จะมีข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิไม่ได้ เว้นแต่ผู้บริโภคได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิอยู่แล้วในขณะทำสัญญา ในกรณีนี้ให้ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดนั้นมีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น”

มาตรา 11 บัญญัติว่า “ข้อสัญญาใดที่มีให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ไปใช้บังคับไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อสัญญานั้นเป็นโมฆะ”

มาตรา 3 วรรคสองบัญญัติว่า “ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้กู้ ผู้เอาประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มา ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้น และให้หมายความรวมถึงผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ค้าประกันของบุคคลดังกล่าวซึ่งมิได้กระทำการเพื่อการค้าด้วย”

มาตรา 3 วรรคสามบัญญัติว่า “ผู้ประกอบการการค้าหรือวิชาชีพ” หมายความว่า ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้กู้ ผู้รับประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อจัดให้ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปเพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้นเป็นทางค้าปกติของตน”

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ข้างต้น จะเห็นได้ว่า ในเนื้อหาเดียวกัน กล่าวคือในเรื่องข้อตกลงยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องหรือในการรอนสิทธิของผู้ซื้อนั้น มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติไว้ทั้งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และในพระราชบัญญัตินี้ด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ทั้งยังเป็นบทบัญญัติที่ให้ผลในทางกฎหมายแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิงอีกด้วย เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วคู่สัญญาซื้อขายสามารถตกลงยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายในเรื่องความชำรุดบกพร่องหรือในการรอนสิทธิได้ แต่พระราชบัญญัตินี้ด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมนั้นตกลงยกเว้นดังกล่าวจะเป็นโมฆะไป

ดังนั้น เพื่อความเข้าใจอย่างเป็นระบบเราควรทราบถึงวิธีการในการปรับใช้กฎหมายเมื่อลักษณะการณดังกล่าวเกิดขึ้น โดยเราจะต้องระลึกอยู่เสมอว่าบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นมีทั้งที่เป็นบททั่วไปและบทยกเว้นตามหลักในการปรับใช้กฎหมายแล้วเมื่อกรณีเข้าข้อยกเว้นก็ต้องปรับใช้บทบัญญัติที่เป็นข้อยกเว้นก่อน เมื่อใดที่บทบัญญัตินี้ดังกล่าวไม่มีจึงปรับใช้หลักทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในเรื่องเดียวกันอาจมีกฎหมายพิเศษที่มีลักษณะเป็นกฎหมายที่เป็นบทยกเว้นบัญญัติไว้อีกด้วย ฉะนั้น เมื่อเราพิจารณาข้อเท็จจริงแล้ว หากเข้าข่ายที่จะปรับใช้กฎหมายพิเศษที่เป็นบทยกเว้นนั้นได้ ก็ต้องปรับใช้กฎหมายพิเศษก่อน หากกรณีใดที่ไม่เข้าข่ายของกฎหมายพิเศษเราก็ต้องไปดูประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว ดังนั้น สำหรับกรณีการตกลงยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายที่จะต้องปรับใช้พระราชบัญญัตินี้ด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 คือ

1) คู่สัญญาซื้อขายนั้น ผู้ซื้อต้องเป็นผู้บริโภคตามนัยของมาตรา วรรคสอง กล่าวคือ ต้องเป็นผู้ซื้อซึ่งมิได้ซื้อไปเพื่อการค้า และผู้ขายต้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพตามนัยของมาตรา 3 วรรคสาม กล่าวคือ เป็นผู้ขายอาชีพ

2) เนื้อหา

(1) สัญญาที่มีการชำระหนี้ด้วยการ “ส่งมอบ” ทรัพย์สิน สำหรับสัญญาซื้อขายนั้น เราได้พิจารณากันมาแล้วว่าเป็นสัญญาที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินจากผู้ขายไปยังผู้ซื้ออย่างแน่นอน

(2) มีการตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิ

เหตุผลที่พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม กำหนดให้ข้อตกลงยกเว้นความรับผิดในความชำรุดบกพร่องหรือในการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายที่ผู้ขายเป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าขาย และผู้ซื้อเป็นผู้บริโภคธรรมดา นั้น ตกเป็นโมฆะเพราะในพระราชบัญญัติฉบับนี้ ผู้ร่างมุ่งหมายที่จะคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้ที่ด้อยกว่าในประสิทธิภาพของการซื้อขาย เพราะนานๆ อาจจะมีการซื้อขายสักครั้งหนึ่งย่อมไม่ทราบถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นอันสืบเนื่องจากการซื้อขายได้ ในขณะที่ผู้ขายเป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าขายอยู่เป็นประจำย่อมมีประสบการณ์ และย่อมทราบได้ว่าจะมีปัญหาใดเกิดขึ้นได้บ้าง จึงใช้ประสบการณ์ที่มีปกป้องตนเองจากการที่จะต้องรับผิดหากเกิดปัญหาเกี่ยวกับการซื้อขายขึ้น ดังนั้นความรอบรู้และประสบการณ์ที่ไม่เท่าเทียมกันเกี่ยวกับปัญหาของการซื้อขายนี้ กฎหมายจึงจำเป็นต้องคุ้มครองผู้ซื้อมิให้ตกเป็นเหยื่อของผู้ขาย จึงกำหนดให้การตกลงยกเว้นความรับผิดนี้ไม่อาจกระทำได้ หากทำก็จะตกเป็นโมฆะตามมาตรา 11 ประกอบกับมาตรา 151

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 6 กำหนดข้อยกเว้นไว้ด้วยสำหรับกรณีข้อตกลงยกเว้นความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธินี้ ได้กระทำในกรณีที่ผู้ซื้อได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธินั้นในเวลาซื้อขาย ซึ่งหากเป็นเช่นนั้นแล้วข้อตกลงนี้ก็จะสมบูรณ์ เพราะถือว่าผู้ซื้อไม่ได้เป็นเหยื่อ แต่ยอมตกลงด้วย เพราะสมัครใจเช่นนั้น กระนั้นก็ตามหากมีปัญหาเป็นคดีขึ้นสู่ศาล ศาลอาจบังคับตามข้อตกลงดังกล่าวให้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

การตกลงยกเว้นความรับผิดของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องหรือในการรอนสิทธิ

1) คู่สัญญาเป็นบุคคลที่ได้ประกอบธุรกิจทั้งคู่หรือประกอบธุรกิจทั้งคู่ สามารถตกลงยกเว้นความรับผิดแก่ผู้ขายได้ตามนัยมาตรา 483

2) คู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อเป็นผู้บริโภคและฝ่ายผู้ขายเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ

(1) ข้อตกลงยกเว้นความรับผิดชอบเป็น “โมฆะ” หากผู้บริโภคไม่รู้จักความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธินั้นในเวลาทำสัญญาซื้อขาย

ตัวอย่าง เช่น นาย ก ตกลงซื้อตู้เย็นเครื่องหนึ่งจากห้างหุ้นส่วนไทยทำ จำกัด ในราคา 200,000 บาท โดยมีข้อตกลงระหว่างนาย ก และห้างหุ้นส่วนฯ ดังกล่าวว่า ห้างหุ้นส่วนฯ จะไม่รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของผู้เย็น ปรากฏว่า หลังจากที่ยกบริษัทส่งมอบตู้เย็นไปได้เพียงสามวัน ตู้เย็นก็ไม่มีความเย็นเลย ดังนี้ นาย ก จะเรียกให้ห้างหุ้นส่วนฯ รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องก็ได้ เพราะข้อตกลงยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีนี้เป็นโมฆะตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 6 ประกอบมาตรา 11

(2) ข้อตกลงสมบูรณ์ หากผู้บริโภครู้ถึงความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธินั้นในเวลาซื้อขาย แต่อาจบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

การตกลงจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายในความชำรุดบกพร่องหรือในการรอนสิทธิ

สำหรับการตกลงจำกัดความรับผิดชอบนี้ ย่อมแตกต่างจากการยกเว้นความรับผิดชอบเพราะการตกลงยกเว้นความรับผิดชอบนั้นมุ่งหมายมิให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบแต่อย่างใดทั้งสิ้น แต่การจำกัดความรับผิดชอบเป็นเรื่องที่ยังคงต้องรับผิดชอบอยู่บ้างแต่ไม่ทั้งหมด

ตัวอย่างเช่น นาย ก ไปซื้อฟิล์มจากร้านขายฟิล์มของ นาย ข โดยตกลงจำกัดความรับผิดชอบไว้ว่า หากฟิล์มชำรุดผู้ขายรับผิดชอบผู้ขายรับผิดชอบไม่เกินค่าฟิล์ม หมายความว่า แม้ผู้ซื้อจะมีความเสียหายอย่างอื่นอันสืบเนื่องจากการชำรุดบกพร่องของฟิล์มก็ตาม ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการใช้คืนค่าฟิล์มเท่านั้น หรือเวลาที่ไปซื้อสินค้า ผู้ขายระบุว่าสินค้าชำรุดไม่รับเปลี่ยน ดังนั้น

1) คู่สัญญาเป็นบุคคลที่มีได้ประกอบธุรกิจทั้งคู่หรือประกอบธุรกิจทั้งคู่สามารถตกลงจำกัดความรับผิดชอบแก่ผู้ขายได้ตามนัยมาตรา 483 เพราะแม้มาตรา 483 จะกล่าวเฉพาะการยกเว้นความรับผิดชอบก็ตาม ก็ต้องตีความยิ่งต้องเป็นเช่นนั้นสำหรับการจำกัดความรับผิดชอบด้วย เพราะการจำกัดความรับผิดชอบนั้นน้อยกว่าการยกเว้นความรับผิดชอบ

2) คู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อเป็นผู้บริโภคและฝ่ายผู้ขายเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือ วิชาชีพ

(1) ข้อตกลงจำกัดความรับผิดชอบเป็น “โมฆะ” หากผู้บริโภคไม่รู้จักความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธินั้นในเวลาทำสัญญาซื้อขาย

(2) ข้อตกลงสมบูรณ์ หากผู้บริโภครู้ถึงความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธินั้นในเวลาซื้อขาย แต่อาจบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

อย่างไรก็ตาม มีประเด็นที่น่าพิจารณาว่า ในกรณีที่ผู้ซื้อรู้ถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ตนซื้อตั้งแต่เวลาทำสัญญาซื้อขายแล้ว ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบตามมาตรา 473 (1) หรือถ้าผู้ซื้ออยู่แล้วถึงสิทธิของผู้ประกอบการตามมาตรา 476 ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ ซึ่งเป็นการยกเว้น

ความรับผิดชอบโดยทบัญญัติของกฎหมายอยู่แล้ว และไม่มิตบัญญัติใดๆ ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 กล่าวถึงการยกเว้นในเรื่องข้อยกเว้นโดยกฎหมายไว้เลย แสดงว่าบทยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายโดยกฎหมายนั้นยังคงมีผลใช้ได้อยู่จึงไม่มีความจำเป็นใดๆ ที่จะต้องมาตกลงยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายกันอีกแล้วเพราะเหตุใดมาตรา 6 ตอนท้ายจึงบัญญัติไว้เช่นนั้น¹¹

สรุป การตกลงยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายในสัญญาซื้อขายที่ทรัพย์สินที่ขายชำรุดบกพร่องหรือผู้ซื้อถูกรอนสิทธินั้น หากผู้ซื้อผู้ขายมิได้เป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าด้วยกันทั้งคู่หรือเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าด้วยกันทั้งคู่ คู่สัญญาย่อมสามารถอาศัยหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาตกลงเช่นนั้นได้เพราะสำหรับกรณีนี้แล้วไม่มีเหตุผลใดๆ ที่กฎหมายจะต้องไปคุ้มครองผู้ซื้อมากกว่าผู้ขาย แต่หากคู่สัญญาซื้อขายฝ่ายผู้ซื้อเป็นผู้บริโภคและผู้ขายเป็นผู้ประกอบธุรกิจแล้วกฎหมายจำเป็นต้องเข้ามาคุ้มครองผู้ซื้อที่อ่อนแอด้วยประการหนึ่ง ข้อตกลงยกเว้นดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะไปนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย

3.1.5 ผู้มีสิทธิในการฟ้องคดีเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด

เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรและอาคารชุดแล้วหากเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นโดยไม่ได้รับการเยียวยาแก้ไขจากผู้ประกอบการผู้บริโภคสามารถใช้สิทธิในการดำเนินคดีต่อผู้ประกอบการได้ทั้งผู้บริโภคเป็นผู้ฟ้องคดีเองหรือให้ผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค มาตรา 19 เป็นผู้ฟ้องคดี เนื่องจากเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 หรือตามกฎหมายอื่น กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ

3.1.5.1 ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดเป็นผู้ฟ้องคดีเอง

ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดนั้นตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้ให้ความหมายของคำว่า “คดีผู้บริโภค” ไว้ในมาตรา 3 หมายความว่า

1) คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 หรือตามกฎหมายอื่นกับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ

2) คดีแพ่งตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อการเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

¹¹ แหล่งเดิม.

3) คดีแพ่งที่เกี่ยวข้องกันกับคดีตาม 1) หรือ 2)

4) คดีแพ่งที่มีกฎหมายบัญญัติให้ใช้วิธีพิจารณาตามพระราชบัญญัตินี้

จะเห็นได้ว่าการที่ผู้บริโภคร่วมกับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการจึงเป็นคดีผู้บริโภค กฎหมายได้วางหลักเกณฑ์ให้ผู้บริโภคสามารถสามารถไปพบเจ้าพนักงานคดี สามารถฟ้องคดีด้วยวาจาได้¹²

ซึ่งตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคมาตรา 3 กำหนดนิยามความหมายของ “เจ้าพนักงานคดี” หมายความว่า “บุคคลที่เลขาธิการสำนักงานศาลยุติธรรมแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้” ส่วนอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานคดีเป็นไปตามมาตรา 4 ดังนี้ “มาตรา 4 ให้มีเจ้าพนักงานคดีทำหน้าที่ช่วยเหลือศาลในการดำเนินคดีผู้บริโภค ตามที่ศาลมอบหมาย ดังต่อไปนี้

- 1) ไกล่เกลี่ยคดีผู้บริโภค
- 2) ตรวจสอบและรวบรวมพยานหลักฐาน
- 3) บันทึกลำพยาน
- 4) ดำเนินการให้มีการคุ้มครองสิทธิของคู่ความทั้งก่อนและระหว่างการพิจารณา
- 5) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามพระราชบัญญัตินี้หรือตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกา

ในการทำหน้าที่ช่วยเหลือนั้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานคดีเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาและให้มีอำนาจมีหนังสือเรียกบุคคลใดบุคคลหนึ่งมาให้ข้อมูล หรือให้จัดส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามอำนาจหน้าที่

หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานคดีให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของประธานศาลฎีกา”

สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับการทำหน้าที่ช่วยเหลือศาลในการดำเนินคดีผู้บริโภคตามมาตรา 4 วรรค 1 (1) ถึง (5) นั้น มาตรา 4 วรรคท้าย บัญญัติว่า “หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานคดีให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของประธานศาลฎีกา” ซึ่งก็คือข้อกำหนดที่ประธานศาลฎีกาออกโดยได้รับความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกา และประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วตามมาตรา 6 นั่นเอง

ข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาที่ว่าด้วยการดำเนินกระบวนการพิจารณาและการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานคดีในคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานคดีช่วยเหลือคู่ความ

¹² พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 20 บัญญัติว่า “การฟ้องคดีผู้บริโภคโจทก์จะฟ้องด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือก็ได้ ในกรณีที่โจทก์ประสงค์จะฟ้องด้วยวาจา ให้เจ้าพนักงานคดีจัดให้มีการบันทึกรายละเอียดแห่งคำฟ้องแล้วให้โจทก์ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.”

ในการดำเนินกระบวนการพิจารณาหรือช่วยเหลือศาลในการดำเนินคดีผู้บริโภครวมตามที่ศาลมอบหมาย ในการดำเนินกระบวนการพิจารณาต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) การให้คำแนะนำและช่วยเหลือโจทก์เกี่ยวกับการยื่นฟ้องเป็นหนังสือหรือด้วยวาจา ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 6 และข้อ 7

2) การทำหน้าที่เป็นผู้ไกล่เกลี่ยให้คู่ความได้เจรจาตกลงกัน ตามข้อกำหนดของ ประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 14 วรรคหนึ่ง

3) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีช่วยเหลือศาลในการติดต่อบุคคลที่คู่ความ ประสงค์ร่วมกันที่จะให้เป็นผู้ไกล่เกลี่ย เพื่อให้มาทำหน้าที่เป็นผู้ไกล่เกลี่ย (Mediator) ตามข้อกำหนด ของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 14 วรรคสอง

4) การทำหน้าที่แนะนำและช่วยเหลือคู่ความในการจัดทำคำร้อง คำแถลง หรือสัญญา ประนีประนอมยอมความที่จะเป็นแล้วทำรายงานเสนอต่อศาลเพื่อมีคำพิพากษตามยอม ในกรณีที่ คู่ความตกลงกันได้ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 16

5) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีช่วยเหลือคู่ความในการจัดทำคำให้การหรือ บัญชีระบุพยานแล้วรับทำรายงานเสนอต่อศาลเพื่อออกนั่งพิจารณา ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 17

6) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีสอบถามข้อเท็จจริงเบื้องต้นแล้วจัดทำรายงาน สรุปข้อเท็จจริงและประเด็นข้อพิพาทเสนอต่อศาล ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 18

7) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีตรวจสอบพยานหลักฐานอันเป็นประเด็นแห่ง คดีการตรวจสอบกระบวนการผลิตสินค้าหรือบริการ หรือการตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สิน ทุนจดทะเบียน รายได้ รายชื่อหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้น หรือกรรมการของผู้ประกอบธุรกิจ หรือเรียกให้ หน่วยงานหรือบุคคลใดมาให้ข้อมูลหรือจัดส่งพยานหลักฐาน หรือตรวจสอบข้อเท็จจริงอื่นใด เพื่อประโยชน์แห่งการพิจารณาพิพากษาคดี ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 20

8) ศาลมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อความ ที่บันทึก ตลอดจนการจัดทำสำเนาข้อความเป็นลายลักษณ์อักษรหรือสิ่งบันทึกอย่างอื่น ในกรณีที่ มีการบันทึกคำพยานตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 121 วรรคสอง ตาม ข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 23

9) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีตรวจสอบและดูแลให้คู่ความดำเนินคดีไปตาม ขั้นตอนของกฎหมาย หากพบว่ามีข้อบกพร่อง ให้รายงานต่อศาลพร้อมด้วยแนวทางแก้ไข ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 24

10) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีตรวจสอบข้อเท็จจริง เพื่อประโยชน์แก่การวินิจฉัยตามมาตรา 57 และทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวที่เหมาะสม ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 25

11) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีตรวจสอบข้อเท็จจริงและทำความเข้าใจเพื่อประกอบการใช้อำนาจทำคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดคดีตามมาตรา 39 ถึง มาตรา 44 ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 28

12) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือมีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้อข้อมูลหรือส่งเอกสารเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามคำสั่งศาลตามมาตรา 43 ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 29

13) ศาลอาจมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีตรวจสอบและรายงานข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการใช้อำนาจบังคับคดีตามมาตรา 64 และมาตรา 65 ตามข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาฯ ข้อ 42

จะเห็นได้ว่าการที่ผู้บริโภครับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดโดยไม่ได้รับการเยียวยาแก้ไขจากผู้ประกอบการจึงกระทบสิทธิของผู้บริโภค และเมื่อเป็นคดีที่ผู้บริโภคร่วมกับผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการจึงเป็นคดีผู้บริโภค กฎหมายได้วางหลักเกณฑ์ให้ผู้บริโภคสามารถสามารถไปพบเจ้าพนักงานคดี สามารถฟ้องคดีด้วยวาจาได้¹³ และได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวง¹⁴

3.1.5.2 ผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภค

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นหน่วยงานซึ่งมีฐานะเทียบเท่าสังกัดสำนักงานกฤษฎีกา ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 อำนาจหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัตินั้นมีอยู่ 7 ประการ ซึ่งได้ปฏิบัติการเพื่อช่วยเหลือผู้บริโภค ดังนี้ ตามมาตรา 20 ให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

¹³ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 20 บัญญัติว่า “การฟ้องคดีผู้บริโภคโจทก์จะฟ้องด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือก็ได้ ในกรณีที่โจทก์ประสงค์จะฟ้องด้วยวาจา ให้เจ้าพนักงานคดีจัดให้มีการบันทึกรายละเอียดแห่งคำฟ้องแล้วให้โจทก์ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ...”

¹⁴ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 18 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย การยื่นคำฟ้องตลอดจนการดำเนินกระบวนการพิจารณาใดๆ ในคดีผู้บริโภคซึ่งดำเนินการโดยผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคให้ได้รับยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียมทั้งปวง แต่ไม่รวมถึงความรับผิดชอบในค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นที่สุด...”

1) รับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ

2) ติดตามและสอดส่องพฤติการณ์ของผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งกระทำการใดๆ อันมีลักษณะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค และจัดให้มีการทดสอบหรือพิสูจน์สินค้าหรือบริการใดๆ ตามที่เห็นสมควรและจำเป็นเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค

3) สนับสนุนหรือทำการศึกษาและวิจัยปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคร่วมกับสถาบันการศึกษาและหน่วยงานอื่น

4) ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการศึกษาแก่ผู้บริโภคในทุกระดับการศึกษาเกี่ยวกับความปลอดภัยและอันตรายที่อาจได้รับจากสินค้าหรือบริการ

5) ดำเนินการเผยแพร่วิชาการ และให้ความรู้และการศึกษาแก่ผู้บริโภค เพื่อสร้างนิสัยในการบริโภคที่เป็นการส่งเสริมพละทานมัย ประหยัด และใช้ทรัพยากรของชาติให้เป็นประโยชน์มากที่สุด

6) ประสานงานกับส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุม ส่งเสริม หรือกำหนดมาตรฐานของสินค้าหรือบริการ

7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการหรือคณะกรรมการเฉพาะเรื่องมอบหมาย

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคมาตรา 19 บัญญัติว่า “ให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคหรือสมาคมที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรองตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค มีอำนาจฟ้องและดำเนินคดีผู้บริโภคแทนผู้บริโภคได้...” ดังนั้น คำว่า “ผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19” จึงหมายถึงหน่วยงาน 2 องค์กร คือ

1) คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งมีอำนาจฟ้องคดีผู้บริโภคได้ 2 กรณี คือ

(1) กรณีเป็นคดีที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคที่คณะกรรมการเห็นสมควรกรณีหนึ่ง และ

(2) กรณีเป็นคดีที่ผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิร้องขอซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าการดำเนินคดีนั้นจะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวม อีกกรณีหนึ่ง

ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า “ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรเข้าดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค หรือเมื่อได้รับคำร้องขอจากผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าการดำเนินคดีนั้นจะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานอัยการโดยความเห็นชอบของอธิบดีกรมอัยการ หรือข้าราชการในสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งมีคุณวุฒิไม่ต่ำกว่า

ปริญญาดังกล่าวเป็นเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้มีหน้าที่ดำเนินคดีแพ่งและคดีอาญาแก่ผู้กระทำการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคในศาล และเมื่อคณะกรรมการได้แจ้งไปยังกระทรวงยุติธรรมเพื่อแจ้งให้ศาลทราบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจดำเนินคดีตามที่คณะกรรมการมอบหมายได้

ในการดำเนินคดีในศาล ให้เจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์สิน หรือค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภคที่ร้องขอได้ด้วย และในการนี้ให้ได้รับยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียมทั้งปวง”

จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น สามารถกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาในการเข้าดำเนินคดีแทนผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เมื่อมีผู้ร้องขอให้ดำเนินคดีแทนได้ ดังนี้¹⁵

(1) ผู้ที่ร้องขอให้ดำเนินคดีแทน ต้องเป็นผู้บริโภคตามความหมายที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 กล่าวคือ “ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้ซื้อหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม”

(2) มีการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค หมายถึง กรณีผู้ประกอบการเป็นฝ่ายผิดสัญญาเท่ากับกระทำการละเมิดสิทธิผู้บริโภค และรวมถึงกรณีผู้ประกอบการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างก็ได้ ทั้งนี้ ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายอื่นและกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค

(3) การดำเนินคดีจะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคเป็นส่วนรวม โดยพิจารณาจาก

1. ลักษณะของการประกอบธุรกิจ การประกอบธุรกิจใด แม้ว่าจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคเพียงรายเดียว แต่มีพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าหากผู้ประกอบการนั้นยังคงประกอบธุรกิจลักษณะนั้นต่อไปอาจทำให้ผู้บริโภคคนอื่นๆ ได้รับความเสียหายด้วย

2. ผลของการดำเนินคดีแทนผู้บริโภครายใดนั้นจะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคคนอื่นๆ ที่ยังมีได้มาร้องขอตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งสามารถยื่นคำร้องขอให้ดำเนินคดีในภายหลังได้

2) สมาคมที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรอง ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 40 และมาตรา 41 ซึ่งมีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคที่เป็นสมาชิกของสมาคมเท่านั้น

¹⁵ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2551). สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 33-34.

สมาคมที่จะได้รับการรับรองจากคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้นั้น จะต้องเป็นสมาคมที่จดทะเบียนเป็นสมาคมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์¹⁶ และมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภคหรือต่อต้านการแข่งขันอันไม่เป็นธรรมทางการค้า และข้อบังคับของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ สมาชิก และวิธีการดำเนินการของสมาคมเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง¹⁷ ซึ่งก็คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

เมื่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรองสมาคมแล้ว สมาคมมีสิทธิในการฟ้องคดีแพ่ง คดีอาญา หรือดำเนินกระบวนการพิจารณาใดๆ ในคดีเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคได้และให้มีอำนาจฟ้องเรียกค่าเสียหายแทนสมาชิกของสมาคมได้ ถ้ามีหนังสือมอบหมายให้เรียก ค่าเสียหายแทนจากสมาชิกของสมาคม¹⁸

อย่างไรก็ตาม หากสมาคมที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรองแล้วไม่ปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคกำหนด หรือเมื่อมีพฤติการณ์ปรากฏว่าสมาคมนั้นดำเนินการเพื่อฟ้องคดีโดยไม่สุจริต ให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจเพิกถอนการรับรองสมาคมนั้นได้ และเมื่อสมาคมถูกเพิกถอนการรับรองได้ฟ้องคดีใดไว้ต่อศาล และคดีนั้นอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล ให้ศาลตั้งจำหน่ายคดีนั้น

ในปัจจุบันนี้ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้มีมติให้การรับรองสมาคมที่มีสิทธิฟ้องคดี 4 สมาคม ได้แก่

- (1) สมาคมพลังผู้บริโภคแห่งประเทศไทย โดยมีนายวิโรจน์ ณ บางช้าง เป็นนายกสมาคม ตามมติครั้งที่ 3/2543 วันที่ 7 เมษายน 2543
- (2) สมาคมพิทักษ์ประโยชน์ผู้บริโภค โดยมีเกศัชกรหญิง รศ.เทวี โพธิ์ผล เป็นนายกสมาคม ตามมติครั้งที่ 2/2545 วันที่ 18 มิถุนายน 2545
- (3) สมาคมส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค โดยมี นายพานิช เจริญเฝ้า เป็นนายกสมาคม ตามมติครั้งที่ 4/2545 วันที่ 9 กันยายน 2545
- (4) สมาคมคุ้มครองสิทธิประโยชน์ประชาชน โดยมีนายขวัญชัย ไทยภิรมย์ เป็นนายกสมาคม ตามมติครั้งที่ 3/2547 วันที่ 29 กรกฎาคม 2547

¹⁶ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, มาตรา 42.

¹⁷ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, มาตรา 40.

¹⁸ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, มาตรา 41.

เงื่อนไขการดำเนินคดีของสมาคมที่ได้รับการรับรองแล้ว

(1) ในการพิจารณาดำเนินคดีที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค¹⁹ คณะกรรมการของสมาคมต้องมอบหมายให้ผู้ตรวจสอบคดีซึ่งมีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีทางนิติศาสตร์ เพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับผลทางกฎหมายในการดำเนินคดีก่อนที่สมาคมจะฟ้องคดี และต้องดำเนินการให้มีการรวบรวมพยานหลักฐานทุกชนิดให้เพียงพอเสียก่อน

(2) ก่อนลงมติให้ฟ้องหรือไม่ฟ้องผู้ประกอบการให้คณะกรรมการของสมาคมพิจารณาจากพยานหลักฐานและความเห็นของผู้ตรวจสอบคดีโดยสุจริตและมีเหตุผล อันสมควร ทั้งนี้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้บริโภค สิทธิของบุคคลในการประกอบกิจการ และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการเป็นสำคัญ

(3) กรณีที่สมาชิกของสมาคมขอให้สมาคมเรียกค่าเสียหายแทน สมาคมต้องช่วยสมาชิكدังกล่าวในการจัดทำหนังสือมอบหมายให้เรียกค่าเสียหาย โดยมีพยานลงลายมือชื่อรับรองอย่างน้อยสองคน และเมื่อคดีถึงที่สุดแล้วโดยสมาคมเป็นฝ่ายชนะคดี บรรดาค่าเสียหายที่สมาคมได้รับไว้ต้องส่งมอบให้แก่สมาชิคนั้นโดยเร็วแต่ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับค่าเสียหายนั้น

(4) เมื่อสมาคมได้ยื่นฟ้องคดีแล้ว ให้สมาคมดำเนินการส่งสำเนาคำฟ้องให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันยื่นคำฟ้อง และเมื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ให้แจ้งผลคำพิพากษาและเหตุแห่งการวินิจฉัยโดยละเอียดให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษา

(5) เมื่อสมาคมได้ฟ้องคดีแล้วห้ามสมาคมถอนฟ้อง เว้นแต่ศาลจะอนุญาตเมื่อศาลเห็นว่าการถอนฟ้องไม่เป็นผลเสียต่อการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นส่วนรวม และสำหรับการถอนฟ้องหรือการพิพากษาในกรณีที่คู่ความตกลงหรือประนีประนอมยอมความกันในคดีแพ่งเกี่ยวกับการเรียกค่าเสียหายแทนสมาชิกของสมาคมจะต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของสมาชิกผู้มอบหมายให้เรียกค่าเสียหายแทนมาแสดงต่อศาลด้วย

3.1.6 กระบวนการในการฟ้องคดีผู้บริโภค

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้ประกาศราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2551 โดยกำหนดให้มีผลบังคับใช้เมื่อพ้น 180 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 สิงหาคม 2551 เป็นต้นไป เนื่องจากประสบการณ์การบังคับใช้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่ด้อยประสิทธิภาพในอดีตได้สร้างความบอบช้ำปวดร้าวใจแก่ผู้บริโภคที่ถูกผู้ประกอบการที่ถูกเอารัดเอาเปรียบจนสุดจะอดกลั้น อันนำไปสู่การใช้ความ

¹⁹ ต้องเป็นคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.

รุนแรง หรือประชดประชันด้วยการทุบทำลายหรือประจานความบกพร่องของสินค้าต่อสาธารณชน ซึ่งเป็นการใช้วิธีการระงับข้อพิพาทที่ไม่ถูกต้องและกลายเป็นแบบอย่างที่ไม่ดีมาขึ้นเรื่อยๆ จนส่งผลกระทบต่อระบบธุรกิจการค้าการลงทุนอันจักส่งผลเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศชาติโดยรวมได้ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 จึงมิใช่เป็นกฎหมายฝ่ายวิธีสบัญญัติที่เพิกแต่กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินกระบวนการพิจารณาที่ง่ายสะดวก รวดเร็ว ประหยัด และเป็นธรรม เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงความยุติธรรมจากศาลได้โดยง่ายเท่านั้น หากแต่ยังได้ตระหนักถึงความจำเป็นที่จะต้องคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายสาระบัญญัติด้วย ทั้งนี้เพราะผู้ประกอบการธุรกิจโดยไม่สุจริตนั้นมีไม่เพียงเริ่มเอาเปรียบผู้บริโภคในขณะคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาลเท่านั้น หากแต่ได้อาศัยความรู้และศักยภาพความสันทัดจัดเจนทางกฎหมายเอาเปรียบแก่ผู้บริโภคตั้งแต่เริ่มก่อนนิติสัมพันธ์ ทำนิติกรรมสัญญา ระหว่างกันแล้ว ประกอบกับมีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมายสาระบัญญัติบางประการเพื่อจะควบคุมป้องกันมิให้มีการประกอบธุรกิจที่เป็นการเอาเปรียบหรือสร้างความเดือดร้อนเสียหายแก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวมด้วย ดังนั้น พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 จึงมีบทบัญญัติหลายมาตราด้วยกันที่กำหนดเนื้อหาสาระของกฎหมายที่เข้าลักษณะเป็นกฎหมายสาระบัญญัติมากกว่าที่จะเป็นกฎหมายฝ่ายวิธีสบัญญัติอันได้แก่บทบัญญัติในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 1) บทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคในการทำนิติกรรมสัญญาตามมาตรา 10 วรรคหนึ่งวรรคสอง
- 2) บทบัญญัติที่กำหนดให้ถือว่า ประกาศ โฆษณา คำรับรอง หรือข้อตกลงใดๆ นอกสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาตามมาตรา 11
- 3) บทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องใช้สิทธิหรือกระทำการชำระหนี้ด้วยความสุจริตโดยคำนึงถึงมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสม ภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรมตามมาตรา 12
- 4) บทบัญญัติที่คุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเกี่ยวกับอายุความตามมาตรา 13 และมาตรา 14
- 5) บทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบสินค้าใหม่ให้แก่ผู้บริโภคแทนการแก้ไขซ่อมแซมสินค้าที่ชำรุดบกพร่องตามมาตรา 41
- 6) บทบัญญัติที่วางหลักเกณฑ์กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในเชิงลงโทษ (Punitive Damages) แก่ผู้บริโภคตามมาตรา 42

7) บทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องรับผิดชอบการประกาศและรับสินค้าที่ไม่ปลอดภัยคืนจากท้องตลาดมาจัดการแก้ไขหรือทำลายสินค้านั้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นส่วนรวมตามมาตรา 43

8) บทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้มีส่วน ผู้ถือหุ้นหรือผู้มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของผู้ประกอบธุรกิจที่เป็นนิติบุคคลหรือผู้รับมอบทรัพย์สินจากนิติบุคคลดังกล่าวต้องร่วมรับผิดชอบในหนี้สินนิติบุคคลนั้นมีต่อผู้บริโภคในมาตราที่ 44

สำหรับในส่วนของกฎหมายฝ่ายวิธีสบัญญัตินั้น พ.ร.บ. วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2552 ก็กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินกระบวนการพิจารณาเป็นพิเศษแตกต่างไปจากที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งใช้บังคับแก่คดีอื่นๆ ที่มีโชคคดีผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์หลัก คือเป็นกระบวนการพิจารณาที่ง่ายสะดวก รวดเร็ว ประหยัด และเที่ยงธรรม ทั้งนี้ก็เพื่อให้ประชาชนโดยเฉพาะผู้บริโภคสามารถที่จะเข้าถึงความยุติธรรมจากศาลได้โดยง่าย กล่าวคือสามารถใช้สิทธิฟ้องร้องหรือต่อสู้คดีด้วยตนเองได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีทนายความช่วยเหลือ

จุดเด่นที่สำคัญของวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัตินี้อีกประการหนึ่ง คือการพยายามปรับเปลี่ยนระบบวิธีพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งมีลักษณะค่อนข้างไปในระบบกล่าวหาเป็นระบบที่ค่อนข้างไปในระบบไต่สวนกล่าวคือโครงสร้างของระบบคงยึดถือตามแนวทางของคดี민諾สารเป็นหลัก โดยความในมาตรา 34 บัญญัติในทำนองเดียวกับคดี민諾สารตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 193 จัดว่า ในการสืบพยานไม่ว่าจะเป็นพยานที่คู่ความฝ่ายใดอ้างหรือพยานที่ศาลเรียกมาเองให้ศาลเป็นผู้ซักถามพยาน คู่ความหรือทนายความจะซักถามพยานได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากศาล และให้ศาลมีอำนาจซักถามพยานเกี่ยวกับข้อเท็จจริงใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับคดีแม้จะไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นอ้างก็ตาม อีกทั้งเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมในอันที่จะให้ได้ความชัดเจนในข้อเท็จจริงแห่งคดี ความในมาตรา 33 วรรคหนึ่ง ก็บัญญัติให้ศาลมีอำนาจเรียกพยานหลักฐานมาสืบได้เองตามที่เห็นสมควรด้วยแต่พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้เสริมจุดแข็งของวิธีพิจารณาคดีของผู้บริโภคโดยนำระบบไต่สวนให้ศาลมีอำนาจสั่งให้เจ้าพนักงานคดีตรวจสอบและรวบรวมพยานหลักฐานที่จำเป็นแล้วรายงานให้ศาลทราบมาบัญญัติเพิ่มเติมขึ้นไว้ในพระราชบัญญัตินี้เพื่อให้ศาลมีเครื่องมือสำคัญในการที่จะทำหน้าที่แสวงหาข้อเท็จจริงด้วยตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่กระนั้นก็ตามก็ยังคงกล่าวไม่ได้เต็มปากว่าวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัตินี้เป็นระบบไต่สวนโดยสมบูรณ์ ทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ยังคงกระบวนการพิจารณาในมาตรา 31 ว่าในกรณีที่ศาลมีคำสั่งให้สืบพยาน ศาลต้องสอบถามคู่ความฝ่ายที่จะต้องนำพยานเข้าสืบว่าประสงค์จะอ้างอิงพยานหลักฐานใดแล้วบันทึกไว้ หรือสั่งให้คู่ความจัดทำบัญชีระบุพยานยื่นต่อศาล อีกทั้งความใน

มาตรา 32 ก็บัญญัติว่า ก่อนสืบพยานให้ศาลแจ้งประเด็นให้คู่ความทราบและจะกำหนดให้คู่ความฝ่ายใดนำพยานมาสืบก่อนหรือหลังก็ได้ยิ่งไปกว่านั้นยังมีบทบัญญัติแห่งมาตรา 29 บัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาระการพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการหรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของคู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจ โดยกำหนดให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่กับคู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจนั้น ดังนั้นวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จึงยังคงโครงสร้างของระบบกล่าวหาอยู่เพียงแต่ได้นำจุดแข็งของระบบไต่สวนมาเสริมเพิ่มเติมขึ้นเพื่อให้ศาลสามารถทำหน้าที่ค้นหาความจริงด้วยตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และเพื่อช่วยเหลือผู้บริโภคให้สามารถดำเนินการฟ้องร้องหรือต่อสู้คดีในศาลด้วยตนเองโดยไม่ต้องมีทนายความ²⁰

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ได้นิยามความหมายของคดีผู้บริโภค “คดีผู้บริโภค” หมายความว่า

1) คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 หรือตามกฎหมายอื่น กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ

2) คดีแพ่งตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

3) คดีแพ่งที่เกี่ยวข้องพัวพันกับคดีตาม (1) หรือ (2)

4) คดีแพ่งที่มีกฎหมายบัญญัติให้ใช้วิธีพิจารณาตามพระราชบัญญัตินี้”

“ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค และให้หมายความรวมถึงผู้เสียหายตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยด้วย

“ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ประกอบการธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคและให้หมายความรวมถึงผู้ประกอบการตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย²¹

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้กำหนดวิธีการดำเนินคดีและกระบวนการพิจารณาคดีไว้สำหรับคดีผู้บริโภคเป็นการเฉพาะ ในเชิงรูปแบบระบบวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคได้กำหนดกลไกต่างๆ เพื่อให้การดำเนินคดีเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดและ

²⁰ ธานิส เกศวพิทักษ์. (2551). คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค. หน้า 1-4.

²¹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 3.

เป็นธรรมเนียมแก่ผู้บริโภคนั้นในทุกขั้นตอนของการดำเนินคดีผู้บริโภคซึ่งอาจพอสรุปลักษณะประการสำคัญโดยสังเขปได้ดังนี้²²

3.1.6.1 การฟ้องคดี

ผู้บริโภคสามารถที่จะฟ้องผู้ประกอบการธุรกิจโดยเสนอคำฟ้องต่อศาลที่ผู้บริโภค มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลก็ได้แต่หากเป็นกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นโจทก์ฟ้องผู้บริโภคเป็นคดีผู้บริโภคผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องเสนอคำฟ้องต่อศาลที่ผู้บริโภคมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลเท่านั้น จะเสนอคำฟ้องต่อศาลอื่นไม่ได้²³ การฟ้องคดีของผู้บริโภคโจทก์จะฟ้องด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือก็ได้²⁴

3.1.6.2 การดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีและการการพิสูจน์

เมื่อศาลได้รับคำฟ้องแล้วศาลจะต้องกำหนดวันนัดพิจารณาโดยเร็วและออกหมายเรียกจำเลยให้มาศาลตามกำหนดนัดเพื่อการไต่ถามไต่สวนให้การ และสืบพยานในวันเดียวกัน ทั้งนี้จำเลยจะยื่นคำให้การเป็นหนังสือก่อนวันนัดพิจารณาคดีก็ได้²⁵

ประการสำคัญในการดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีผู้บริโภคในชั้นนี้ ได้แก่การผลัดการการพิสูจน์ของผู้บริโภคให้แก่ฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจ กล่าวคือ ตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 บัญญัติว่า “กรณีประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่กับกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจนั้น”²⁶

3.1.6.3 การพิพากษาคดี

ศาลจะต้องทำคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยเร็วภายหลังการสืบพยานเสร็จสิ้นดังกล่าวแล้วในคดีที่ผู้บริโภคเป็นโจทก์ถ้าความปรากฏแก่ศาลว่าจำนวนค่าเสียหายที่โจทก์เรียกร้องไม่ถูกต้องหรือวิธีการบังคับตามคำขอของโจทก์ไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายตามฟ้อง ศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยให้ถูกต้อง แม้ว่าจะเกินกว่าที่ปรากฏในคำขอบังคับของโจทก์ก็ตาม²⁷

²² นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธิ. (2551). “พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 กฎหมายวิธีสบัญญัติที่บัญญัติเกินกรอบของหลักกฎหมายสารบัญญัติ.” กฎหมายใหม่, 6, 99. หน้า 44.

²³ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 17.

²⁴ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 20.

²⁵ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 24.

²⁶ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 29.

²⁷ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 39.

นอกจากนี้ สิทธิของผู้บริโภคยังได้รับการคุ้มครองมากขึ้นไปอีก ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยและในเวลาที่เหมาะสมเป็นประการใด ในกรณีเช่นนี้ศาลอาจสงวนสิทธิที่จะแก้ไขคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดยระบุเรื่องดังกล่าวไว้ในคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนดแต่ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง²⁸ และศาลยังมีอำนาจพิพากษาเพิ่มเติมในเรื่องสำคัญสองประการ คือ ศาลมีอำนาจพิพากษาให้ผู้ประกอบธุรกิจเปลี่ยนสินค้าใหม่ ให้แก่ผู้บริโภคแทนการแก้ไขซ่อมแซมสินค้าที่ชำรุดบกพร่องได้²⁹ และศาลอาจสั่งให้ ผู้ประกอบธุรกิจจ่ายค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้นจากจำนวนค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดก็ได้³⁰

3.1.6.4 ผลแห่งคดี

ผลแห่งคดีสำหรับคดีผู้บริโภค คือ ศาลอาจใช้ข้อเท็จจริงในคดีก่อนมาพิจารณาพิพากษาสำหรับคดีใหม่ที่พิพาทกันเกี่ยวกับข้อเท็จจริงในประเด็นเดียวกันกับคดีก่อน โดยไม่ต้องสืบพยานหลักฐานของคู่ความในคดีหลังก็ได้ ทั้งนี้ เพราะพระราชบัญญัตินี้กำหนดว่า ถ้าภายหลังที่ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว ปรากฏว่ามีการฟ้องผู้ประกอบธุรกิจรายเดียวกันอีก โดยข้อเท็จจริงที่พิพาทกันในคดีก่อนและศาลในคดีก่อนได้วินิจฉัยแล้ว ศาลในคดีหลังอาจมีคำสั่งให้ถือว่าข้อเท็จจริงในประเด็นนั้นเป็นอันยุติเช่นเดียวกันกับคดีก่อนโดยไม่ต้องสืบพยานหลักฐาน เว้นแต่ศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงในคดีก่อนไม่เพียงพอแก่การวินิจฉัยชี้ขาดคดี³¹

3.1.7 กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งลักษณะทั่วไป วัตถุประสงค์ และนิยามศัพท์ที่สำคัญของพระราชบัญญัตินี้ คือ

3.1.7.1 ลักษณะของกฎหมายควบคุมอาคาร³²

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายควบคุมหรือกำหนดมาตรการในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้สอยอาคารและใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนเมือง เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยและประโยชน์สุขอื่นๆ ของชุมชนเมืองนั้นๆ และเป็นกฎหมายที่กำหนดมาตรฐานในการออกแบบก่อสร้างอาคาร เพื่อให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองได้มีอาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรง

²⁸ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 40.

²⁹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 41.

³⁰ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 42.

³¹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 30.

³² บุรีณทร์ โชคเกิด, วิบูลย์ ทิพย์โสทธิ . (2538). คำอธิบายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535. หน้า 1.

ถูกต้องตามสวลักษณะ มีประสิทธิภาพในการป้องกันอัคคีภัยและภัยอื่นๆ สำหรับที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นยังเป็นกฎหมายกำหนดมาตรฐานในการออกแบบและก่อสร้างอาคารพิเศษหรืออาคารขนาดใหญ่ ตลอดจนควบคุมการใช้อาคารประเภทดังกล่าวเพื่อความปลอดภัยของชุมชนอีกด้วย กล่าวในด้านที่เป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคารมีประโยชน์ในการการควบคุมพื้นที่ให้เป็นไปตามหลักการผังเมือง โดยการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับขนาดหรือกลุ่มก้อนของอาคาร เงื่อนไขเกี่ยวกับความหนาแน่นของอาคาร เงื่อนไขเกี่ยวกับที่จอดรถสำหรับอาคาร ตลอดจนกำหนดพื้นที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภทไว้ด้วย โดยทั่วไปกฎหมายควบคุมอาคารจึงบังคับใช้เฉพาะในชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่ค่อนข้างหนาแน่น มีลักษณะชุมชนเมืองยิ่งกว่าที่จะบังคับในชนบท หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งเป็นกฎหมายที่บังคับใช้เฉพาะพื้นที่ที่มีความจำเป็นต้องจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามผังเมือง ยิ่งกว่าจะเป็นกฎหมายที่บังคับใช้ในพื้นที่ทั่วไป

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของประชาชนเป็นสำคัญ³³ อาคารที่ก่อสร้างโดยฝ่าฝืนต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76 (3) ย่อมถือว่าเป็นอาคารที่สร้างขึ้นโดยไม่มีความปลอดภัย³⁴

กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีสาระสำคัญดังนี้

1) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้มีอำนาจเต็มในการใช้กฎหมาย ฉบับนี้ โดยจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมอาคาร³⁵ ขึ้นคณะหนึ่งเป็นผู้กลั่นกรองและแนะนำ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

2) กฎหมายนี้จะใช้บังคับในท้องถิ่นใดก็ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา เพื่อ กำหนดให้เป็นพื้นที่ใช้บังคับก่อน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง

³³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 939/2536.

³⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975/2529.

³⁵ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, มาตรา 14 บัญญัติว่า “ให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกอบด้วยอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมทางหลวง ผู้แทนกรมอัยการ ผู้แทนสำนักผังเมือง ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม แห่งละหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ.”

ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรในที่นั้น

3) กำหนดให้หน่วยราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจออกข้อบัญญัติ กำหนดรายละเอียดของลักษณะแบบแปลน โครงสร้าง หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขต่างๆ เพิ่มเติมให้สอดคล้องกับสภาพท้องถิ่น เพ่าที่ไม่ขัดกับกฎกระทรวงที่มีการกำหนดไว้

4) อาคารใดมีการก่อสร้าง คัดแปลงรื้อถอน และเคลื่อนย้าย โดยไม่ได้รับ อนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว จะมีโทษหลายระดับ ขึ้นกับอยู่ระดับความผิดนั้น โดยโทษต่ำสุดปรับครั้งละ 1,000 บาทหรือโทษจำคุก 1 เดือน โทษสูงสุดปรับ 10,000 บาท และปรับเป็นรายวันอีกวันละ 500 บาท

เนื่องด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 กำหนดไว้ว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างอาคาร เว้นแต่เจ้าของอาคารจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น” ฉะนั้น ก่อนดำเนินการก่อสร้างอาคารใดๆ เจ้าของอาคารต้องไปขออนุญาตจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นนั้นเสียก่อน โดยอาจไปยื่นด้วยตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นไปทำการแทนก็ได้ สำหรับหลักฐานในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างนั้น ผู้ยื่นคำขออนุญาตจะต้องยื่นแบบคำขออนุญาต แล้วแต่กรณีต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อาคารนั้นจะตั้งอยู่พร้อมหลักฐานต่างๆ ดังนี้

- 1) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการคำนวณ
- 2) สำเนา หรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่ น.ส.3 เลขที่ ส.ค. หรือหนังสือ ยินยอมของเจ้าของที่ดิน
- 3) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีตัวแทนเจ้าของ อาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
- 4) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน หรือหนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการงานนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- 5) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร พร้อมสำเนาใบอนุญาต เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
- 6) สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ควบคุมงาน (เฉพาะกรณีที่อาคารมีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภท เป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี)

3.1.7.2 วัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร

วัตถุประสงค์มาจากปัจจุบันบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกัน อัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การควบคุมการก่อสร้างอาคารและกฎหมายว่าด้วยควบคุม การก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ด้วย เช่น การกำหนดวิธีการควบคุมแบบ ออกใบอนุญาตให้ผู้ก่อสร้าง กำหนดควบคุมสิ่งต่อไปนี โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 8 ซึ่งบัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรงปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติ ตามพระราชบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออก กฎกระทรวงกำหนด

- 1) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาดเนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร
- 2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุ ที่ใช้
- 3) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และ พื้นดินที่รองรับอาคาร
- 4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัย เกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น และ การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
- 5) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- 6) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดการแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะ มูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 7) ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- 8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือ ระหว่างอาคาร กับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
- 9) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้า ออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและ ขนาดของพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้น ดังกล่าว
- 10) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ชนิดใดหรือประเภทใด

11) หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

12) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของอาคาร

14) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

15) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

16) ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือ ผู้ครอบครองอาคารหรือ ผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก” การกำหนดให้มีการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดย

(1) มีการอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร (เจ้าพนักงานท้องถิ่น)

(2) ในกรณีเป็นการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร มีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม ต้องมีวิศวกรรมหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบในการนั้น ตามที่ระบุในคำขอที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพทั้งสองตามกฎหมายควบคุมดังกล่าวแล้วเท่านั้นจึงจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน

ส่วนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 วัตถุประสงค์โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าด้วยการออกอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ให้เหมาะสมและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น เพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารแทนการขออนุญาตเพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับการตามพระราชบัญญัตินี้ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงบทกำหนดโทษ อัตราโทษ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีให้เหมาะสมกับสถานะทางเศรษฐกิจและลักษณะของการกระทำความผิด และปรับปรุงบทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น หรือให้เหมาะสมชัดเจนยิ่งขึ้น³⁶

³⁶ สุขุม สุนิตย์. (2545). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 57-58.

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์โดยสรุปดังนี้³⁷

- 1) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- 2) เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยและชุมชน
- 3) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการป้องกันอัคคีภัยแก่ชุมชน
- 4) เพื่อประโยชน์มั่นคงการสาธารณสุข ด้านการอนามัยและการสุขาภิบาลชุมชน
- 5) เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของบ้านเมือง
- 6) เพื่อประโยชน์ในการผังเมือง
- 7) เพื่อประโยชน์ในด้านสถาปัตยกรรม
- 8) เพื่ออำนวยความสะดวกในการจราจร

3.1.7.3 นิยามศัพท์ที่สำคัญของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายควบคุมอาคาร ได้นิยามศัพท์ที่สำคัญอยู่ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไว้ในมาตรา 4 ได้แก่

1) อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้า ใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

(1) อัฒจันทร์หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(2) เชื้อนอน สะพาน อุโมงค์ ทาง หรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับ ที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

1. ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

2. ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

(4) พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9)

(5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆ ของอาคารด้วย

³⁷ บุรินทร์ โชกเกิด และวิบูลย์ ทิพย์โสคติ. เล่มเดิม. หน้า 3.

2) แบบแปลน หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีรูปแสดง รายละเอียดส่วนสำคัญขนาดเครื่องหมาย วัสดุ และการใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 29 (พ.ศ. 2534) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 45 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดวิธี เขียนทำแบบแปลนไว้ โดยระบุรายละเอียดของแบบแปลนไว้ด้วย

3) รายการประกอบแบบแปลน หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียด เกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

รายการประกอบแบบแปลน อธิบายได้ดังนี้³⁸

(1) เนื่องจากแบบแปลนเป็นเพียงรูปแบบงานก่อสร้างที่เขียนขึ้นแทนการอธิบาย ลักษณะของสิ่งก่อสร้างเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารเท่านั้น ส่วนรายละเอียด ในการดำเนินการว่าจะใช้วัสดุที่มีคุณภาพอย่างไรหรือชนิดใด มีวิธีปฏิบัติหรือวิธีการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารตามแบบแปลนนั้นๆ อย่างไร ไม่อาจทราบหรือปฏิบัติได้ โดยการอ่านจาก แบบแปลนหรือรูปแบบการก่อสร้างเท่านั้น ผู้ออกแบบหรือเขียนแบบแปลนจึงต้องเขียนรายการ ประกอบแบบแปลน เพื่อชี้แจงรายละเอียดในเรื่องที่สำคัญ ดังกล่าวด้วยเสมอ

(2) รายการประกอบแบบแปลนนี้ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้คำว่า “รายการก่อสร้าง” ในกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2508) และกฎกระทรวงฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505 ใช้คำว่า “รายละเอียดในการก่อสร้าง” ในกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2519) และ กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508 ใช้คำว่า “รายละเอียดสถาปัตยกรรม” และ “รายการสถาปัตยกรรม” ในระเบียบสำนัก นายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 ใช้คำว่า “รายการละเอียด” ควบคู่กับคำว่า “แบบรูป” ซึ่ง เห็นได้ว่ามีความหมายอย่างเดียวกัน ถือเป็น “รายการประกอบแบบแปลน” ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งหมายถึงข้อความที่อธิบายหรือชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับวัสดุและ วิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารตามแบบแปลนนั้นๆ

(3) ในทางปฏิบัติ รายการประกอบแบบแปลน ประกอบด้วยข้อความที่สำคัญ ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

³⁸ แหล่งเดิม.

1. วัตถุประสงค์เกี่ยวกับงานก่อสร้าง เช่น วัตถุประสงค์เกี่ยวกับการเตรียมสถานที่ ได้แก่ การปรับที่ ถมที่ การวางผัง วัตถุประสงค์เกี่ยวกับงานดิน ได้แก่ การขุดหลุมทำฐานราก เป็นต้น

2. ข้อกำหนดที่ผู้ก่อสร้าง คัดแปลง ฯลฯ อาคารจะต้องปฏิบัติตาม เช่น เกี่ยวกับฝีมือการก่อสร้างจะต้องระบุไว้ในรายการประกอบแบบแปลนว่าจะต้องใช้ช่างฝีมือชั้นหนึ่ง หรือชั้นดี เป็นต้น

3. เงื่อนไขในรายการประกอบแบบแปลน ซึ่งผู้ออกแบบหรือเจ้าของอาคารระบุไว้ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่งาน และเพื่อมิให้เสียเปรียบผู้รับจ้าง เช่น เงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาประกันการความชำรุดบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง เป็นต้น

4. ชนิด ขนาด ยี่ห้อ คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตามแบบแปลน เช่น จะใช้ปูนซีเมนต์ประเภทใด ใช้เหล็กขนาดใด เป็นต้น

(4) โดยปกติรายการประกอบแบบแปลนถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามสัญญาจ้างเพราะเป็นรายละเอียดในการก่อสร้าง คัดแปลงอาคาร ซึ่งผู้ออกแบบระบุขึ้นตามหลักวิชาและตรงตามเจตนารมณ์ของเจ้าของอาคาร การแก้ไขรายการประกอบแบบแปลนให้ถูกต้องตรงตามวัตถุประสงค์ของคู่สัญญา ก่อนได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง คัดแปลง ฯลฯ อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ย่อมกระทำได้เสมอ แต่การแก้ไขในภายหลังได้รับอนุญาตแล้วจะกระทำได้อีกเมื่อได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเป็นกรณีตามกฎหมายกระทรวง ดังที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 31 เท่านั้น การก่อสร้างคัดแปลงอาคารผิดไปจากรายการประกอบแบบที่ได้รับอนุญาตโดยฝ่าฝืนมาตรา 31 อาจเป็นความผิดตามมาตรา 65

(5) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 9 (4) รายการประกอบแบบแปลนให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคาร หรือคัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น

(6) แนวทางปฏิบัติในการทำรายการประกอบแบบแปลน เพื่อแนบไปกับคำขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง ฯลฯ อาคาร มีหลักปฏิบัติหรือวิธีการเช่นเดียวกับแบบแปลน ดังอธิบายมาแล้วดังกล่าวข้างต้น

4) รายการคำนวณ หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลัง ของวัสดุการรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่างๆ ของอาคาร

กฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนักและกำลังต้านทานของส่วนต่างของอาคารได้แก่ กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5) ผู้ควบคุมงาน หมายความว่า ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยการหรือ ควบคุมดูแลการ ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

การก่อสร้าง การคัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น โดยปกติจะมีกลุ่มบุคคล ที่เกี่ยวข้องอยู่ 3 กลุ่ม คือ กลุ่มเจ้าของ กลุ่มผู้ออกแบบ และกลุ่มผู้ก่อสร้าง

ผู้ควบคุมงานจัดอยู่ในกลุ่มผู้จัดการงานก่อสร้าง ตามนิยามศัพท์ ผู้ควบคุมงาน ได้แก่ บุคคลผู้รับผิดชอบในการอำนวยการ หรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ซึ่งอาจเป็นเจ้าของ หรือในกรณีที่มิได้รับเหมาอาจเป็นผู้รับเหมาเอง หรือผู้ที่เจ้าของ หรือผู้รับเหมาแต่งตั้งหรือมอบหมายให้เป็นผู้ควบคุมงานก็ได้

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2508 ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพ วิศวกรรม พ.ศ. 2505 ได้กำหนดงานในวิชาชีพสาขาวิศวกรรมประเภทหนึ่งเป็นวิชาชีพควบคุมโดย ใช้คำว่า “งานควบคุมการก่อสร้าง” ซึ่งหมายถึงการอำนวยการควบคุมดูแลการก่อสร้างใน สาขาวิศวกรรมโยธาให้เข้าไปโดยถูกต้องตามหลักวิชาการ แบบรูป และข้อกำหนด

ส่วนในด้านวิชาชีพสถาปัตยกรรม กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2521 ออกตามความใน พ.ร.บ. วิชาชีพสถาปัตยกรรมฯ ใช้คำว่า “งานอำนวยการก่อสร้าง” หมายถึง การกำกับ ดูแลงานก่อสร้าง ให้เข้าไปโดยถูกต้องตามรูปแบบ และสถาปัตยกรรม

ผู้ควบคุมงานจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าวด้วย มิฉะนั้น อาจมีความผิดตามกฎหมายนั้นๆ ทั้งยังอาจเป็นเหตุให้ถือว่า การก่อสร้าง คัดแปลง ฯลฯ อาคารนั้น เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตลอดจนกฎกระทรวงและ ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 40 ด้วย³⁹

ผู้ควบคุมงานมีหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามกฎหมายดังนี้

1) ต้องทำหนังสือแสดงความยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานมอบให้ใบอนุญาตตาม มาตรา 29 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 30 วรรคสอง หากไม่ทำเช่นนั้นสภาพบังคับจะตกอยู่แก่เจ้าของ อาคาร โดยอาจถือว่าการก่อสร้าง คัดแปลง ฯลฯ อาคารนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะไม่มี ผู้ควบคุมงาน และอาจถูกใช้มาตรการบังคับตามมาตรา 40 ถึง 43 ได้

2) ผู้ควบคุมงานที่ประสงค์จะบอกเลิกเป็นผู้ควบคุมงาน ต้องมีหนังสือแจ้งให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามมาตรา 30 วรรคแรก มิฉะนั้นอาจมีความผิดตามกฎหมาย

³⁹ แหล่งเดิม.

3) ผู้ควบคุมงานต้องควบคุมการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร มิให้ผิดไปจากแผนผัง บริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตหรือจากที่ได้แจ้งไว้ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ตามมาตรา 31 วรรคแรก หากมีการฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าว กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นการกระทำของผู้ควบคุมงานและเป็นความผิดตามมาตรา 31 วรรคแรก และมาตรา 65 เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 31 วรรคท้าย

4) ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารฝ่าฝืน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ผู้ควบคุมงานเป็นบุคคลหนึ่งที่มีหน้าที่ต้องรับและปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารตามมาตรา 40 (1) หรือคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 และหากมีการฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งดังกล่าว อาจถูกขอให้ศาลจับกุมและกักขังได้ตามมาตรา 43 (1) และอาจต้องร่วมเสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารตามมาตรา 43 (2) อาจถูกแจ้งเวียนชื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ ตามมาตรา 49 ทวิ

5) ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 21 (ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยมิชอบด้วยกฎหมาย) มาตรา 22 (รื้อถอนอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมาย) มาตรา 40 (ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น) หรือมาตรา 57 (ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในเขตเพลิงไหม้โดยมิชอบ) กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นการกระทำของผู้ควบคุมงาน เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่นตามมาตรา 71

6) ผู้ควบคุมงานต้องปฏิบัติตามวิธีการเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต เช่น ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ออกตามความในมาตรา 8 (11) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ผู้ควบคุมงานมีหน้าที่ดังนี้⁴⁰

1) ต้องควบคุมงานก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารอยู่ ณ ที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารนั้นๆ ตามข้อ 3 และข้อ 22

2) ต้องแจ้งให้ผู้ดำเนินการแก้ไขเครื่องมือเครื่องใช้หรือวิธีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและปลอดภัย ตามข้อ 6 วรรคสอง และ ข้อ 22

⁴⁰ แหล่งเดิม.

3) ต้องส่งวัสดุก่อสร้างที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะมีการใช้ที่ไม่ถูกต้อง หรือมีลักษณะ และคุณสมบัติต่ำกว่ากำหนดในปริมาณพอสมควรไปให้นายช่างตรวจสอบตาม ข้อ 8 วรรคสอง และข้อ 22

4) ต้องศึกษารายละเอียดโครงสร้างของอาคารที่จะรื้อถอน รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบ คอบและต้องควบคุมการปฏิบัติงานของผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามขั้นตอน วิธีการและมีความ ปลอดภัยในการรื้อถอนอาคารที่ได้รับอนุญาต หากผู้ดำเนินการปฏิบัติการไม่ถูกต้อง ผู้ควบคุมงาน ต้องให้ผู้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามข้อ 23

5) ผู้ควบคุมงานที่เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม ควบคุมต้องรักษามารยาทแห่งวิชาชีพตามที่กำหนดในกฎกระทรวง มิฉะนั้นอาจถูกเพิกถอน ใบอนุญาตได้ตามความในมาตรา 25 (2) แห่งพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม หรือมาตรา 27 (2)

ในกรณีที่มีการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารตามที่ได้รับอนุญาต โดย ผู้ควบคุมงานฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น เป็นการก่อสร้าง ดัดแปลง ผิดไปจากวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก ซึ่งหากไม่เข้าข้อยกเว้นตามที่ระบุ มาตรา 31 แล้วผู้ควบคุมงานน่าจะมีความผิดตามมาตรา 31 วรรคแรกมาตรา 65 ประกอบมาตรา 71

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ถือว่าเป็นความผิดของผู้ควบคุมงาน⁴¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2414/2535 จำเลยทั้งสองได้ทำหนังสือแสดงความยินยอมเป็นผู้ ควบคุมงานตามใบอนุญาตก่อสร้างที่ ว. ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการก่อสร้าง อาคารเพื่อพาณิชย์กรรม จึงมีหน้าที่ต้องไปควบคุมการก่อสร้าง แต่ละเลยไม่ไปควบคุมการก่อสร้าง จนเป็นเหตุให้มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแผนผังบริเวณและแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจะถือว่าการ ก่อสร้างอาคารที่ผิดไปจากแผนผังบริเวณและแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตดังกล่าว เป็นการ กระทำของผู้อื่นมิใช่เป็นการกระทำของจำเลยทั้งสองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคสองตอนท้ายไม่ได้ แต่ต้องถือว่าเป็นการกระทำของจำเลยทั้งสองตามมาตรา 31 วรรคสองตอนแรก จึงฟังได้ว่าจำเลยทั้งสองได้ร่วมกระทำความผิดฐานจัดให้มีการก่อสร้างอาคาร ให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณและแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตามหนังสือขอก่อสร้างอาคาร หนังสือ แสดงความยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานของจำเลยทั้งสองและใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารระบุไว้เพื่อใช้ เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย และอาคารที่เกิดเหตุเป็นตึกแถวสามชั้นซึ่งปกติใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมได้ ถือได้ว่าอาคารที่เกิดเหตุเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม การกระทำความผิดของจำเลยทั้งสอง จึงเป็น การกระทำความผิดเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม

⁴¹ แหล่งเดิม.

6) ผู้ตรวจสอบ หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ ตามพระราชบัญญัติ⁴²

7) นายตรวจ หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็น นายตรวจ นายตรวจ⁴² ได้แก่ ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจตามมาตรา 49⁴³

8) นายช่าง หมายความว่า ข้าราชการหรือพนักงานของราชการ ส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกร หรือสถาปนิกซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการ แต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

นายช่าง ได้แก่ วิศวกร หรือสถาปนิกของกรมโยธาธิการ หรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่งตั้งให้เป็นนายช่าง⁴⁴

อำนาจของนายช่างและนายตรวจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 53⁴⁵ และในมาตรา 54⁴⁶ ทางปฏิบัติตั้งแต่ชั้นตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง หรือรายการที่ต้องยื่นประกอบคำขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลงอาคารจนถึงการตรวจสอบว่าได้มีการดำเนินการโดยถูกต้องได้รับอนุญาตหรือตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

⁴² บุรินทร์ โชคเกิด และวิบูลย์ ทิพย์โสคติ. เล่มเดิม. หน้า 66.

⁴³ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, มาตรา 49 บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจ แต่งตั้งข้าราชการหรือ พนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีความรู้หรือคุณวุฒิตามที่กำหนดในกฎ กระทรวงให้เป็น นายตรวจหรือนายช่างได้

ในกรณีที่มีความจำเป็นหรือได้รับการร้องขอจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น อธิบดีกรมโยธาธิการ มีอำนาจ แต่งตั้งวิศวกรหรือสถาปนิก เป็นนายช่างได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง.”

⁴⁴ แหล่งเดิม.

⁴⁵ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, มาตรา 53 บัญญัติว่า “ให้นายช่าง หรือนายตรวจมีอำนาจ เข้าไปในบริเวณที่มีการ ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าได้มีการ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ และเพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบ ถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคล ที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น.”

⁴⁶ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, มาตรา 54 บัญญัติว่า “เมื่อมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารใด ซึ่งได้ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเสร็จแล้วนั้น ได้กระทำขึ้นโดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติ หรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารใดมีการใช้หรือเปลี่ยนการใช้ โดยฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 32 มาตรา 33 หรือมาตรา 34 หรือ อาคารใดมีลักษณะตามมาตรา 46 ให้นายช่างมีอำนาจเข้าไปตรวจอาคาร และบริเวณที่ตั้งอาคารนั้นได้ และเพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสาร หรือหลักฐาน อื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงาน ในสถานที่นั้น.”

พ.ศ. 2522 เป็นการกระทำของโดยบุคคลผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในวิชาชีพที่เกี่ยวกับอาคาร เช่น ช่างก่อสร้าง ช่างสำรวจ ช่างโยธา ช่างเขียนแบบ ไปจนถึงวิศวกร หรือสถาปนิกทั้งสิ้น บุคคลเหล่านี้ ได้แก่ นายช่าง หรือนายตรวจตามที่บัญญัติไว้ในหมวดนี้ และหมวดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

นายช่างหรือนายตรวจมีอำนาจดังต่อไปนี้⁴⁷

- 1) มีอำนาจเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่
- 2) มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริงจากบุคคลที่อยู่ หรือทำงานในสถานที่ดังกล่าว ในข้อ 1)
- 3) มีอำนาจสั่งให้บุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่ดังกล่าวในข้อ 1) แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นๆ

ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของนายช่างหรือนายตรวจอาจมีความผิดตามมาตรา 68 (2)⁴⁸

3.1.7.4 ผลของการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดไปจากรายการที่ได้รับอนุญาต

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติผลของการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดไปจากรายการที่ได้รับอนุญาตไว้ในมาตรา 31 ว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการ ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการ หรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ เว้นแต่

- 1) เจ้าของอาคารนั้น ได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้
- 2) เจ้าของอาคารนั้น ได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว หรือ
- 3) การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องหรือเป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

⁴⁷ บุรินทร์ โชคเกิด และวิบูลย์ ทิพย์โสทธิ . เล่มเดิม. หน้า 244.

⁴⁸ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522, มาตรา 68 บัญญัติว่า ผู้ใด.....

(2) ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ผู้ซึ่งคณะ กรรมการพิจารณาอุทธรณ์มอบหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่นนายช่างหรือนายตรวจ ตามมาตรา 48มาตรา 51มาตรา 53 หรือมาตรา 54 หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 51มาตรา 53มาตรา 54 หรือมาตรา 63 แล้วแต่กรณี

ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือ ทั้งจำทั้งปรับ

ให้นำมาตรา 25 หรือมาตรา 39 ทวิ มาใช้บังคับแก่การดำเนินการตาม 1) หรือ 2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม

ในกรณีที่มีการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นการฝ่าฝืนความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการกระทำของผู้ควบคุมงาน เว้นแต่ผู้ควบคุมงานจะพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่นซึ่งผู้ควบคุมงานได้มีหนังสือขอตักท้วงการกระทำดังกล่าวให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารและผู้ดำเนินการทราบแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวไม่ยอมปฏิบัติตาม”

และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อห้าม หรือข้อกำหนดในพระราชบัญญัตินี้อาจมีโทษตั้งแต่ปรับไปจนถึงจำคุก จึงถือเป็นกฎหมายที่มีโทษในทางอาญาด้วย ซึ่งได้บัญญัติไว้ในมาตรา 65 ว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 31 มาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 52 วรรคหก มาตรา 57 หรือมาตรา 60 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 21 มาตรา 31 มาตรา 32 มาตรา 34 หรือมาตรา 57 ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามที่ถูกต้อง”

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่เป็นการก่อสร้าง คัดแปลงอาคารผิดไปจากรายการที่ได้รับอนุญาต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 373/2536 ผู้กระทำผิดตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มิได้จำกัดเฉพาะผู้ควบคุมงานเท่านั้น แต่หมายความถึงผู้ใดก็ตามที่จัดให้มีการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแผนผัง บริเวณแบบแปลน ผู้นั้นเป็นผู้กระทำผิดตามมาตรา 31 นี้ด้วย ส่วนตามบทบัญญัติของวรรคสองมาตราเดียวกันนี้หมายถึงว่า ผู้ควบคุมงานก็มีความผิดด้วย และเป็นตัวการร่วมกันกับผู้จัดให้มีการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ผู้กระทำผิดตามมาตรา 31 นี้ เพียงแต่กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งที่ระบุไว้เพียงประการเดียว ก็เป็นความผิดแล้ว คือ กระทำการดังกล่าวให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ ผิดไปจากแบบแปลน ผิดไปจากรายงานประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ผิดไปจากวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หากจำเป็นจะต้องกระทำการทุกอย่างร่วมกันไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 975/2529 เมื่อจำเลยก่อสร้างอาคารโดยผิดแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และฝ่าฝืนข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครอันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 31 ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้สั่งให้จำเลยระงับการก่อสร้างตามมาตรา 40 และให้รื้อถอนตามมาตรา 42 วรรคแรกแล้วอาคารดังกล่าวก็จะต้องถูกรื้อถอนแม้พนักงานสอบสวนจะเปรียบเทียบ

ปรับจำนวนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 22 และ 65 อันเป็นการอ้างบทกฎหมายไม่ถูกต้องและแม้เจ้าพนักงานจะได้ออกหมายเลขที่บ้านให้จำนวนไปแล้วโดยมิได้คัดค้านว่าจำนวนก่อสร้างอาคารผิดแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก็ตาม ในการบอกกล่าวให้จำนวนระงับการก่อสร้างและให้รื้อถอนอาคารนั้นเมื่อปรากฏว่าผู้ควบคุมงานของจำนวนเป็นผู้รับคำสั่งดังกล่าวแล้วย่อมถือได้ว่าจำนวนได้ทราบด้วยใจทักจึงมีอำนาจฟ้องขอให้จำนวนรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตได้

คำพิพากษฎีกาที่ 3917/2533 การก่อสร้างอาคารที่ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนตามที่ได้รับอนุญาตเป็นการฝ่าฝืน มาตรา 31 อยู่ในตัว เมื่อจำนวนก่อสร้างอาคารผิดแบบแปลนและแผนผังบริเวณตามที่จำนวนได้รับอนุญาตถือได้ว่าจำนวนมีความผิดตามมาตรา 31 และมีโทษตามมาตรา 65 กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้อำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 43 หากเจ้าของอาคารไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงตามคำสั่งมาตรา 43 วรรคสาม บัญญัติถึงมาตรการที่จะดำเนินการต่อไป โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งรื้อถอนอาคารดังกล่าวในส่วนที่เห็นสมควร และให้นำมาตรา 42 วรรคสองวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม การฝ่าฝืนคำสั่งตามมาตรา 43 ห้ามมิทบัญญัติถึงโทษเจ้าของอาคารผู้ฝ่าฝืนไม่ จำนวนเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและอาคารที่ก่อสร้างเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม การกำหนดโทษปรับตามมาตรา 70 จึงต้องคำนวณจากฐาน 1,000 บาท ตามมาตรา 69 หากใช้คำนวณจากฐาน 500 บาท ตามมาตรา 65 วรรคสองไม่ การที่จำนวนก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นความผิดกรรมหนึ่ง เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างจำนวนฝ่าฝืนโดยยังคงทำการก่อสร้างต่อไปเป็นความผิดอีกกรรมหนึ่ง และในส่วนที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งให้จำนวนรื้อถอนอาคารนั้นอีกครั้งหนึ่งตามมาตรา 40 วรรคสองและมาตรา 42 วรรคหนึ่ง และหากจำนวนฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนก็เป็นความผิดอีกกรรมหนึ่งต่างหาก การกระทำของจำนวนเป็นความผิด 3 กระทั่งต่างกรรมกัน

คำพิพากษฎีกาที่ 1074/2525 จำนวนถูกฟ้องว่าปลูกสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่าโจทก์นำสืบไม่ได้ว่าการกระทำของจำนวนไม่เข้าข่ายยกเว้นตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันจะทำให้ถือว่าการกระทำของจำนวนเป็นความผิด เช่นนี้การที่โจทก์อุทธรณ์ว่าโจทก์นำสืบข้อเท็จจริงอันเป็นองค์ประกอบแห่งความผิดครบถ้วนแล้ว และเป็นหน้าที่ของจำนวนที่จะต้องนำสืบว่าการกระทำของจำนวนเข้าข่ายยกเว้นข้ออุทธรณ์ของโจทก์ดังกล่าวจึงเป็นปัญหาข้อกฎหมาย

ข้อบัญญัติส่วนท้องถิ่นเป็นกฎหมายใช้บังคับแก่คนทั่วประเทศมิใช่บังคับเฉพาะแต่คนในท้องถิ่นเท่านั้น จึงเป็นข้อกฎหมายที่ศาลจะต้องทราบเองโดยโจทก์มิต้องนำสืบความในข้อบัญญัติดังกล่าว

จำเลยทราบอยู่แล้วว่าการก่อสร้างอาคารในเขตเทศบาลต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาล ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ในเขตเทศบาลเมืองปทุมธานี ฯ แล้ว การที่จำเลยก่อสร้างฝ่าฝืนต่อเดิมอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต จึงจะยกเป็นเหตุอ้างว่าไม่รู้กฎหมาย เพื่อไม่ต้องรับโทษหรือรับโทษน้อยลงตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 62 ไม่ได้

คำพิพากษฎีกาที่ 3277/2532 ฟ้องโจทก์ขอให้ลงโทษจำเลยฐานไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้อพยพอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 42 วรรคสอง และมาตรา 65 ด้วยนั้น เมื่อตามมาตรา 65 ดังกล่าวระบุว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 42 วรรคสอง...ต้องระวางโทษ...” ดังนี้ เมื่อจำเลยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 42 วรรคสอง ย่อมหมายถึงจำเลยได้กระทำความผิดฐานนี้ด้วย จำเลยจึงต้องรับโทษตามมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวอีกกรณีหนึ่ง การที่จำเลยก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นถือเป็นการกระทำความผิดไปกรณีหนึ่งแล้วเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ระงับการก่อสร้าง จำเลยยังคงสร้างต่อไปอีก จึงเป็นการกระทำความผิดกรณีหนึ่งต่างไปจากกรณีแรก

คำพิพากษฎีกาที่ 3134/2528 บทบัญญัติมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมายความว่า ผู้ใดก็ตามที่จัดให้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ดี ผิดไปจากแบบแปลนที่ดี ผิดไปจากรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก็ดี ผิดไปจากวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตก็ดี การกระทำผิดไปเพียงอย่างหนึ่งอย่างใดดังกล่าวย่อมเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 31 ทั้งสิ้นหาจำเป็นต้องเป็นการกระทำผิดพร้อมกันทั้งหมดไม่

โจทก์กล่าวในฟ้องว่าจำเลยกระทำผิดในระหว่างวันที่ 7 กันยายน 2522 ถึงวันที่ 11 สิงหาคม 2523 ศาลอุทธรณ์ วินิจฉัยว่าจำเลยก่อสร้างผิดแบบแปลนตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2523 ถึงวันที่ 11 สิงหาคม 2523 และจำเลยฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ระงับการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2523 ถึงวันที่ 11 สิงหาคม 2523 จำเลยจะขอให้ันระยะเวลาถึงเพียงวันที่ 1 กรกฎาคม 2523 ซึ่งการก่อสร้างของจำเลยยังไม่แล้วเสร็จหาได้ไม่

อาคารที่จำเลยก่อสร้างเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรมแม้ใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจะระบุว่าเพื่อใช้พาณิชย์พักอาศัย และอาคารดังกล่าวจะใช้เพื่ออยู่อาศัยด้วยก็มิได้หมายความว่า

อาคารดังกล่าวมิได้ใช้เพื่อพาณิชยกรรมตามความหมายของมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำเลยก่อสร้างอาคารผิดไปจากแผนผังบริเวณและแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นการกระทำความผิดไปกรรมหนึ่งแล้ว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ระงับการก่อสร้าง จำเลยก็ยังก่อสร้างต่อไปอีกเป็นการกระทำความผิดอีกกรรมหนึ่งต่างไปจากกรรมแรก แม้ระยะเวลากระทำผิดทั้งสองกรรมจะซ้อนกันในช่วงหลังก็ตามการกระทำของจำเลยดังกล่าวเป็นการกระทำอันเป็นความผิดสองกรรม

ความผิดกระทงแรกนอกจากจะต้องลงโทษตามมาตรา 65 วรรคแรกแล้ว วรรคสองยังให้ปรับอีกวันละ 500 บาท ส่วนความผิดกระทงหลังนั้นมาตรา 67 บัญญัติให้ปรับวันละ 500 บาท ปรากฏว่าอาคารที่จำเลยก่อสร้างเป็นอาคารเพื่อพาณิชยกรรมถ้าศาลจะเลือกลงโทษปรับสถานเดียวแต่ละกระทงจะต้องปรับเป็นสิบเท่าตามมาตรา 70 คือปรับวันละ 5,000 บาท และอาคารที่จำเลยก่อสร้างยังเป็นของจำเลยเองถือได้ว่าจำเลยเป็นผู้ดำเนินการตามความหมายของมาตรา 4 ซึ่งมาตรา 69 บัญญัติให้วางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ จึงต้องปรับจำเลยสำหรับแต่ละกระทงวันละ 10,000 บาท

3.1.7.5 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กับการเรียกค่าสินไหมทดแทนในความชำรุดบกพร่อง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีบทกำหนดโทษในกรณีที่มีการฝ่าฝืนบทบัญญัติที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ แต่เมื่อพิจารณาแล้วพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ยังเป็นกฎหมายในเชิงควบคุมการปฏิบัติของผู้ก่อสร้างและผู้เป็นเจ้าของอาคารมากกว่าจะคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรง ผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากการเข้าอยู่อาศัยในอาคารที่เช่าซื้อ ยังคงต้องอาศัยกฎหมายอื่นเป็นทางออกในการแก้ปัญหาผู้ก่อสร้างผิดระเบียบไม่ถูกแบบวิธีของกฎหมายอยู่นั่นเอง เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องจ้างทำของ สัญญาเช่าซื้อ และละเมิด เป็นต้น แต่โดยเหตุที่กฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องเอกเทศสัญญานั้น ก็มีหลักบังคับใช้เฉพาะคู่สัญญาผู้มิตินสัมพันธ์กันเท่านั้น ส่วนบุคคลอื่นแม้เป็นผู้ได้รับความเสียหายแท้จริงแต่มิได้มีนิตินสัมพันธ์กับผู้ก่อความเสียหาย ไม่อาจเรียกร้องให้รับผิดชอบในแง่สัญญา ดังนั้น ถ้าผู้เสียหายที่ไม่ใช่คู่กรณีในสัญญาจะใช้สิทธิเรียกร้องก็ต้องพิจารณาในแง่ละเมิดซึ่งต้องพิสูจน์ความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้กระทำ หรือหากจะอาศัยกฎหมายเฉพาะเรื่องก็เป็นเพียงผู้ร้องทุกข์หรือกล่าวโทษต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ การนำคดีขึ้นสู่ศาลเองในฐานะผู้เสียหายโดยอาศัยพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่อาจกระทำได้เพราะไม่มีบทบัญญัติในเรื่องการชดเชยความเสียหายภายใต้กฎหมายฉบับนี้⁴⁹

⁴⁹ สุขุม สุขนิคย์. เล่มเดิม. หน้า 133.

3.1.8 ประเภทของสินค้าที่ไม่ปลอดภัยกับบ้านจัดสรรและอาคารชุด

การเพิ่มจำนวนการผลิตเพื่อประหยัดต้นทุนการผลิต (Economic of Scale) และการขยายตัวอย่างรวดเร็วของตลาด (Market) ซึ่งในจำนวนนี้มีสินค้าที่ชำรุดบกพร่องและไม่ปลอดภัยอยู่ด้วยเป็นจำนวนมาก จึงทำให้มีพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 (The Product Liability Act B.E. 2551 (2008): PL Law) โดยพระราชบัญญัตินี้ให้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอนที่ 36 ก. วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 มีผลบังคับใช้แล้วตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552 เป็นต้นไป เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ เพราะสินค้าในปัจจุบันไม่ว่าจะผลิตในประเทศ หรือนำเข้ามีกระบวนการผลิตที่ใช้ความรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีสูงขึ้นเป็นลำดับ การที่ผู้บริโภคจะตรวจพบว่าสินค้าไม่ปลอดภัยกระทำได้น่ายาก เมื่อผู้บริโภคนำสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไปใช้อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สินของผู้บริโภค หรือบุคคลอื่นได้ แต่การฟ้องคดีในปัจจุบันเพื่อเรียกค่าเสียหายมีความยุ่งยาก เนื่องจากภาระในการพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการกระทำผิดของผู้ผลิตหรือผู้นำเข้าตกเป็นหน้าที่ของผู้ได้รับความเสียหายตามหลักกฎหมายทั่วไป เพราะยังไม่มีกฎหมายให้ความคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายที่เกิดจากสินค้า โดยมีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในความเสียหายของผู้ผลิตหรือผู้เกี่ยวข้องไว้โดยตรง จึงสมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย โดยนำหลักความรับผิดชอบโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้ อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า ตลอดจนได้รับการชดเชยค่าเสียหายที่เป็นธรรม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

ส่วนบุคคลซึ่งตามพระราชบัญญัตินี้ให้ความคุ้มครองไว้มีสองประเภทได้แก่

1) ผู้บริโภค (Consumer) ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หมายถึง “ผู้ซื้อ หรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึง ผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม” และ

2) ผู้เสียหาย (Injured Person) ตามพระราชบัญญัตินี้ หมายความว่า “ผู้ได้รับความเสียหายอันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย⁵⁰”

“สินค้าที่ไม่ปลอดภัย” หมายความว่า สินค้าที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ไม่ว่าจะเป็นเพราะเหตุจากความบกพร่องในการผลิตหรือการออกแบบ หรือไม่ได้กำหนดวิธีใช้ วิธีเก็บรักษา

⁵⁰ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

คำเตือน หรือข้อมูลเกี่ยวกับสินค้า หรือกำหนดไว้แต่ไม่ถูกต้องหรือไม่ชัดเจนตามสมควร ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงสภาพของสินค้า รวมทั้งลักษณะการใช้งานและการเก็บรักษาตามปกติธรรมดาของสินค้าอันพึงคาดหมายได้⁵¹

“ความเสียหาย” (Damage) ตามพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น⁵²

ภาระการพิสูจน์ของพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้เป็นการเฉพาะโดยแตกต่างจากพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งความรับผิดชอบของผู้ประกอบการตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาตรา 5 บัญญัติว่า “ผู้ประกอบการทุกคนต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อผู้เสียหายในความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย และสินค้านั้นได้มีการขายให้แก่ผู้บริโภคแล้วไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการหรือไม่ก็ตาม” กล่าวคือ หลักเกณฑ์ที่กำหนดให้ผู้ประกอบการทุกคนตามพระราชบัญญัตินี้ต้องร่วมกันรับผิดชอบนั้นเป็นหลักเกณฑ์เรื่องความรับผิดแบบเด็ดขาด (Strict Liability) ดังนั้น ผู้ประกอบการไม่ว่าจะเป็นผู้ผลิต ผู้ว่าจ้างให้ผลิต ผู้นำเข้า ผู้ขายที่ไม่สามารถรู้ตัวผู้ผลิต หรือผู้ว่าจ้างให้ผลิต หรือผู้นำเข้า หรือผู้ใช้ซื้อเครื่องหมายการค้า ฯลฯ อันมีลักษณะทำให้เข้าใจว่าเป็นผู้ผลิต ผู้ว่าจ้างให้ผลิต หรือผู้นำเข้า ผู้ประกอบการทุกคนต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อผู้เสียหายในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยและสินค้านั้นได้มีการขายให้แก่ผู้บริโภคแล้ว โดยไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการหรือไม่ก็ตาม โดยที่ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ในเรื่องความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการแต่อย่างใด และนอกจากนี้ แม้ในระหว่างผู้ประกอบการกันเองจะไม่ต้องรับผิดโดยมีข้อต่อสู้ต่อกันก็ไม่อาจนำข้อต่อสู้ที่มีระหว่างกันนั้นมายกขึ้นเป็นข้ออ้างว่าไม่ต้องรับผิดกับผู้เสียหายได้ เพราะความรับผิดชอบของผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องในสินค้านั้นเป็นความรับผิดเด็ดขาด ความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) นั่นเอง เท่ากับว่าผู้ประกอบการทุกคนต้องรับผิดชอบต่อผู้เสียหายแบบผู้ประกอบการทุกคนเป็นลูกหนี้ร่วม อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการที่มีข้อต่อสู้ระหว่างกันนั้น เมื่อชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้เสียหายไปแล้วเท่าใดก็มีสิทธิไล่เบี้ยเอาจากผู้ประกอบการที่ต้องรับผิดชอบตอนในภายหลังได้ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั่วไป

⁵¹ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

⁵² พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

มาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ บัญญัติว่า “เพื่อให้ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบตามมาตรา 5 ผู้เสียหาย หรือผู้มีสิทธิฟ้องคดีแทนตามมาตรา 10 ต้องพิสูจน์ว่าผู้เสียหายได้รับความเสียหายจากสินค้าของผู้ประกอบการ และการใช้หรือการเก็บรักษาสินค้านั้นเป็นไปตามปกติธรรมดา แต่ไม่ต้องพิสูจน์ความเสียหายเกิดจากการกระทำของผู้ประกอบการผู้ใด” กล่าวคือตามพระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดให้ผู้เสียหายหรือผู้มีสิทธิฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 10 ซึ่งได้แก่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สมาคม หรือมูลนิธิที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้การรับรองตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค มีหน้าที่ต้องพิสูจน์ก่อนโดยผู้เสียหายต้องพิสูจน์ว่าตนเองได้รับความเสียหายจากสินค้าของผู้ประกอบการ และการใช้หรือการเก็บรักษาสินค้านั้นเป็นไปตามปกติธรรมดา โดยไม่ต้องพิสูจน์ว่าความเสียหายนั้นเกิดจากการกระทำของผู้ประกอบการใด เช่น ผู้ได้รับความเสียหายมีหน้าที่ต้องพิสูจน์ให้ได้ก่อนว่าตนเองได้รับความเสียหายจากสินค้าของผู้ประกอบการ (ในที่นี้คือผู้ผลิตหรือผู้นำเข้าของสินค้า) และพิสูจน์ว่าการใช้หรือการเก็บรักษาสินค้านั้นเป็นไปตามปกติธรรมดา เช่น เป็นไปตามที่ระบุไว้ในฉลากสินค้า เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ว่าความเสียหายนั้นเกิดจากการกระทำของผู้ประกอบการผู้ใด

เมื่อพิสูจน์ได้เช่นนี้แล้วโดยหลักความรับผิดชอบของผู้ผลิต ผู้นำเข้ามีผลทันที และผู้ประกอบการมีหน้าที่จะต้องพิสูจน์ให้ได้ว่าสินค้านั้นมิได้เป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย จึงจะไม่ต้องรับผิดชอบ

ส่วนกรณีที่ผู้ประกอบการจะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น เมื่อผู้เสียหายพิสูจน์ได้ตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัตินี้ ทำให้การพิสูจน์จะตกอยู่ที่ผู้ประกอบการโดยผู้ประกอบการต้องพิสูจน์ให้ได้ว่า (1) สินค้านั้นมิได้เป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย (2) ผู้เสียหายได้รู้อยู่แล้วว่าสินค้านั้นเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย หรือ (3) ความเสียหายเกิดขึ้นจากการใช้หรือการเก็บวัตถุสินค้าไม่ถูกต้องตามวิธีใช้ วิธีเก็บรักษา คำเตือน หรือข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าที่ผู้ประกอบการได้กำหนดไว้อย่างถูกต้องและชัดเจนตามสมควรแล้ว⁵³

ดังนั้น ถ้าผู้ผลิตหรือผู้นำเข้าแล้วแต่กรณีพิสูจน์ได้ว่าผู้เสียหายได้ใช้สินค้าไม่ถูกต้องตามวิธีใช้ที่ระบุไว้ในฉลาก ดังนี้ ผู้ผลิต ผู้นำเข้าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้เสียหาย

ส่วนค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย ตามมาตรา 11 บัญญัติว่า “นอกจากค่าสินไหมทดแทนเพื่อละเมิดตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ศาลมีอำนาจกำหนดค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1) ค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจอันเป็นผลเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหาย และหากผู้เสียหายถึงแก่ความตาย สามปี ภริยา บุพการี หรือผู้สืบสันดานของบุคคลนั้นชอบที่จะได้รับค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจ

⁵³ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 7.

หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ประกอบการได้ผลิต นำเข้าหรือขายสินค้าโดยรู้อยู่แล้วว่าสินค้านั้นเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย หรือมิได้รู้เพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือเมื่อรู้ว่าสินค้าไม่ปลอดภัยภายหลังจากการผลิต นำเข้า หรือขายสินค้านั้นแล้ว ไม่ดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย ให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบการจ่ายค่าสินไหมทดแทนเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้นจากจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่แท้จริงที่ศาลกำหนดได้ตามที่ศาลเห็นสมควร แต่ไม่เกินสองเท่าของค่าสินไหมทดแทนที่แท้จริงนั้น ทั้งนี้โดยคำนึงถึงพฤติการณ์ต่างๆ เช่น ความร้ายแรงของความเสียหายที่ผู้เสียหายได้รับ การที่ผู้ประกอบการรู้ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า ระยะเวลาที่ผู้ประกอบการปกปิดความไม่ปลอดภัยของสินค้า การดำเนินการของผู้ประกอบการเมื่อทราบว่าสินค้านั้นเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ สถานะทางการเงินของผู้ประกอบการ การที่ผู้ประกอบการได้บรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนการที่ผู้เสียหายมีส่วนในการก่อให้เกิดความเสียหายด้วย”

สำหรับ “ค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจ” หมายความว่า ผู้เสียหายนอกจากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่อร่างกาย ทรัพย์สิน ชีวิตแล้ว ยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจด้วย สำหรับค่าเสียหายต่อจิตใจนั้นต้องได้ความว่าเป็นความเสียหายที่มีผลต่อเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหายก่อนด้วย เท่ากับว่าความเสียหายต่อจิตใจนั้นจะเกิดขึ้นมาตามลำพังนั้นไม่ได้ และสิทธิเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจนั้นเป็นมรดกความที่หากผู้เสียหายถึงแก่ความตาย สามี ภริยา บุพการี หรือผู้สืบสันดานของบุคคลนั้นชอบที่จะได้รับค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจด้วย

ตัวอย่างเช่น บุตรสาวใช้เครื่องสำอางแล้วได้รับความเสียหายต่อร่างกายโดยผิวหนังส่วนที่ใช้เครื่องสำอางมีอาการแพ้เป็นรอยไหม้ พุพอง ดังนี้ เป็นความเสียหายต่อร่างกาย ความเจ็บปวดทุกข์ทรมานจากแผลนี้เป็นความเสียหายต่อจิตใจ

ค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจ ความเสียหายต่อจิตใจนั้นจะเกิดขึ้นกับผู้ใช้นั้นสินค้านั้นได้รับความเสียหายต่อร่างกาย และมีความเสียหายต่อจิตใจตามมา แต่ถ้าภายหลังต่อมาบุตรสาวนั้นเสียชีวิต ทำให้มารดาของบุตรสาวนั้นมีอาการเศร้าโศกเสียใจที่บุตรสาวจากไป ดังนี้ไม่จัดเป็นความเสียหายต่อจิตใจที่มารดาจะเรียกร้องได้ เนื่องจากมารดาไม่ได้เป็นผู้ใช้นั้นและได้รับความเสียหายต่อร่างกายจากการใช้สินค้านั้นแต่อย่างใด จึงไม่มีความเสียหายต่อจิตใจในกรณีเช่นนี้ได้

แต่อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นกฎหมายที่ใช้กับสินค้าทั่วไปโดยกำหนดสินค้าที่เข้าข่ายได้แก่ สightharmทรัพย์ทุกชนิดที่ผลิตเพื่อขายหรือนำเข้าเพื่อขาย เช่น อาหาร ยา เครื่องสำอาง รถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ที่ผลิตเพื่อขายหรือนำเข้าเพื่อขาย ดังนั้นจึงไม่รวมถึง

“อสังหาริมทรัพย์” ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบัญญัติเรื่องความปลอดภัยและความมั่นคงแข็งแรงของอาคารอยู่แล้ว⁵⁴ ดังนั้นอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายฉบับนี้ ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ยังต้องใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการเรียกค่าเสียหายตามหลักสัญญา หรือละเมิด

3.1.9 มาตรการในการระงับข้อพิพาทเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่อง

การไกล่เกลี่ย “Mediation” หรือ “Conciliation” เป็นทางเลือกหนึ่งของวิธีการระงับข้อพิพาท (Alternative Dispute Resolution: ADR) ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้น คำว่า “ไกล่เกลี่ย” หรือ “Mediation” หรือ “Conciliation” พจนานุกรมของ Black’s Law ให้ความหมายว่า “การแทรกแซงหรือสอดแทรกของบุคคลที่สาม เพื่อยุติระหว่างกลางบุคคลสองฝ่ายที่มีข้อพิพาทเพื่อชักจูงให้บุคคลที่มีข้อพิพาทปรับเปลี่ยนหรือตกลงในปัญหาข้อพิพาทได้ เป็นการตกลงในข้อพิพาทโดยการกระทำที่เป็นกลางหรือบุคคลที่เป็นกลาง” ส่วนพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ได้ให้คำนิยามว่า “พุดจาให้ปรองดองกัน พุดจาให้ตกลงกัน ทำให้เรียบร้อย ทำให้เสมอกัน”⁵⁵

3.1.9.1 ลักษณะของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท

ลักษณะการระงับข้อพิพาทด้วยการไกล่เกลี่ยอาจแยกลักษณะได้ 2 ลักษณะ คือ

1) การระงับข้อพิพาทด้วยการไกล่เกลี่ยให้กลับคืนดี หมายความว่า การไกล่เกลี่ยโดยที่คู่กรณียังคงรักษาสัมพันธ์ภาพอันดีต่อกันไว้ได้ ไม่เกิดอคติที่ไม่ดีต่อกัน ซึ่งถือเป็นผลดีที่จะได้รับจากการระงับข้อพิพาทโดยการไกล่เกลี่ย และหากคู่กรณียังต้องดำเนินธุรกรรมร่วมกันต่อไปหรือมีธุรกิจที่จะต้องดำเนินการเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน สัมพันธอันดียังคงดำเนินต่อไปได้ เพราะไม่มีผู้แพ้ ไม่มีผู้ชนะ ซึ่งการระงับข้อพิพาทโดยการไกล่เกลี่ยไม่ได้มุ่งประสงค์ที่จะหาคำตอบว่า ฝ่ายใดผิด ฝ่ายใดถูก

2) การระงับข้อพิพาทโดยการไกล่เกลี่ยเพื่อให้เกิดข้อตกลง หมายถึง การช่วยให้คู่ความได้ตกลงในเงื่อนไขสำคัญที่สืบเนื่องจากข้อพิพาทที่มีอยู่โดยต่างบรรลุตามความประสงค์ที่สามารถยอมรับซึ่งกันและกันได้ โดยไม่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเสียเปรียบ ทำให้สามารถขจัดความขัดแย้งลงได้ ซึ่งถือเป็นความสำคัญและเป็นหัวใจของการระงับข้อพิพาท

⁵⁴ ชีรวัดน์ จันทรสมบูรณ์. (2552). คำอธิบายพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551. หน้า 11.

⁵⁵ ราชบัณฑิตยสถาน. (2546). พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542. หน้า 159.

3.1.9.2 ประเภทของการเจรจาไกล่เกลี่ย (Mediation and Negotiation)⁵⁶

การไกล่เกลี่ยเป็นการระงับข้อพิพาทอีกวิธีหนึ่งที่คู่กรณีตกลงให้คนกลางเข้ามาช่วยให้การเจรจากันระหว่างคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเป็นไปอย่างสันติมิตรการทำหน้าที่ของคนกลางนี้จะไม่เข้าไปเป็นผู้ตัดสินชี้ขาดข้อพิพาท แต่อาจจะเข้าร่วมเจรจาหรือให้ข้อเสนอแนะ หรือ แนวทางใดๆ เพื่อจะให้ข้อขัดแย้งนั้นกลับเข้าสู่ความเข้าใจกันระหว่างคู่กรณีส่วนการตัดสินใจในการระงับข้อพิพาทยังเป็นของคู่กรณี⁵⁷ การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทสำหรับผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในการซื้อสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมี 2 ประเภท คือ

1) การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในศาล (Court Annexed Conciliation or Mediation) การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทแยกพิจารณาได้เป็น 2 วิธีการ คือการประนอมข้อพิพาทในห้องพิจารณาและการประนอมข้อพิพาทตามระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเพื่อยังให้เกิดการประนีประนอมยอมความในศาล ซึ่งการประนอมข้อพิพาทในห้องพิจารณาคืออำนาจของผู้พิพากษาที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 19 มาตรา 20 และมาตรา 20 ทวิ โดยมาตรา 19 เป็นบทบัญญัติที่ช่วยเสริมโอกาสและความสัมพันธ์เพื่อให้เกิดการประนีประนอมยอมความกัน โดยให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งให้คู่ความมาศาลด้วยตนเอง หากศาลเห็นว่ากรณีที่คู่ความมาศาลด้วยตนเองอาจยังให้เกิดข้อตกลงหรือการประนีประนอมยอมความกันได้ โดยปกติผู้พิพากษาจะพยายามประนอมข้อพิพาทให้คู่ความตกลงกันในวันขึ้นสองสถานหรือในวันสืบพยานนัดแรก เพราะเป็นวันที่ทนายคู่ความหรือคู่ความทั้งสองฝ่ายมาพบศาลเป็นครั้งแรก ซึ่งหากศาลไม่สามารถประนอมข้อพิพาทในวันนั้นสำเร็จอาจทำการประนอมข้อพิพาทในระหว่างการพิจารณาได้ถ้าคู่ความสามารถตกลงระงับข้อพิพาทกันได้ให้ศาลจกรายงานและมีคำพิพากษาตามข้อตกลงประนีประนอมนั้น ทั้งนี้ให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 138

ส่วนการประนอมข้อพิพาทตามระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเพื่อยังให้เกิดการประนีประนอมยอมความในศาล เป็นการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในศาลที่พัฒนาขึ้นมาจากการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในห้องพิจารณา โดยระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทนี้ได้รับอิทธิพลจากระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทโดยผู้ไกล่เกลี่ยข้อพิพาท (Mediator) ของสหรัฐอเมริกาการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทวิธีนี้ผู้พิพากษาซึ่งทำหน้าที่ประนอมข้อพิพาทเป็นคนละคนกับผู้พิพากษาเจ้าของสำนวน โดยทำการแยกสำนวนไกล่เกลี่ยข้อพิพาทมาตั้งเป็นสำนวนใหม่แยกจากสำนวนเดิม และจัดให้มีห้องไกล่เกลี่ย

⁵⁶ สุรเชษฐ์ เฌรบำรุง. (2552). ปัญหาการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในคดีผู้บริโภค: ศึกษาเฉพาะกรณีการไกล่เกลี่ยในชั้นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 23.

⁵⁷ ณิชชา น้อยเชื้อเวียง. (2541). ปัญหาอำนาจศาลที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการพิจารณาของอนุญาโตตุลาการ. หน้า 8.

ข้อพิพาทแตกต่างจากห้องพิจารณาคดีโดยมีลักษณะเป็นห้องประชุม และผู้พิพากษาและทนายความจะไม่สวมชุดครุยในขณะประณอมข้อพิพาท

นอกจากการเจรจาไกล่เกลี่ยในศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว ปัจจุบันยังมีการไกล่เกลี่ยตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ด้วย โดยพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 กำหนดเรื่องการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทไว้ในมาตรา 25 ให้ศาลเป็นผู้ทำการไกล่เกลี่ยคดีผู้บริโภคเอง หรือมอบหมายให้เจ้าพนักงานคดีหรือบุคคลที่ศาล กำหนดหรือที่คู่ความตกลงกันทำหน้าที่ช่วยเหลือศาลในการไกล่เกลี่ยคดีผู้บริโภคเป็นผู้ไกล่เกลี่ยก็ได้ซึ่งการไกล่เกลี่ยตามพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้ดำเนินการในวันพิจารณาเมื่อโจทก์และจำเลย มาพร้อมกันแล้วให้เริ่มทำการไกล่เกลี่ยก่อนการเริ่มพิจารณาคดี (มาตรา 23 และมาตรา 24) การไกล่เกลี่ยตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 จึงเป็นการไกล่เกลี่ยในขั้นตอนหลังจาก ที่มีการฟ้องคดีแล้วเหมือนการไกล่เกลี่ยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

2) การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทนอกศาล (Out of Court Conciliation or Mediation) การเจรจาไกล่เกลี่ยนอกศาลไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจนขึ้นอยู่กับคู่กรณีที่จะตกลงกันว่าจะทำการเจรจาไกล่เกลี่ยก่อนหรือไม่ ต่อมาเมื่อมีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้บัญญัติถึงอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคไว้ในมาตรา 10⁵⁸

⁵⁸ มาตรา 10 คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ

(2) ดำเนินการเกี่ยวกับสินค้าที่อาจเป็นอันตรายแก่ผู้บริโภคตามมาตรา 36

(3) แจ้งหรือโฆษณาข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือเสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้บริโภค ในการนี้จะระบุชื่อสินค้าหรือบริการ หรือชื่อของผู้ประกอบธุรกิจด้วยก็ได้

(4) ให้คำปรึกษาและแนะนำแก่คณะกรรมการเฉพาะเรื่อง และพิจารณาวินิจฉัยการอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง

(5) วางระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเฉพาะเรื่องและคณะอนุกรรมการ

(6) สอดส่องเร่งรัดพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนราชการ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐให้ปฏิบัติตามอำนาจและหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเร่งรัดพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค

(7) ดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคที่คณะกรรมการเห็นสมควรหรือมีผู้ร้องขอตามมาตรา 39

(8) รับรองสมาคมตามมาตรา 40

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการซื้อสินค้าและบริการจากผู้ประกอบธุรกิจเป็นจำนวนมาก ซึ่งข้อร้องเรียนบางเรื่อง คู่กรณีสามารถที่จะเจรจาไกล่เกลี่ยตกลงกันได้ และเพื่อเป็นการยุติเรื่องร้องเรียนในเบื้องต้นและเกิดผลดีกับคู่กรณีทั้งสองฝ่ายจึงได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค⁵⁹ จำนวน 4 ชุด โดยอาศัยอำนาจของมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522⁶⁰ มีหน้าที่ในการดำเนินการเจรจาไกล่เกลี่ย เรื่องราวร้องทุกข์ระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจที่ร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อหาข้อยุติในเบื้องต้น หากคู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้คณะกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคจะทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงและรวบรวมพยานหลักฐานเพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการพิจารณาค้นกรองเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคพิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ประเทศไทยยังมีการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทที่เป็นรูปแบบของสถาบัน (Institutional Conciliation) ได้แก่ ศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาท สถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งให้บริการแก่ประชาชนที่ประสงค์จะจับข้อพิพาทโดยวิธีไกล่เกลี่ยข้อพิพาทโดยยังไม่นำคดีขึ้นสู่ศาล โดยเลือกผู้ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทจากทะเบียนรายชื่อผู้ดำเนินการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทของสำนักงานระงับข้อพิพาทซึ่งมีทั้งอดีตผู้พิพากษาและบุคคลที่มีความรู้ความสามารถที่มีคุณสมบัติตามที่ศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทกำหนดและผ่านการอบรมเกี่ยวกับการดำเนินกระบวนการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทมาแล้ว ทั้งนี้สถาบันได้จัดทำ “ข้อบังคับกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการระงับข้อพิพาท สถาบัน อนุญาโตตุลาการ พ.ศ. 2533” ขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท

(9) เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภค และพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องใดๆ ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคตามที่คณะรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีมอบหมาย

(10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๑๖ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นผู้ปฏิบัติการหรือเตรียมข้อเสนอแนะยังคณะกรรมการเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไปได้.

⁵⁹ คำตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่ 6/2548 เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค.

⁶⁰ มาตรา 15 คณะกรรมการและคณะกรรมการเฉพาะเรื่องจะแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณา หรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการหรือคณะกรรมการเฉพาะ เรื่องมอบหมายก็ได้.

3.1.9.3 หลักเกณฑ์พื้นฐานของการไถ่เกลี่ยข้อพิพาท การไถ่เกลี่ยข้อพิพาทมีหลักเกณฑ์พื้นฐานที่สำคัญ ดังนี้⁶¹

1) การไถ่เกลี่ยข้อพิพาทนั้นต้องมีคู่กรณีตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปและมีคนกลางเข้ามาเป็นผู้ช่วยเหลือในการเจรจาของคู่กรณี ที่เรียกว่า “ผู้ไกล่เกลี่ย”

2) คู่กรณีต่างฝ่ายต่างสมัครใจเลือกใช้วิธีการไถ่เกลี่ย บุคคลที่สามที่จะเข้ามาช่วยไถ่เกลี่ยต้องอาศัยความยินยอมของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเป็นสำคัญ

3) โดยผู้ไกล่เกลี่ยจะมีหน้าที่คอยช่วยเหลือแนะนำ และชี้แนะหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาให้แก่คู่กรณี เพื่อวัตถุประสงค์ให้คู่กรณีตกลงกันได้ แต่ผู้ไกล่เกลี่ยจะไม่มีอำนาจตัดสินใจชี้ขาดข้อพิพาทดังเช่นกรณีการระงับข้อพิพาท โดยทางศาลหรืออนุญาโตตุลาการและความเห็นและคำแนะนำของผู้ไกล่เกลี่ยนั้นจะไม่มีผลผูกพันคู่กรณีให้ต้องปฏิบัติตามการที่คู่กรณีจะตกลงกันได้หรือไม่เป็นความสมัครใจของคู่กรณีเอง

4) ผู้ไกล่เกลี่ยจะไม่มีกฎหมายกำหนดคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถของผู้ไกล่เกลี่ยไว้โดยเฉพาะ ดังนั้น บุคคลใดก็ตามที่คู่กรณียินยอมให้ทำหน้าที่ไถ่เกลี่ยย่อมมีอำนาจที่จะดำเนินการไถ่เกลี่ยได้ แต่บุคคลนั้นจะต้องมีความเป็นกลาง ไม่ลำเอียง ไม่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับข้อพิพาท และควรเป็นบุคคลที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายยอมรับและให้ความเคารพนับถือ จึงยินยอมให้ทำการไถ่เกลี่ย

5) ผลของการไถ่เกลี่ยข้อพิพาท หากการไถ่เกลี่ยข้อพิพาทประสบความสำเร็จ ถ้าเป็นกรณีการไถ่เกลี่ยข้อพิพาทนอกศาล คู่กรณีก็จะจัดทำสัญญาประนีประนอมยอมความตามลักษณะที่กฎหมายกำหนด แต่หากเป็นการไถ่เกลี่ยข้อพิพาทในศาลคู่ความก็จะจัดทำสัญญาประนีประนอมยอมความและให้ศาลพิพากษาตามยอม หรืออาจถอนฟ้องก็ได้ ถ้าหากการไถ่เกลี่ยไม่สามารถตกลงหาข้อยุติกันได้ คู่กรณีอาจต้องไปใช้วิธีการระงับข้อพิพาทวิธีอื่น เช่น อนุญาโตตุลาการ หรือการฟ้องคดีต่อศาล

3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

หลักกฎหมายเรื่องความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขายซึ่งมีแนวคิดการคุ้มครองผู้ซื้อที่กว้างขวางกว่ากฎหมายไทย กล่าวคือ ในประเทศสหรัฐอเมริกา จะอาศัยหลักกฎหมายในเรื่องการรับประกันโดยชัดแจ้ง (Express warranty) และการรับประกันโดยปริยาย (Implied warranty) เป็นความรับผิดเพื่อการผิดสัญญา (Liability for Breach of Contract) หาก

⁶¹ สุรเชษฐ์ เนรมารุง. เล่มเดิม. หน้า 26.

ทรัพย์สินที่ขายไม่ตรงตามคำพรรณนา (Non-Conformance with Description) หรือความเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งใช้ตามปกติ (Breach of Condition/Warranty of Merchantable Quality) หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งหมายโดยสัญญา (Breach of Condition/Warranty of Fitness for Particular Purpose) ตามหลักที่ว่านี้ผู้ขายต้องรับผิดชอบหากทรัพย์สินที่ขายเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งใช้ตามปกติ หรือแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าทรัพย์สินที่ขายนั้นจะมีความเสื่อมเสียในเนื้อหาหรือไม่ โดยถือเกณฑ์ความมุ่งหมายของสัญญาเป็นสำคัญ⁶² ส่วนประเทศในกลุ่มที่ใช้กฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) เช่น ประเทศสหพันธ์รัฐเยอรมนีและประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสจะนำหลักกฎหมายลักษณะหนี้หรือในเรื่องของการไม่ชำระหนี้ (Non-Performance หรือ Inadequate Performance) มาปรับใช้

3.2.1 หลักกฎหมายเรื่องความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย

หลักกฎหมายเรื่องความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขายของประเทศดังกล่าวข้างต้น มีดังต่อไปนี้

3.2.1.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่เกิดจากการรวมตัวของมลรัฐกว่า 50 มลรัฐ ซึ่งในแต่ละมลรัฐต่างก็มีอิสระในการบัญญัติกฎหมายลายลักษณ์อักษรของตน และศาลของแต่ละมลรัฐ ก็มีอำนาจในการพิพากษาคดีในมลรัฐของตน วางแนวบรรทัดฐานเช่นไรก็ได้ ซึ่งจะมีฐานะเป็นกฎหมายคำพิพากษา (Case Law) ดังนั้น กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาในส่วนที่เกี่ยวกับความรับผิดในความเสียหายในแต่ละมลรัฐจึงมีความแตกต่างกันไป ในที่นี้ขอยกตัวอย่างมาตรการทางกฎหมายที่คุ้มครองเกี่ยวกับการรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะของมลรัฐเท็กซัส กฎหมายฉบับนี้ คือ กฎหมายว่าด้วยความรับผิดอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) โดยมีรายละเอียด ดังนี้⁶³

ลักษณะทั่วไปของกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างของมลรัฐเท็กซัส

ในช่วงปี 1980 อุตสาหกรรมการก่อสร้างในรัฐเท็กซัสเหมือนจะถูกล้อมคืบ โดยเจ้าของบ้าน ผู้อยู่อาศัยและนายความฝ่ายโจทก์ก็ได้ใช้กฎหมายว่าด้วยการปฏิบัติทางการค้าที่ฉ้อฉล (Deceptive Trade Practices Act (DTPA)) เพื่อจะชดเชยความเสียหายอันเนื่องมาจากการก่อสร้างที่มีความชำรุดหรือข้อบกพร่อง เพื่อเป็นการตอบโต้การกระทำดังกล่าว ฝ่ายอุตสาหกรรมก่อสร้างได้จัดตั้ง

⁶² กิตติศักดิ์ ปรกติ. เล่มเดิม. หน้า 13.

⁶³ The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA). Retrieved October 12, 2011, from

การรณรงค์เรียกร้องขึ้น เนื่องจากพวกอุตสาหกรรมก่อสร้างอยากที่จะมีโอกาสในการเยียวยาความบกพร่องที่ถูกกล่าวหาก่อนที่จะมีการฟ้องร้อง

ในปี ค.ศ. 1989 ผู้อยู่ในวงการอุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นฝ่ายชนะในการเรียกร้อง จึงได้มีการออกกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) ขึ้นมาซึ่งก่อนหน้านี้กฎหมายกฎหมายว่าด้วยการปฏิบัติทางการค้าที่ฉ้อฉล (Deceptive Trade Practices Act (DTPA)) ไม่อนุญาตให้ผู้ก่อสร้างเข้าไปตรวจสอบ หรือซ่อมแซมส่วนที่จะเกิดการฟ้องร้อง แม้ว่าหากมีการตรวจสอบข้อเสียหายและมีการพยายามที่จะซ่อมแซมก็อาจจะทำให้ข้อพิพาทลดลงก็ตาม กฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) จึงได้ถูกแก้ไขล่าสุดเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2546

มาตรา 27.002 ในบทบัญญัตินี้ใช้บังคับกับ (1) การดำเนินคดีใดๆ ที่เรียกร้องค่าเสียหายหรือการเยียวยาอื่นใดที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน แต่ยกเว้นการเรียกร้องเกี่ยวกับการบาดเจ็บของบุคคลหรือความเสียหายอันเกิดแก่สินค้า (2) ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่ผู้ซื้อ รายแรก

เป็นสิ่งที่เห็นได้ชัดแล้วว่ากฎหมายกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) ใช้บังคับในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยได้ประสบกับข้อเสียหายต่างๆ เหล่านั้นที่เกิดมาจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน แต่ก็ยังไม่ชัดเจนในบางกรณีว่า กฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัสสามารถบังคับใช้กับการฟ้องร้องกับการเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากส่วนประกอบของโครงสร้าง ยกตัวอย่างเช่น ดินถล่ม น้ำท่วม เพราะไม่ได้เกิดจากการผิดพลาดในขั้นตอนการก่อสร้าง

มาตรา 27.004 (a) เจ้าของบ้านต้องมีหน้าที่ยื่นหนังสือทวงถามในการเรียกค่าเสียหายหรือค่าซ่อมแซมที่เกิดจากความผิดพลาดจากการก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนฟ้องคดีไม่น้อยกว่า 60 วัน หากผู้ก่อสร้างเรียกร้องเจ้าของบ้านต้องระบุรายละเอียดของสิ่งที่ทำให้เกิดข้อพิพาทที่ได้รับความเสียหาย หลังจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือทวงถามตาม ข้อเรียกร้องของเจ้าของบ้าน ผู้ก่อสร้างมีเวลา 35 วัน ที่จะตรวจสอบทรัพย์สินพิพาทเพื่อที่จะระบุสภาพและสาเหตุของความบกพร่อง และวิธีการซ่อมแซมข้อบกพร่องนั้น และสาเหตุของความบกพร่องนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นรูปถ่าย ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ วิดีโอเทป

ข้อเสนอในการชดเชยเยียวยาความเสียหาย หากผู้ก่อสร้างมีความคิดที่จะยื่นข้อเสนอในการเยียวยาให้กับเจ้าบ้านจำเป็นต้องทำภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือทวงถามและ

หนังสือทวงถามต้องส่งทางไปรษณีย์โดยส่งไปยังที่อยู่ของเจ้าบ้านหรือที่อยู่ของนายของเจ้าบ้านโดยระบุ

1) ข้อเสนอที่จะซ่อมแซมในส่วนที่ได้รับ ความเสียหายที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านระบุมาในหนังสือทวงถาม

2) ข้อเสนอที่จัดหาวัสดุสัญญาที่จะซ่อมแซมบางส่วนหรือทั้งหมดโดยผู้ก่อสร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

3) ข้อเสนอในการชำระเงิน แต่หากจะใช้วิธีซ่อมแซมจะต้องระบุด้วยว่า ซ่อมอะไร ซ่อมอย่างไร ใช้วิธีใดซ่อมแซม

ก่อนหน้าที่จะมีการแก้ไขกฎหมายข้อนี้ ผู้ก่อสร้างมีสิทธิเพียงแต่ทำการชดเชยที่เหมาะสม แต่หลังจากที่แก้ไขแล้วผู้ก่อสร้างมีสิทธิอื่นๆ เพิ่มขึ้นมากกว่าเดิมในการยื่นข้อเสนอ หากเจ้าของบ้านคิดว่าข้อเสนอของผู้ก่อสร้างไม่สมเหตุสมผลก็สามารถทำจดหมายแย้งกลับถึงเหตุผลว่าเหตุใด ข้อเสนอที่ผู้ก่อสร้างเสนอมานั้นไม่สมเหตุสมผล แต่ต้องทำภายใน 25 วัน และผู้ก่อสร้างสามารถยื่น ข้อเสนอเพิ่มเติมภายใน 10 วัน หากข้อเสนอสุดท้ายจบแล้วต้องซ่อมแซมให้เสร็จภายใน 45 วัน

มาตรา 27.004 (b) หากข้อเสนอของผู้ก่อสร้างเป็นที่พอใจแล้วและข้อเสนออื่นที่มีข้อตกลงที่จะทำการซ่อมแซมอยู่ด้วย การซ่อมแซมเหล่านั้นต้องทำให้เสร็จภายใน 45 วัน นับจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือแจ้งเรื่องการยอมรับเงื่อนไขที่ได้ตกลงแล้วจากเจ้าของบ้าน เว้นแต่กรณีที่ความชักช้ามีสาเหตุมาจากเจ้าของบ้านหรือจากเหตุการณ์อื่นที่ผู้ก่อสร้างไม่อาจควบคุมได้

มาตรา 27.0042 อนุญาตให้ผู้ก่อสร้างทำเรื่องยื่นข้อเสนอซื้อที่ดินบ้าน หากมีข้อบกพร่องในการก่อสร้าง ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายที่ได้รับนั้นมากกว่าราคาบ้าน ณ ราคาตลาดโดยยุติธรรมของบ้านขนาดนี้โดยที่ยังไม่ได้หักค่าส่วนที่เสียหายบกพร่อง อย่างไรก็ตาม ข้อยกเว้นที่ผู้ก่อสร้างไม่จำเป็นต้องเลือกข้อนี้ คือ (1) บ้านก่อสร้างมาเกิน 5 ปี ณ วันฟ้องร้อง หรือ (2) วัสดุสัญญาได้เลือกที่จะทำการซื้อที่ดินภายใน 15 วัน หลังจากวันสรุปข้อตกลงดังกล่าว

อย่างไรก็ตามดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าในหัวข้อการยื่นหนังสือทวงถามนั้น หากการก่อสร้างมีข้อบกพร่องซึ่งเป็นอันตรายร้ายแรงต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ผู้ก่อสร้างจะต้องเร่งเข้าดำเนินการแก้ปัญหาให้เร็วที่สุด หากไม่สามารถแก้ปัญหาได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม เจ้าของบ้านสามารถเลือกที่จะซ่อมแซมเอง และเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลจากผู้ก่อสร้างรวมถึงค่าทนายความจากผู้ก่อสร้างด้วย รวมไปถึงค่าเสียหายอื่นๆ ที่สามารถเรียกได้ตามกฎหมายซึ่งไม่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายนี้

การจำกัดความรับผิดชอบโดยทั่วไปแล้วหากเจ้าของบ้านปฏิเสธข้อเสนอของผู้ก่อสร้างที่ยื่นข้อเสนอให้อย่างสมเหตุสมผลแล้ว เจ้าของบ้านก็จะได้รับค่าซ่อมหรือการซ่อมแซม ที่เหมาะสมและ

ค่าทนายความ ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่อ้างอิง ณ วันที่ข้อเสนอได้ยื่นให้เจ้าของบ้าน หากผู้ก่อสร้างไม่ได้ยื่นข้อเสนอหรือถ้าหากพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อเสนอของผู้ก่อสร้างไม่สมเหตุผลผู้ก่อสร้างก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามข้อจำกัดความเสียหาย

การแก้ไขกฎหมายว่าด้วยความรับผิดอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) ในปี พ.ศ. 2546 เป็นการจำกัดสิ่งตอบแทน ค่าตอบแทนเหล่านี้ เนื่องจากผู้ก่อสร้างจะรับผิดชอบมีข้อจำกัดในความเสียหายต่างๆ ดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 27.004 (g) คือ (1) การซ่อมแซมที่เหมาะสมจำเป็นกับความชำรุดบกพร่องที่ได้รับความเสียหาย (2) การเปลี่ยนหรือหามาทดแทน หรือซ่อมแซมสิ่งของที่เสียหายในบ้านที่เกิดจากความเสียหายของบ้าน (3) ค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาและวิศวกร (4) ค่าใช้จ่ายในการหาที่อยู่ชั่วคราวขณะซ่อมบ้าน (5) ค่าเสื่อมราคาของบ้านในกรณีเป็นความเสียหายในระดับโครงสร้างของอาคาร (6) ค่าทนายความตามสมควร

3.2.1.2 ประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน

กฎหมายความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี้ กรณีการเรียกค่าเสียหายในทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องกับการเรียกค่าเสียหายในหนี้ทั่วไปได้มีการปรับปรุงในส่วนที่สำคัญโดยลดมาตราที่ไม่จำเป็นออกจากสัญญาซื้อขายโดยใช้หลักทั่วไป ต่อมาจึงได้มีการแก้ไขกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปกฎหมายเรื่องนี้ (The Law of Obligations Reform Act) ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน และได้ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา

สัญญาซื้อขายของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี้ บัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งมาตรา 433⁶⁴ มีเนื้อหาบางส่วนที่ไทยไม่ได้ลอกมา กฎหมายใหม่แยกการซื้อขายสิทธิเรียกร้องเหลือการซื้อขายทรัพย์สินที่มรูปร่างอย่างเดียวนั้นเพราะเป็นการขายทรัพย์สินนี้เป็นประจำอยู่แล้ว โดยมีสาระสำคัญ คือ

1) โดยอำนาจของสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อโดยที่ทรัพย์สินนั้นต้องปราศจากความชำรุดบกพร่อง

2) ผู้ซื้อที่มีหน้าที่ชำระราคาให้แก่ผู้ขายและรับมอบทรัพย์สินที่ตกลงซื้อ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 433 (ตรงกับมาตรา 453 แห่ง ป.พ.พ.ของไทย) กล่าวถึงผู้ขายมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและส่งมอบทรัพย์สิน การโอนกรรมสิทธิ์จะทำได้ โดยอำนาจตามกฎหมายหรือตามสัญญาจึงจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ ส่วนผู้ซื้อที่มีหน้าที่ 2 ประการ คือ หน้าที่ชำระราคาและการรับมอบทรัพย์สินโดยปกติมักไม่ค่อยแยกการชำระราคาและการมอบทรัพย์สิน เพราะระยะเวลาใกล้เคียงกันแต่มีการแยกหน้าที่ทั้ง 2 ประการ

⁶⁴ German Civil Code, Section 433.

ในมาตรา 433 ประมวลแพ่งเยอรมัน คือ ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อโดยที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ได้ชำรุดบกพร่องหรือถูกรอนสิทธิ

ลักษณะของความชำรุดบกพร่อง

ประมวลกฎหมายแพ่งของเยอรมันที่แก้ไขใหม่ได้บัญญัติลักษณะของความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยกำหนดลักษณะของทรัพย์สินชำรุดบกพร่องไว้ในมาตรา 434⁶⁵ รวม 7 ประการ กล่าวคือ

- 1) ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ถือเป็นการบกพร่องถ้าเป็นไปตามที่ตกลงกันตามลักษณะและตามคุณสมบัติ โดยพิจารณาจากการที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายควรใช้ประโยชน์ตามปกติอย่างไรบ้าง
- 2) สัญญาระบุหน้าที่ของผู้ขายในการส่งมอบไว้อย่างไร หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายตามสัญญา
- 3) กรณีทรัพย์สินที่ซื้อมีการติดตั้งแต่การติดตั้งผิดพลาด
- 4) ถ้ามีการโฆษณาว่าทรัพย์สินควรจะเป็นเช่นนั้นเช่นนั้นแล้วไม่ได้เป็นไปตามที่โฆษณา ถือว่าทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่อง
- 5) การส่งมอบทรัพย์สินบางส่วนก็ถือเป็นความชำรุดบกพร่องเช่นกัน เพราะทำให้ใช้ประโยชน์ได้น้อยกว่าปกติ
- 6) การส่งมอบทรัพย์สินอย่างอื่น
- 7) ความบกพร่องในคู่มือใช้ทรัพย์สินเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นใช้งานไม่ได้

เดิมมาตรา 449 ประมวลแพ่งเยอรมัน เขียนว่าเป็นการบกพร่องในทรัพย์สินจากการใช้ทรัพย์สินตามปกติ ทำให้ใช้ทรัพย์สินไม่ได้ตามปกติ ยังรวมถึงการที่ผู้ขายได้รับรองว่าทรัพย์สินมีคุณสมบัติพิเศษเฉพาะอย่างแล้วทรัพย์สินนั้นไม่มีคุณสมบัติพิเศษเฉพาะอย่างจึงต้องรับผิดไปมาตรา 459⁶⁶ ซึ่งตามกฎหมายเดิมถ้าทรัพย์สินชำรุดบกพร่องผู้ซื้อมีสิทธิเอาทรัพย์สินมาคืน หรือบอกเลิกสัญญาชอบที่จะลดราคาของทรัพย์สินนั้นลงและเรียกค่าเสียหาย กรณีผู้ขายรับรองคุณภาพสินค้าหรือผู้ขายปกปิดโดยฉ้อฉล และได้มีการแก้ไขกฎหมายใหม่ โดยข้อเสนอของสหภาพยุโรปเพื่อให้กฎหมายสอดคล้องกันทุกภาคีสมาชิก โดยมีการเขียนแก้ไขไว้ในมาตรา 434 วรรคแรกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ชำรุดบกพร่องถ้าเป็นไปตามที่ตกลงกันตามลักษณะและตามคุณสมบัติ” ดังนั้นตามกฎหมายใหม่จึงมีความชัดเจนในกรณีของความชำรุดบกพร่อง และในสัญญาส่วนใหม่ที่จะไม่มีการตกลงคุณสมบัติไว้กฎหมายเยอรมันจึงกำหนดว่าดูจากสภาพตามปกติที่มันควรจะเป็น⁶⁷

⁶⁵ German Civil Code, Section 434.

⁶⁶ German Civil Code, Section 459.

⁶⁷ ราไฟ วงศ์สุชาติ. (2550). ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย. หน้า 76.

ความรับผิดของผู้ขาย⁶⁸

กรณีความรับผิดต่อชีวิตและร่างกาย กฎหมายเยอรมันยอมให้เรียกค่าเสียหายได้จากกรณีทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง เช่น รถเบรคไม่ดี ขับไปชนรั้วแล้วหัวแตก นอกจากเรียกค่าเสียหายในทรัพย์สิน คือ ค่าซ่อมรถแล้วยังเรียกค่าเสียหายต่อร่างกาย คือ ค่าทำแผลได้ด้วย ซึ่งหากต้องฟ้องเป็นคดีละเมิดก็จะพิสูจน์ความผิดได้ยากกว่า การฟ้องในเรื่องความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง เนื่องจากคดีผิดสัญญาซื้อขายเพราะเหตุทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเป็นความรับผิดเด็ดขาด

สิทธิของผู้ซื้อ

กรณีผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งของเยอรมันมาตรา 437⁶⁹ ให้สิทธิผู้ซื้อ 5 ประการ ดังนี้

1) เรียกชำระหนี้ใหม่ให้ถูกต้อง (มาตรา 439)⁷⁰ สามารถกระทำได้โดย

(1) การเรียกให้จัดส่งสิ่งที่ชำรุดบกพร่องหรือเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่ที่สมบูรณ์ ข้อเรียกร้องตามมาตรา 439 นี้จะนำมาพิจารณาก่อนทางเลือกอื่นๆ ทั้งหมดของผู้ซื้อตามที่ระบุไว้ในมาตรา 437 จึงถูกเรียกว่า “หลักลำดับของการเยียวยา” (Principle of Priority of the Postperformance Claim) โดยผู้ซื้อต้องใช้เวลาผู้ขายในการชำระหนี้ให้ถูกต้อง อย่างไรก็ตามผู้ซื้อสามารถปฏิเสธทางเลือกนี้ได้ หากการชำระหนี้ในภายหลังนี้ไม่สมเหตุผลสำหรับผู้ซื้อตามมาตรา 440⁷¹

(2) กรณีที่ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเล็กน้อย ในส่วนนี้จึงเป็นค่าเสียหายในการจัดส่งสิ่งที่ชำรุดบกพร่องซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 439 (1)-(3) โดย (3) จะบอกว่าถ้าชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อยก็เรียกได้เฉพาะค่าเสียหายเท่านั้น แต่หากมีความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกให้จัดความชำรุดบกพร่องหรือเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่โดยคืนทรัพย์สินเก่าให้ไป หากปรากฏว่าทรัพย์สินชำรุดบกพร่องถึงขนาด ดังนั้นกรณีการเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่จะต้องสมเหตุผลที่สำคัญผู้ซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องคืนให้ผู้ขายด้วย

กรณีที่ผู้ซื้อที่มีสิทธิทั้งสองอย่างข้างต้น ผู้ซื้อสามารถเลือกอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ กรณีเลือกให้ผู้ขายจัดส่งสิ่งที่ชำรุดบกพร่อง แต่ค่าใช้จ่ายสูงกว่าการให้ส่งทรัพย์สินใหม่ ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ และกรณีเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่ก็ต้องส่งทรัพย์สินเก่าคืนให้ผู้ขายไป (มาตรา 439 (4))⁷²

⁶⁸ แหล่งเดิม.

⁶⁹ German Civil Code, Section 437.

⁷⁰ German Civil Code, Section 439.

⁷¹ พาณิก ชนกิจไพบูลย์. (2549). ความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย. หน้า 134.

⁷² แหล่งเดิม.

นอกจากนี้ ผู้ขายต้องรับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดซึ่งเกี่ยวเนื่องจากการชำระหนี้ครั้งนี้ โดยเฉพาะค่าขนส่ง ค่าแรงงานและค่าวัสดุมาตรา 439 (2)⁷³

สิทธิในการเรียกให้ลดราคามาตรา 441⁷⁴ กล่าวคือ

1) แทนที่จะเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจเรียกร้องให้ผู้ขายลดราคา และไม่นำเหตุยกเว้นในมาตรา 323 (5) วรรค 2 มาใช้

2) ถ้าฝ่ายผู้ซื้อหรือฝ่ายผู้ขายประกอบด้วยบุคคลมากกว่าหนึ่งคนจำต้องแสดงเจตนาการลดราคาไปยังคู่กรณีทุกๆ คน

3) ราคาที่ลดลงคำนวณจากความต่างของราคาที่แท้จริงของทรัพย์สินที่ส่งมอบกับราคาของทรัพย์สินที่ปราศจากความชำรุดบกพร่องในเวลาที่ยุติสัญญาเกิด ในกรณีที่ว่าเป็นจำนวนที่ลดราคาให้ใช้วิธีประมาณการ

4) ถ้าผู้ซื้อชำระราคาไปมากกว่าราคาที่ลดลง จำนวนที่เกินมานี้ต้องได้รับการชดเชยจากผู้ขายโดยนำมาตรา 346 (1) และมาตรา 347 (1) มาใช้โดยอนุโลม

การเลิกสัญญา มาตรา 323⁷⁵

1) มีสัญญาระบุให้เลิกได้

2) มีกฎหมายบัญญัติให้เลิกสัญญาได้

สำหรับผู้ซื้อที่มีสิทธิในการเลิกสัญญาได้ถ้าไม่ต้องการทรัพย์สินนั้นแล้วปัญหาว่จะเลิกสัญญาได้ทุกกรณีหรือไม่ในกรณีที่ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อย กล่าวคือผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิในการเลิกสัญญาได้แต่ต้องเป็นกรณีที่ทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่องมากๆ เมื่อลูกหนี้ชำระหนี้โดยส่งมอบทรัพย์สินชำรุดบกพร่องแต่ความชำรุดบกพร่องนั้นมีเพียงเล็กน้อย เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาควรมีแต่สิทธิเรียกค่าเสียหายเท่านั้น ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นมีลักษณะร้ายแรง หรือชำรุดบกพร่องในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแห่งสัญญา เจ้าหนี้น้อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ภายหลังหากทรัพย์สินที่ส่งมอบนั้นเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งและความชำรุดบกพร่องนั้นสามารถแก้ไขให้กลับสภาพเดิมได้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้ลูกหนี้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อนตามมาตรา 387 หากลูกหนี้ละเลยจึงบอกเลิกสัญญาได้ ถ้าความชำรุดบกพร่องไม่สามารถแก้ไขให้กลับสภาพเดิมได้ย่อมไม่มีประโยชน์ที่จะบอกกล่าวให้ลูกหนี้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน เจ้าหนี้ก็บอกเลิกสัญญาได้ทันที หากทรัพย์สินที่ส่งมอบนั้นเป็นทรัพย์สินประเภทแก้ไข

⁷³ แหล่งเดิม.

⁷⁴ German Civil Code, Section 441.

⁷⁵ German Civil Code, Section 323.

ความบกพร่องได้ เจ้าหนี้ต้องให้อโอกาสลูกหนี้ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่สมบูรณ์ใหม่หรือแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้คืนดีก่อน หากลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามเจ้าหนี้จึงจะใช้สิทธิเลิกสัญญาได้⁷⁶

กรณีที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ

กรณีผู้ซื้อได้รู้ถึงความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ มาตรา 442⁷⁷ ของประมวลแพ่งเยอรมันบัญญัติว่า “กรณีผู้ซื้ออยู่แล้วในวันที่ซื้อว่า

1) ทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่องแต่ก็ยังคงซื้อ หรือกรณีที่ผู้ซื้อไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ซื้อเอง ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นแต่ผู้ขายใช้กลฉ้อฉลลงใจปิดบังความชำรุดบกพร่องนั้นหรือผู้ขายได้ให้ประกันคุณภาพทรัพย์สิน

2) แม้ว่าผู้ซื้อจะได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่อง ผู้ขายยังคงมีหน้าที่ในการจัดสิทธิการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน”

กรณีที่มีการตกลงยกเว้นความรับผิดชอบไว้

มาตรา 444⁷⁸ บัญญัติถึงความรับผิดชอบที่ได้รับการยกเว้นว่า “ผู้ขายอาจจะไม่เชื่อถือในข้อตกลงที่ยกเว้นหรือจำกัดสิทธิของผู้ซื้อในกรณีชำรุดบกพร่อง หากผู้ขายปกปิดความชำรุดบกพร่อง หรือหากเขามีการรับประกันคุณภาพของทรัพย์สิน”

3.2.1.3 ประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส

กฎหมายลักษณะซื้อขายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่ง บรรพที่ 3 ตั้งแต่มาตรา 1582 ถึงมาตรา 1701

แม้ว่าที่มาส่วหนึ่งของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 453 ที่บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะชำระราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”⁷⁹ จะมาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 1582 แต่ด้วยบทฝรั่งเศสไม่ได้มีใจความเหมือนมาตรา 453 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เสียทีเดียว ซึ่งมาตรา 1582 บัญญัติถึงลักษณะของสัญญาซื้อขายไว้ว่า “การซื้อขายเป็นความตกลงที่ฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ในการส่งมอบ (Deliver) ทรัพย์สิน และอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ชำระราคาเพื่อการดังกล่าว”⁸⁰ จะเห็นได้ว่ามาตรา 1582 มิได้บัญญัติว่า “ผู้ขาย

⁷⁶ ราไพ วงศ์สุชาติ. เล่มคิม. หน้า 81.

⁷⁷ German Civil Code, Section 442.

⁷⁸ German Civil Code, Section 444.

⁷⁹ Sale is contract whereby a person, called the seller, transfer to another person, called the buyer, the ownership of property, and the buyer agrees to pay to the sale seller a price for it.

⁸⁰ French Civil Code, Art 1582.

โอนกรรมสิทธิ์” ดังเช่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย แต่กำหนดเพียงว่าผู้ขายมีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สิน และในมาตรา 1583 บัญญัติว่า“การซื้อขายเป็นอันสมบูรณ์ระหว่างคู่สัญญาและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมตกเป็นของผู้ซื้อ ตั้งแต่ผู้ขายและผู้ซื้อได้ตกลงกันในเรื่องทรัพย์สินและราคา แม้ว่าทรัพย์สินจะยังไม่ได้ส่งมอบหรือยังไม่ได้ชำระราคาก็ตาม⁸¹

ศาสตราจารย์มาลอรี แอล. อีนเนส (Malaurie L. Aynes) อธิบายว่า ลักษณะสัญญาซื้อขายตามกฎหมายฝรั่งเศสมีอยู่ 5 ประการคือ⁸²

1) สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของคู่สัญญา (Un contrat consensuel) โดยเกิดขึ้นเมื่อคู่สัญญาดกลงกันถึงทรัพย์สินที่ซื้อขายและราคา

2) สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน (Un contrat synallagmatique) ที่ก่อให้เกิดภาระแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ดังนั้น ในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะนำบทบัญญัติเฉพาะเรื่องสัญญาต่างตอบแทนมาใช้

3) สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทน (Un contrat à titre onéreux) เนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ให้ผลประโยชน์แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ด้วยเหตุผลที่ได้ค่าตอบแทนนี้

4) สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่คู่สัญญาผู้ตั้งแต่จะกระทำสัญญาถึงขอบเขตหน้าที่ของแต่ละฝ่ายที่จะต้องจัดหาให้คู่สัญญาอีกฝ่าย (Un contrat commutatif) ซึ่งหนี้ต่างตอบแทนของคู่สัญญานี้ถูกมองเสมือนว่าเท่าเทียมกัน

5) สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ (Un contrat translatif)

นอกจากนี้ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กล่าวถึงหน้าที่สำคัญของผู้ขาย 2 ประการคือ หน้าที่ในการส่งมอบและหน้าที่ในการรับประกันทรัพย์สินที่ตนขาย (มาตรา 1603)⁸³

ทั้งนี้ การส่งมอบจะสมบูรณ์ต่อเมื่อสินค้านั้นได้โอนเปลี่ยนไปอยู่ในความควบคุมและความครอบครองของผู้ซื้อแล้ว (มาตรา 1604)⁸⁴ อีกทั้งการส่งมอบจะต้องกระทำให้ตรงตามกำหนดเวลาด้วย มิฉะนั้นผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อ (มาตรา 1611)⁸⁵

⁸¹ French Civil Code, Art 1583.

⁸² ไพทิต เอกจริยกร. (2553). คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 21.

⁸³ French Civil Code, Art 1603.

⁸⁴ French Civil Code, Art 1604.

⁸⁵ French Civil Code, Art 1611.

1) ลักษณะของความชำรุดบกพร่อง

กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดถึงหน้าที่ผู้ขายในการรับประกันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ขายไว้ในมาตรา 1625⁸⁶ โดยมีสาระสำคัญ คือ

- (1) การรับประกันให้ผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยปกติสุข
- (2) การรับประกันเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้นของทรัพย์สิน

ในเรื่องความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขายมีบัญญัติอยู่ในมาตรา 1641-1647 ทั้งนี้มาตรา 1641⁸⁷ ได้บัญญัติถึงลักษณะของความชำรุดบกพร่องไว้ดังนี้

“ผู้ขายต้องรับประกันต่อความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนอยู่ของทรัพย์สินที่ทำให้ทรัพย์สินไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ตามที่ประสงค์หรือทำให้ประโยชน์จากการใช้สอยลดลงมาก ซึ่งผู้ซื้อจะไม่ซื้อหรือหากผู้ซื้อซื้อก็จะให้ราคาต่ำกว่านั้น”

2) ความผิดของผู้ขาย

ความรับผิดชอบของผู้ขายเป็นความรับผิดชอบเด็ดขาด (Strict Liability) กล่าวคือ ผู้ขายต้องรับผิดชอบสำหรับความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้น แม้ว่าเขาไม่ได้รู้เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องนั้น (มาตรา 1643)⁸⁸

3) สิทธิของผู้ซื้อ

ประมวลกฎหมายของฝรั่งเศสได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการบังคับชำระค่าสินไหมทดแทนทางแพ่งไว้ 2 ประเภท คือ

- (1) ความรับผิดชอบเนื่องด้วยการไม่ชำระหนี้หรือความรับผิดชอบตามสัญญา (La responsabilité contractuelle)
- (2) ความรับผิดชอบนอกขอบเขตสัญญาหรือความรับผิดชอบทางละเมิด (La responsabilité délictuelle)

ระบบความรับผิดชอบตามกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสจะอยู่บนพื้นฐานเรื่องความผิด (Fault) ซึ่งมีองค์ประกอบความรับผิดที่แตกต่างกันในระหว่างความผิดทางสัญญากับความผิดทางละเมิด แต่ทั้งสองกรณี การฟ้องคดีเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจะอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ทั่วไปที่เหมือนกัน คือ ต้องเข้าหลักเกณฑ์อันเป็นองค์ประกอบของความรับผิด 3 ประการ จึงจะได้รับการชดเชยเยียวยา ค่าเสียหาย กล่าวคือ

⁸⁶ French Civil Code, Art 1625.

⁸⁷ French Civil Code, Art 1641.

⁸⁸ French Civil Code, Art 1643.

- (1) มีความผิด
- (2) มีความเสียหายเกิดขึ้น
- (3) เรื่องความสัมพันธ์ระหว่างความผิดกับความเสียหายที่เกิดขึ้น⁸⁹

ในกรณีที่มีความชำรุดบกพร่องซ่อนเร้นอยู่ภายใน (Vice Caché) อาจเป็นเหตุก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ซื้อ หรือบุคคลที่สาม กรณีที่ผู้ซื้อมินิสัมพันธ์ในทางสัญญากับผู้ขายก็จะนำหลักในเรื่องการรับประกันของผู้ขายมาปรับใช้ ส่วนในกรณีของบุคคลภายนอกผู้ได้รับ ความเสียหายเนื่องจากมิได้มีนิติสัมพันธ์ต่อกันโดยทั่วไป หลักความรับผิดชอบก็เป็นไปตามหลักเรื่องละเมิด⁹⁰

ตามหลักกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส การฟ้องร้องคดีตามสัญญาและคดีละเมิดจะแยกออกจากกันอย่างชัดเจน ทั้งนี้ หากผู้เสียหายเป็นผู้สัญญากับผู้ผลิต การฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากสินค้าชำรุดบกพร่อง ผู้เสียหายจะต้องฟ้องตามสัญญาเท่านั้น แต่หากเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่คู่สัญญาก็จะต้องฟ้องเป็นคดีแพ่ง การฟ้องร้องตามสัญญาเป็นการฟ้องโดยอาศัยหลักการรับประกันในความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้น (Hidden Defect Warranty) และหลักในเรื่องของการไม่ชำระหนี้ (Non-Performance of Obligations) ซึ่งศาลสูง (Cour de Cassation) ได้วางหลักไว้ว่า หากกรณีเรื่องที่ฟ้องร้องกันนั้นต้องด้วยบทบัญญัติของหลักการรับประกันในความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้น (Hidden Defect Warranty) แล้วจะนำหลักหรือทฤษฎีอื่นมาใช้ไม่ได้ ซึ่งหลักดังกล่าวมีบัญญัติอยู่ในมาตรา 1641 – 1645⁹¹

ส่วนในกรณีของหลักการรับประกันในความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้น (Hidden Defect Warranty) นั้นมาตรา 1644⁹² ให้สิทธิผู้ซื้อเลือกใน 4 ประการ

- (1) คืนสินค้าและเรียกราคบางส่วนตามที่กำหนดโดยผู้เชี่ยวชาญ
- (2) เก็บทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้และรับคืนราคบางส่วน
- (3) เรียกให้ผู้ขายคืนราคาพร้อมค่าเสียหาย กรณีที่พิสูจน์ได้ว่าผู้ขายรู้ถึง ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ซื้อขาย
- (4) แต่ถ้าผู้ขายไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อจะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบเฉพาะในการคืนราคาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายเท่านั้น”

กล่าวโดยสรุปกรณีผู้ขายต้องรับผิดชอบสำหรับความชำรุดบกพร่องของสินค้าที่ซื้อขายที่ซ่อนเร้น ผู้ซื้อจะมีสิทธิเลือก

⁸⁹ จี๊ด เศรษฐบุตร. (2539). หลักกฎหมายแพ่งลักษณะละเมิด. หน้า 16-17.

⁹⁰ ราไพ วงศ์สุชาติ. เล่มเดิม. หน้า 65.

⁹¹ แหล่งเดิม.

⁹² French Civil Code, Art 1644.

- (1) รับเอาสินค้านั้นไว้และเรียกร้องให้ลดราคาที่ซื้อขายลง
- (2) ใช้สิทธิเลิกสัญญา (Action redhibitoire) แล้วเรียกเงินคืนและผู้ซื้ออาจเรียกร้องค่าชดเชยสำหรับความเสียหายทั้งหมดที่ได้รับอันเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้นอยู่
- (3) ผู้ขายที่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องในเวลาทำการซื้อขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายทั้งหมดที่ผู้ซื้อได้รับด้วย

อย่างไรก็ตามการฟ้องร้องเพื่อการใช้สิทธิตามมาตรา 1644 นั้นเป็นเรื่องเกี่ยวกับความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ตัวทรัพย์สินโดยตรงซึ่งทำให้ผู้ซื้อต้องเสียประโยชน์ในทางเศรษฐกิจที่ไม่อาจใช้สินค้านั้นได้ตามความมุ่งหมาย แต่หากเป็นกรณีที่สินค้าซึ่งชำรุดบกพร่องนั้นก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินอื่น หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อตัวผู้ซื้อหรือบุคคลที่สาม กรณีดังกล่าวนี้จะต้องพิจารณาตามมาตรา 1645⁹³ และมาตรา 1646⁹⁴ ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าผู้ขายสุจริตหรือไม่ กล่าวคือ

ในกรณีที่ผู้ขายสุจริต คือไม่รู้ว่าทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่องผู้ขายก็รับผิดชอบเพียงการชดเชยราคาคืนให้แก่ผู้ซื้อพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้ซื้อต้องเสียไปอันเนื่องมาจากการเข้าทำสัญญาซื้อขาย ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบหากทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อ แต่ถ้าผู้ขายไม่สุจริตผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินอื่นของผู้ซื้อด้วย ซึ่งการที่จะพิสูจน์ให้เห็นถึงเจตนาทุจริตของผู้ขายว่ารู้ถึงความชำรุดบกพร่องในเวลาทำการชื้อขายนั้นเป็นสิ่งที่พิสูจน์ได้ยากเพราะสิ่งเหล่านี้เป็นเรื่องที่อยู่ภายในจิตใจของผู้ขาย ผู้ซื้อไม่อาจรู้ได้ กฎหมายฝรั่งเศสจึงได้พยายามให้ความคุ้มครองผู้บริโภคโดยหากเป็นผู้ขายที่ดำเนินธุรกิจเป็นอาชีพ (Vendeur Professionnel) ผู้ขายนั้นจะถูกสันนิษฐานว่ารู้เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในเวลาซื้อขายด้วยเป็นผลในการกลับการพิสูจน์ที่ทำให้ผู้ขายจะต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าตนไม่รู้เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องนั้น แต่ต่อมามีข้อวิวัฒนาการหลักเกณฑ์นี้ออกไปจนกลายเป็นกฎเกณฑ์ความรับผิดชอบเด็ดขาด (Strict Liability) ที่ผู้ขายไม่สามารถโต้แย้งว่าตนไม่รู้เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องนั้นได้ ดังนั้น ในปัจจุบันผู้ขายที่ดำเนินธุรกิจเป็นอาชีพ มีความรับผิดชอบเด็ดขาดในทุกกรณีเพื่อความปลอดภัยทั้งหมด รวมทั้งความเสียหายเนื่องมาแต่เหตุอันสาเหตุมาจากความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้นอยู่ในสินค้าที่ตนขายและศาลยังได้วางหลักเกณฑ์อีกด้วยว่าในกรณีของผู้ขายที่ดำเนินธุรกิจเป็นอาชีพซึ่งต้องรับผิดชอบเด็ดขาดเพื่อความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้นอยู่นั้น ผู้ขายไม่อาจหาข้อยกเว้นหรือข้อจำกัดความรับผิดชอบของตนได้หากมีข้อยกเว้นหรือข้อจำกัด ถือว่าข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นนั้นไม่มีผลหรือใช้บังคับไม่ได้⁹⁵

⁹³ French Civil Code, Art 1645.

⁹⁴ French Civil Code, Art 1646.

⁹⁵ ราไพ วงศ์สุชาติ. เล่มเดิม. หน้า 67.

4) กรณีที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ

มาตรา 1627⁹⁶ วางหลักว่า คู่สัญญาสามารถเพิ่มหรือลดหน้าที่ตามกฎหมายดังกล่าวได้โดยความตกลงเป็นการเฉพาะและคู่สัญญาสามารถตกลงกันว่าผู้ขายไม่ต้องรับประกันใดๆ ก็ได้ แต่แม้ว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับประกันใดๆ ก็ตาม ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิดชอบเพื่อการทำหน้าที่ของตนซึ่งความตกลงที่ขัดต่อเรื่องนี้จะตกเป็นโมฆะ (มาตรา 1628)⁹⁷

อย่างไรก็ตามผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องที่เห็นประจักษ์และที่ซึ่งผู้ซื้อสามารถทำให้ตนเชื่อได้ด้วยตนเอง (มาตรา 1642)⁹⁸

ดังนั้น ถ้าผู้ขายได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินนั้นในขณะที่ซื้อขายกัน หรือผู้ซื้อละเลยไม่ตรวจสอบทรัพย์สินตามสมควรและความเสียหายดังกล่าวอาจพบได้ถ้ามีการตรวจสอบเช่นนั้น ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบตามมาตรา 1641 นอกจากนี้ศาลยังตีความว่า กรณีตามมาตรา 1641 นั้น ความชำรุดบกพร่องจะต้องมีอยู่แล้วก่อนที่จะมีการส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อโดยตามกฎหมายฝรั่งเศสนั้นถือว่าสินค้าได้ส่งมอบไปยังผู้ซื้อแล้วเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขาย

3.2.2 การดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action)

การดำเนินคดีแบบกลุ่มมีแต่ในประเทศสหรัฐอเมริกา ส่วนประเทศเยอรมัน และประเทศฝรั่งเศสไม่มีบทบัญญัติที่ให้อำนาจเอกชนมีสิทธิดำเนินคดีแทนบุคคลอื่นตามหลักการดำเนินคดีแบบกลุ่ม ซึ่งการดำเนินคดีแบบกลุ่มของต่างประเทศมีหลักการดังต่อไปนี้

3.2.2.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา

การดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ในสหรัฐอเมริกาจะเป็นไปตาม Federal Rule of Civil Procedure ซึ่งใน Rule 23 เป็นกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินคดีแบบกลุ่มที่อาจนำไปใช้กับการดำเนินคดีตามกฎหมายสารบัญญัติได้ทุกประเภท เช่น กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายป้องกันการผูกขาดทางการค้า กฎหมายล้มละลาย กฎหมายละเมิด กฎหมายหลักทรัพย์ เป็นต้น การดำเนินคดีแบบกลุ่มสามารถดำเนินการได้ทั้งในฐานะที่เป็นโจทก์และจำเลย แต่ในประเทศสหรัฐอเมริกาก็จะถูกนำไปใช้สำหรับการฟ้องคดีโดยโจทก์เป็นส่วนใหญ่ โดยได้กำหนดเงื่อนไขในการดำเนินคดีแบบกลุ่มไว้สามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้⁹⁹

⁹⁶ French Civil Code, Art 1626.

⁹⁷ French Civil Code, Art 1628.

⁹⁸ French Civil Code, Art 1642.

⁹⁹ สุรัตน์ ชาญชัยกิตติกร. (2551). การเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยโดยการดำเนินคดีแบบกลุ่ม. หน้า 46-50.

ในการดำเนินคดีแบบกลุ่มมีเงื่อนไขเบื้องต้น คือสมาชิกคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนอาจฟ้องคดีโดยเป็นคู่ความในนามของสมาชิกกลุ่มทั้งหมดได้ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1) สมาชิกของกลุ่มมีจำนวนมาก (Numerous) การให้บุคคลทุกคนฟ้องคดีร่วมกันเป็นไปได้ยาก และจำนวนผู้เสียหายก็ไม่ได้กำหนดว่าจะมีจำนวนเท่าใดแต่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงแต่ละเรื่องและสมาชิกทั้งหมดของกลุ่มเข้าเป็นโจทก์ร่วมกันในคดีจะเกิดความไม่สะดวกในทางปฏิบัติ

2) คดีมีปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงซึ่งเป็นเรื่องเดียวกัน (Common question to face or Law) สำหรับประเด็นเรื่องปัญหาข้อเท็จจริง และข้อกฎหมายร่วมกันของสมาชิกในกลุ่มศาลในประเทศสหรัฐอเมริกา ได้วางแนวทางในการพิจารณาไว้ว่าผู้ได้รับความเสียหายหรือสมาชิกในกลุ่มนั้นจะต้องได้รับความเสียหายจากการกระทำเดียวกันของจำเลย และการกระทำนั้นเป็นมูลเหตุสำคัญในการฟ้องคดี จึงจะเป็นกรณีที่สมาชิกในกลุ่มมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายร่วมกันเพียงประเด็นเดียวก็เพียงพอในการร้องขอดำเนินคดีแบบกลุ่มแล้ว

3) ข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้ของโจทก์ซึ่งเป็นผู้แทนคดีเป็นประเภทเดียวกันกับข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้ของสมาชิกในกลุ่ม (Typicality of the claims of the class representative) ประเด็นในข้อนี้โดยมุ่งที่ผลแห่งคำพิพากษาว่า การดำเนินคดีแบบกลุ่มนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาเป็นอย่างเดียวกันระหว่างสมาชิกในกลุ่ม

4) คู่ความที่เป็นผู้แทนสามารถปกป้องประโยชน์ของกลุ่มได้อย่างเป็นธรรมและเพียงพอ (Fairly and adequately the interests of the class) กรณีใดจะถือว่าผู้แทนคดีมีคุณสมบัติที่จะปกป้องผลประโยชน์ของกลุ่มได้อย่างเพียงพอและเป็นธรรมนี้มีแนวทางการวินิจฉัยของศาลได้หลายกรณี เช่น ผู้แทนคดีต้องมีผลประโยชน์ร่วมกันกับสมาชิกคนอื่นๆ ในกลุ่มโดยที่ผู้แทนคดีมีความมุ่งมั่นที่เรียกร้องเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกลุ่ม โดยตนเองหรือโดยทนายความที่มีคุณสมบัติเพียงพอ

การดำเนินคดีแบบกลุ่มจะต้องมีหลักเกณฑ์เพิ่มเติมจากที่ระบุไว้ข้างต้น คู่ความจึงจะดำเนินคดีแบบกลุ่มได้ ดังนี้ หากมีการแยกดำเนินคดีโดยสมาชิกของกลุ่มอาจก่อให้เกิดความเสียหายในการพิจารณาและพิพากษาของศาลที่แตกต่างกันต่อบุคคลใดในกลุ่ม และก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันในกระบวนการพิจารณาต่อคู่ความฝ่ายตรงกันข้าม และการพิจารณาคดีจะกระทบกระเทือนกับประโยชน์ของสมาชิกที่ไม่ใช่ประเภทเดียวกับที่คู่ความเป็นผู้แทนในการฟ้องร้องคดีคู่ความในคดีหรือบุคคลที่ไม่ใช่คู่ความในคดีรักษาผลประโยชน์ของตนได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้จะต้องปรากฏว่าคู่ความฝ่ายตรงข้ามได้กระทำการหรือปฏิเสธที่จะกระทำการใดๆ ในเรื่องที่เป็นการโต้แย้งสิทธิต่อบุคคลในกลุ่ม อันเป็นผลให้ศาลมีคำสั่งห้ามหรือบังคับในลักษณะ

เดียวกันต่อกลุ่มทั้งหมด และศาลเห็นว่าปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงของกลุ่มมีความสำคัญมากกว่าปัญหาที่กระทบต่อสมาชิกแต่ละคน และการดำเนินคดีแบบกลุ่มเป็นวิธีเดียวที่ดีกว่าวิธีอื่นในการพิจารณาพิพากษาข้อพิพาทได้อย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ปัญหาที่ศาลเห็นว่าอาจจะเกิดขึ้น ได้แก่ ปัญหาผลประโยชน์ของสมาชิกของกลุ่มในการควบคุมการแยกฟ้องร้องคดีหรือการแยกต่อสู้คดีเป็นรายบุคคล ปัญหาการกำหนดขอบเขตและสภาพแห่งคดีที่เกี่ยวข้องข้อโต้แย้งที่สมาชิกของกลุ่มได้ฟ้องหรือถูกฟ้องไปแล้วไม่ประสงค์ในการดำเนินคดีในเขตศาลหนึ่งศาลใดโดยไม่สอดคล้องกันและปัญหาอื่นที่อาจพบในการดำเนินคดีแบบกลุ่ม

การที่ศาลจะมีคำสั่งว่าอนุญาตให้ดำเนินคดีแบบกลุ่มหรือไม่ ศาลจะต้องมีคำสั่งทันทีที่ปฏิบัติได้หลังจากมีการนำคดีแบบการดำเนินคดีแบบกลุ่มขึ้นสู่ศาล คำสั่งศาลให้ดำเนินคดีแบบกลุ่มหรือไม่อนุญาต อาจเป็นคำสั่งอนุญาตหรือไม่ อนุญาตที่มีเงื่อนไขและอาจมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงก่อนมีคำพิพากษาในเนื้อหาของคดีก็ได้หากศาลมีคำสั่งอนุญาตให้มีการดำเนินคดีแบบกลุ่ม ศาลจะต้องแจ้งไปยังสมาชิกของกลุ่มให้รับทราบด้วยวิธีการส่งหนังสือบอกกล่าวที่เหมาะสมกับพฤติการณ์ รวมทั้งหนังสือบอกกล่าวเป็นรายบุคคลแก่สมาชิกของกลุ่มทุกคนที่สามารถระบุตัวได้ และจะต้องบอกรายละเอียดต่างๆ ให้ชัดเจน คำพิพากษาที่จะมีขึ้นนั้นไม่ว่าจะเป็นคุณหรือเป็นโทษ จะมีผลผูกพันสมาชิกทั้งหมดของกลุ่มที่ไม่ได้ร้องขอให้ศาลตัดตนออกจากกลุ่มและสมาชิกคนใดซึ่งไม่ได้ร้องขอให้ตัดตนออกจากกลุ่มอาจจะแต่งตั้งทนายเพื่อทำหน้าที่แทนได้ในส่วนของคำพิพากษานั้น คำพิพากษาจะผูกพันสมาชิกในกลุ่มหรือไม่สามารถแยกพิจารณาได้เป็นสองกรณี คือ กรณีแรกคำพิพากษาในคดีที่ดำเนินคดีแบบกลุ่มหากดำเนินคดีแยกกันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิก และกรณีต้องการให้ศาลมีคำสั่งบังคับในลักษณะเดียวกันทั้งกลุ่มตามมาตรา (23) (b) (1) และ (2) ตามลำดับ คำพิพากษาจะมีผลผูกพันรวมถึงบุคคลที่ศาลพิจารณาว่าเป็นสมาชิกของกลุ่ม ส่วนอีกกรณีหนึ่งเป็นคำพิพากษาในคดีที่ดำเนินคดีแบบกลุ่มในกรณีที่ศาลเห็นว่าปัญหาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงของกลุ่มต้องดำเนินคดีแบบกลุ่มจะเป็นผลดีกว่าตามมาตรา (23) (b) (3) ในกรณีนี้ไม่ว่าคำพิพากษาจะเป็นคุณต่อสมาชิกในกลุ่มหรือไม่ คำพิพากษามีผลผูกพันรวมถึงผู้ที่ได้รับการส่งหนังสือบอกกล่าวของศาลตามมาตรา (23) (C) (2) แล้ว เว้นแต่ผู้ที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจะร้องขอให้ตัดตนออกจากกลุ่ม

เมื่อศาลเห็นสมควรอาจมีการขึ้นหรือดำเนินคดีแบบกลุ่ม ในประเด็นใดประเด็นหนึ่งโดยเฉพาะก็ได้ และกลุ่มใหญ่อาจถูกแบ่งเป็นกลุ่มย่อย และในแต่ละกลุ่มย่อยจะถือเป็นกลุ่มหนึ่งก็ได้

หลังจากที่มีการฟ้องคดีแบบกลุ่มแล้ว ศาลอาจมีคำสั่งระหว่างพิจารณา (Order in conduct of actions) คำสั่งที่มีขึ้นในระหว่างที่จะนำหลักเกณฑ์นี้มาใช้ ศาลอาจมีคำสั่งระหว่างพิจารณาได้เมื่อเป็นการสมควรภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อมีคำสั่งทางกระบวนการพิจารณานั้นเป็นการกำหนดมาตรการในการป้องกันการซ้ำซ้อนเกินสมควร หรือความสับสนในการเสนอพยานหลักฐานหรือข้อโต้เถียง
- 2) เพื่อที่จะป้องกันสมาชิกของกลุ่ม หรือการดำเนินกระบวนการพิจารณาอย่างเที่ยงธรรม โดยศาลอาจสั่งให้มีการส่งหนังสือบอกกล่าวแก่สมาชิกบางคนหรือทั้งหมด ในแต่ละขั้นตอนของการพิจารณาหรือมีวัตถุประสงค์ในการขยายการพิจารณาหรือเพื่อให้โอกาสแก่สมาชิกในการแสดงว่าการพิจารณาโดยคู่ความผู้แทนว่าเป็นธรรมและเพียงพอ การเข้าร้องขอและแสดงข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้โดยเข้ามาเป็นคู่ความในคดีโดยตรง
- 3) กำหนดเงื่อนไขของการเป็นคู่ความผู้แทน หรือผู้ร้องขอ
- 4) เรียกร้องให้มีการแก้คำฟ้องหรือคำให้การ เพื่อจัดข้อกล่าวหาเกี่ยวกับประเด็นของคู่ความที่ไม่มีผู้แทนและให้ดำเนินการตามนั้น
- 5) ให้ดำเนินการในเรื่องที่เป็นวิธีพิจารณาแบบเดียวกัน

การถอนฟ้องหรือประนีประนอมยอมความ Rule 23(e) เมื่อมีการได้รับอนุญาตให้มีการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) แล้วจะกระทำไม่ได้หากไม่ได้รับการรับรองจากศาลและหนังสือแจ้งความประสงค์ในการที่จะถอนฟ้องหรือประนีประนอมยอมความจะต้องถูกส่งถึงสมาชิกทุกคนของกลุ่มภายใต้คำสั่งของศาล เนื่องจากการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) นั้นผู้แทนคดีต้องทำหน้าที่รักษาผลประโยชน์ของสมาชิกกลุ่มอย่างเป็นธรรมด้วย หากการที่ผู้แทนคดีไปถอนฟ้องหรือทำข้อตกลงประนีประนอมยอมความใดๆ กับคู่ความฝ่ายตรงข้ามอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อสมาชิกในกลุ่มได้ ดังนั้น การถอนฟ้อง หรือประนีประนอมยอมความจะกระทำโดยลำพังไม่ได้จะต้องให้ศาลทำหน้าที่ในการตรวจสอบว่าการถอนฟ้องหรือประนีประนอมยอมความนั้นจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิกในกลุ่มหรือไม่ การถอนฟ้องหรือประนีประนอมยอมความจะต้องได้รับความยินยอมหรือรับรองจากศาลก่อนจึงจะสามารถทำได้

นอกจากนี้หลักเกณฑ์การดำเนินคดีแบบกลุ่มดังกล่าว การฟ้องคดีเพื่อเรียกค่าเสียหายในทางละเมิดที่เกิดจากการบริโภคผลิตภัณฑ์ภายใต้กฎหมายประมวลกฎหมายพาณิชย์ (The Uniform Commercial Code) หรือ (U.C.C.) ของสหรัฐอเมริกา โจทก์เพียงนำเสนอให้ได้ว่าผลิตภัณฑ์ที่เป็นเหตุแห่งความเสียหายนั้นมีความชำรุดบกพร่อง เมื่อจำเลยนำออกสู่ตลาดและความเสียหายนั้นเกิดขึ้นเกินกว่าการใช้ตามปกติ กับทั้งมีความสัมพันธ์ระหว่างความเสียหายกับความผิดปกติ หรือความชำรุดบกพร่องของผลิตภัณฑ์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งความผิดปกติใน

ผลิตภัณฑ์เป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ คือ มีความสัมพันธ์ระหว่างความเสียหายและสิ่งผิดปกติที่จำเลยต้องรับผิดชอบและโจทก์พิสูจน์ว่าจำเลยเป็นผู้ผลิต ซึ่งโจทก์ไม่ต้องนำเสนอถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อเป็นการผลักภาระการพิสูจน์ไปยังผู้ประกอบธุรกิจ

3.2.2.2 ประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน

ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันไม่มีบทบัญญัติที่ให้อำนาจเอกชนมีสิทธิดำเนินคดีแทนบุคคลอื่นตามหลักการดำเนินคดีแบบกลุ่มในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) ได้ แต่มีมาตรการทางกฎหมายให้มีการคุ้มครองสิทธิของผู้เสียหายจำนวนมากที่เกิดจากข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายเดียวกัน คือ¹⁰⁰

1) การดำเนินคดีทางแพ่งโดยองค์กรเพื่อประโยชน์สาธารณะ เช่น หอการค้าอุตสาหกรรม สมาคมทางการค้า สมาคมเพื่อผู้บริโภค เป็นต้น องค์กรเหล่านี้สามารถเป็นผู้ดำเนินคดีแทนบุคคลทั่วไปที่เป็นผู้เสียหายได้ ซึ่งการฟ้องคดีดังกล่าวสามารถดำเนินการได้โดยผู้เสียหายไม่ต้องร้องขอ แต่สามารถฟ้องคดีเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถฟ้องคดีค่าเสียหายได้ เช่น การฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดห้ามจำเลยกระทำการโฆษณาอันเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลประชาชน เป็นต้น

2) จัดตั้งกองทุนสำหรับการกระทำใดๆ ที่ทำให้ประชาชนได้รับความเสียหายโดยกำหนดให้รัฐ และผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดดังกล่าวต้องจ่ายเงินเข้ากองทุนเพื่อชดเชยให้กับผู้ที่ได้รับความเสียหาย มีลักษณะคล้ายกับกองทุนทดแทนที่รัฐออกมาตรการเพื่อเป็นการประกันสำหรับสวัสดิการสังคม แต่กรณีกองทุนของประเทศเยอรมัน เป็นกองทุนสำหรับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น กองทุนเพื่อความเสียหายสำหรับทาสและแรงงานในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่กำหนดให้รัฐและผู้ประกอบการที่จ้างแรงงานทาสเหล่านั้นต้องจ่ายเงินเข้ากองทุน หรือกองทุนสำหรับผู้ที่เกิดมาและติดเชื้ออันเนื่องมาจากยา Contergen ที่กำหนดให้ผู้ผลิตยามีหน้าที่ต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนที่แน่นอนเข้ากองทุนและกำหนดวิธีการจัดการเงินให้แก่ผู้ที่โชคร้ายและได้รับอันตรายดังกล่าว เป็นต้น

3.2.2.3 ประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส

ในประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสไม่มีการดำเนินคดีแบบกลุ่มโดยผู้แทนที่เป็นเอกชน แต่มีการดำเนินคดีแทนผู้เสียหายโดยรัฐ รูปแบบการดำเนินคดีแบบกลุ่มในประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสมี 2 รูปแบบ รูปแบบแรกคือ¹⁰¹ การคดีแบบกลุ่มโดยองค์กรเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือเพื่อประโยชน์ของกลุ่มบุคคลเอกชน (Association's suit) ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย

¹⁰⁰ ปรัชญา บัณฑิตอากรณ. เล่มเดิม. หน้า 113-114.

¹⁰¹ สุรัตน์ ชาญชัยกิตติกร. เล่มเดิม. หน้า 71-74.

เฉพาะและอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานรัฐ เช่น สมาคมทางการค้า มีอำนาจฟ้องคดีเกี่ยวกับการค้าหรือเกี่ยวข้องกับการค้า เช่น คดีแรงงาน กฎหมายยอมรับให้สมาคมทางการค้าเป็นผู้แทนเอกชนผู้เสียหายมีอำนาจพิจารณาคดีแทนผู้เสียหายได้ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงและความเสียหายเป็นผลเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะ หรือสมาคมอื่นๆ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายพิเศษโดยจำกัดคดีและขอบเขตอำนาจฟ้องให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสมาคมที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้ เช่น สมาคมครอบครัว สมาคมต่อต้านการแบ่งแยกสีผิว สมาคมผู้บริโภค เป็นต้น ซึ่งสมาคมเหล่านี้มีอำนาจดำเนินคดีภายใต้วัตถุประสงค์ของสมาคมตามที่กฎหมายได้กำหนดให้อำนาจไว้เท่านั้น อย่างไรก็ตามการที่สมาคมจะฟ้องคดีแทนผู้เสียหายได้ จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการละเมิดที่แท้จริงเสียก่อน ทั้งนี้เพราะกฎหมายไม่ถือว่าสมาคมเหล่านี้เป็นผู้เสียหายที่แท้จริง แต่เป็นเสมือนพนักงานอัยการของเอกชนเท่านั้น

ส่วนอีกรูปแบบหนึ่ง คือ การดำเนินคดีแบบกลุ่ม โดยหน่วยงานของรัฐ (Administration's suit) หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ทำหน้าที่ดำเนินคดีแทนในประเทศฝรั่งเศส คือ พนักงานอัยการฝรั่งเศส (Ministère Public) อัยการฝรั่งเศสสามารถดำเนินคดีทางแพ่งทั้งในฐานะคู่ความหรือผู้ร้องสอดเข้าเป็นคู่ความแทนบุคคลอื่นได้ ซึ่งสามารถโดยสมัครใจหรือโดยมีผู้ยื่นคำขอให้อัยการฝรั่งเศสเป็นคู่ความในคดี ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้อำนาจที่กฎหมายกำหนด เช่น การยื่นฟ้องคดีเกี่ยวกับการเป็นผู้อนุบาลของบุคคลไร้ความสามารถ หรือการรับรองหรือการเปลี่ยนแปลงสิทธิการเป็นผู้อนุบาล หรือการฟ้องร้องคดีเพื่อชำระบัญชี และการดำเนินคดีแพ่ง ที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท เป็นต้น อย่างไรก็ตามถ้าเป็นคดีที่เกี่ยวข้องกับประโยชน์สาธารณะ พนักงานอัยการฝรั่งเศสก็มีอำนาจฟ้องคดีได้ แม้ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะก็ตาม ตัวอย่างเช่น การฟ้องคดีเพื่อโต้แย้งคำสั่งหรือนโยบายสาธารณะซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นอุปสรรคต่อประโยชน์สาธารณะ เป็นต้น

การดำเนินคดีแทนผู้เสียหายจำนวนมากทั้งสองรูปแบบ ผู้เสียหายจำเป็นต้องร้องขอเพื่อให้มีการดำเนินคดีแทน ทั้งสององค์กรดังกล่าวจึงจะมีสิทธิดำเนินคดีแพ่งแทนผู้เสียหายได้ เว้นแต่มีกฎหมายกำหนดให้สมาคม หรือพนักงานอัยการฝรั่งเศสดำเนินคดีโดยมิต้องร้องขอ ซึ่งการดำเนินคดีแบบกลุ่มในประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสนี้ไม่มีการคิดค่าทนายความจากส่วนได้เสียในผลแห่งคดี

จะเห็นได้ว่าทั้งประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส และประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนี้ กำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรเพื่อประโยชน์สาธารณะที่เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเป็นผู้แทนเอกชนในการดำเนินคดีแทนแต่มีอำนาจจำกัดภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนดไว้เท่านั้น และให้ถือว่าหน่วยงานดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียดำเนินคดีแทนผู้เสียหายเอกชนแต่ละราย

โดยไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งการดำเนินคดีแบบกลุ่มของทั้งสองประเทศจะมีได้เฉพาะประเภทคดีที่มีกฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น



บทที่ 4

ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด

จากการศึกษาถึงบทบัญญัติกฎหมายดังที่กล่าวมาแล้วนั้นปัญหาของผู้บริโภคในการใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องสัญญาซื้อขาย ดังที่ปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา มาตรา 472 - 474 ให้ผู้ขายรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นไม่ได้แยกความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกันจึงใช้หลักเกณฑ์เดียวกันอีกทั้งไม่ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในการที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดต้องรับผิดชอบทั้งที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาสูงกว่ามากหากเทียบกับความชำรุดบกพร่องในสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ถึงแม้ว่าผู้บริโภคต้องการฟ้องผู้ประกอบการเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดจะเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ จะเป็นคดีผู้บริโภคตามมาตรา 3 ก็ตาม เพราะการที่ผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดโดยไม่ได้รับการเยียวยาแก้ไขจากผู้ประกอบการเป็นการกระทบสิทธิของผู้บริโภค และเมื่อเป็นคดีที่ผู้บริโภคกับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการจึงเป็นคดีผู้บริโภคซึ่งกฎหมายได้วางหลักเกณฑ์ให้ผู้บริโภคสามารถไปพบเจ้าพนักงานคดี สามารถฟ้องคดีด้วยวาจาได้ และได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงก็ตาม แต่การฟ้องคดีในความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง ผู้บริโภคก็ยังมีภาระการพิสูจน์ เนื่องจากพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 29 บัญญัติว่า “กรณีประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบการออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็น โดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายซึ่งเป็นผู้ประกอบการจึงให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่กับคู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการนั้น” กฎหมายบัญญัติให้เป็นดุลพินิจ

ของศาลเท่านั้น ไม่ได้บังคับให้ภาระการพิสูจน์ตกสู่ผู้ประกอบการเสมอไป ทำให้ผู้บริโภคยังมีภาระการพิสูจน์อยู่ประกอบการฟ้องคดีโดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต้องใช้เวลานานมากหากใช้นโยบายใกล้เคียงประนอมข้อพิพาทจะดีต่อคู่ความทั้งสองฝ่าย คือเรียกผู้ประกอบการมาไกล่เกลี่ยหากตกลงกันไม่ได้จึงต้องใช้ทางเลือกสุดท้ายคือ การใช้สิทธิทางศาล แต่ปัจจุบันการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภคในชั้นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคยังไม่มีบทบาทยุติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะอย่างชัดเจนซึ่งมีเพียงการดำเนินการตามระเบียบหรือคำสั่งภายในของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้นและส่วนการใช้สิทธิทางศาลกรณีที่มีผู้เสียหายจากความชำรุดบกพร่องเป็นจำนวนมากเพราะอาจเป็นโครงการบ้านจัดสรรเดียวกัน หรืออาคารชุดเดียวกันเกิดความชำรุดบกพร่องลักษณะที่ได้รับความเสียหายแบบเดียวกันทั้งโครงการ แต่วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคยังไม่มี การเยียวยาความเสียหายในรูปแบบการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ดังนั้นจึงจำเป็นที่จะต้องนำปัญหาต่างๆ ดังกล่าวมาวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

4.1 ปัญหาการบัญญัติหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุด

เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดในการใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบ ในการใช้สิทธิฟ้องคดีในความชำรุดบกพร่องต้องใช้หลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามสัญญาซื้อขายให้ผู้ขายรับผิดชอบดังที่ปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญามาตรา 472 - 474 ให้ผู้ขายรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่อง และถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งก็คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวก็มีวัตถุประสงค์ในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย ในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และพระราชบัญญัตินี้ได้มีบทกำหนดโทษในกรณีที่มีการฝ่าฝืนบทบัญญัติที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ แต่กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายในเชิงควบคุมการปฏิบัติงานของผู้ก่อสร้างมากกว่าจะคุ้มครองผู้บริโภคในการเยียวยาความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากการเข้าอยู่อาศัยในอาคารแล้วเกิดความชำรุดบกพร่อง ซึ่งผู้บริโภคยังจะต้องอาศัยกฎหมายอื่นเป็นทางออกในการแก้ปัญหา เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องจ้างทำของ สัญญาเช่าซื้อ และละเมิด เป็นต้น และจะเห็นได้ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นไม่ได้กำหนดรายละเอียดของการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ถึงสิทธิของผู้บริโภคว่ามีอย่างไรซึ่งหากพิจารณาตามตัวบท

กฎหมาย จะเห็นว่าเมื่อมาตรา 472 มิได้กำหนดไว้ว่าผู้ขายควรรับผิดชอบอย่างไรบ้าง ความรับผิดชอบของผู้ขาย ย่อมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ธรรมดาในเรื่องสัญญาและหนี้ อีกทั้งไม่ได้แยกความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกันโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันในการที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบทั้งที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาสูงกว่ามากหากเทียบกับความชำรุดบกพร่องในสังหาริมทรัพย์ทั่วไป อีกทั้งการซ่อมแซมการก่อสร้างแตกต่างจากการซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์ทั่วไปจึงเกิดปัญหาในการใช้กฎหมายที่ไม่มีบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับ ความเสียหายเป็นการเฉพาะในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งน่าจะมีหลักเกณฑ์ที่คุ้มครองผู้บริโภค เช่น การแจ้งเตือนให้ผู้ประกอบการซ่อมแซมแก้ไขก่อน แต่หากไม่ได้รับการซ่อมแซมแก้ไขภายในเวลาสมควรจึงนำคดีมาสู่ศาล เพื่อเป็นการลดปริมาณคดีในศาล ลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในศาล และประหยัดเวลาในการต่อสู้คดีเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้บริโภคและผู้ประกอบการ เป็นต้น

ประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัส ซึ่งเป็นมลรัฐที่มีการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากและมีข้อพิพาทในความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นมาก จึงได้ตรากฎหมายที่คุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาเป็นการเฉพาะโดยใช้บังคับในกรณีที่อยู่อาศัยได้ประสบกับความเสียหายต่างๆ ที่เกิดมาจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน และกฎหมายฉบับนี้ได้มีหลักเกณฑ์ในการเยียวยา ซ่อมแซม แก้ไขความชำรุดบกพร่องของการก่อสร้าง ก่อนที่นำคดีมาสู่ศาลเพื่อลดปัญหาความขัดแย้งระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบการ และลดปริมาณคดีที่จะขึ้นสู่ศาลด้วยกฎหมายฉบับนี้ คือ กฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA))

ตัวอย่างหลักเกณฑ์ในกฎหมายฉบับนี้ เช่น มาตรา 27.004 (a) บัญญัติว่า เจ้าของบ้านต้องมีหน้าที่ยื่นหนังสือทวงถามในการเรียกค่าเสียหาย หรือค่าซ่อมแซมที่เกิดจากความผิดพลาดจากการก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนฟ้องคดีไม่น้อยกว่า 60 วัน หากผู้ก่อสร้างเรียกเรื่องเจ้าของบ้านต้องระบุรายละเอียดของสิ่งที่ทำให้เกิดข้อพิพาทที่ได้รับความเสียหาย หลังจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือทวงถามตามข้อเรียกร้องของเจ้าของบ้าน ผู้ก่อสร้างมีเวลา 35 วันที่จะตรวจสอบทรัพย์สินพิพาทเพื่อที่จะระบุสภาพและสาเหตุของความบกพร่อง และวิธีการซ่อมแซมข้อบกพร่องนั้น และสาเหตุของความบกพร่องนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นรูปถ่าย ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ วิดีโอเทป

หลักเกณฑ์ในเรื่องของการยื่นข้อเสนอนในการชดเชยเยียวยาความเสียหาย หากผู้ก่อสร้างมีความคิดที่จะยื่นข้อเสนอนในการเยียวยาให้กับเจ้าบ้าน ผู้ก่อสร้างจำเป็นต้องทำภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือทวงถามและหนังสือทวงถามต้องส่งทางไปรษณีย์ไปยังที่อยู่ของเจ้าบ้านหรือที่อยู่ของทนายของเจ้าบ้านโดยระบุข้อเสนอดังต่อไปนี้ (1) ข้อเสนอที่จะซ่อมแซม

ในส่วนที่ได้รับความเสียหายที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านระบุมาในหนังสือทวงถาม (2) ข้อเสนอที่จัดหา คู่สัญญาที่จะซ่อมแซมบางส่วนหรือทั้งหมดโดยผู้ก่อสร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย (3) ข้อเสนอในการ ชดใช้เงิน แต่หากจะใช้วิธีซ่อมแซมจะต้องระบุว่าซ่อมอะไร ซ่อมอย่างไร ใช้วิธีใดซ่อมแซม และเจ้าของบ้านยังมีสิทธิในการยื่นข้อเสนอทั่วทั้งกลับไปยังผู้ก่อสร้างได้อีก หากเจ้าของบ้าน คิดว่าข้อเสนอของผู้ก่อสร้างไม่สมเหตุสมผลก็สามารถทำจดหมายแย้งกลับถึงเหตุผลว่าเหตุใด ข้อเสนอที่ผู้ก่อสร้างเสนอมานี้ไม่สมเหตุสมผล แต่ต้องทำภายใน 25 วัน และผู้ก่อสร้างสามารถ ยื่นข้อเสนอเพิ่มเติมกลับมากภายใน 10 วัน หากข้อเสนอสุดท้ายจบแล้วต้องซ่อมแซมให้เสร็จภายใน 45 วัน

ในมาตรา 27.004 (b) วางหลักเกณฑ์ว่า หากข้อเสนอของผู้ก่อสร้างเป็นที่พอใจแล้ว ก็ให้เขียนเป็นข้อตกลงในการซ่อมแซมและต้องทำให้เสร็จภายใน 45 วัน หลังจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับ หนังสือทวงถามแจ้งเรื่องการยอมรับเงื่อนไขที่ได้ตกลงแล้ว หากจะขยายระยะเวลาเกิน 45 วัน ก็ให้เขียนข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในข้อตกลง

มาตรา 27.0042 อนุญาตให้ผู้ก่อสร้างทำเรื่องยื่นข้อเสนอซื้อคืนบ้าน หากมีข้อบกพร่อง ในการก่อสร้าง ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายที่ได้รับนั้นมากกว่าราคาบ้าน ณ ราคาตลาดโดยยุติธรรมของบ้านขนาดนี้โดยที่ยังไม่ได้หักค่าส่วนที่เสียหายบกพร่อง อย่างไรก็ตาม ข้อยกเว้นที่ผู้ก่อสร้าง ไม่จำเป็นต้องเลือกข้อนี้ คือ (1) บ้านก่อสร้างมาเกิน 5 ปี ณ วันฟ้องร้อง หรือ (2) คู่สัญญาได้เลือกที่จะทำการซื้อคืนภายหลัง 15 วัน หลังจากวันสรุปข้อตกลงดังกล่าว

อย่างไรก็ตามดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าในหัวข้อการยื่นหนังสือทวงถามนั้น หากการก่อสร้าง มีข้อบกพร่องซึ่งเป็นอันตรายร้ายแรงต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ผู้ก่อสร้างจะต้อง เร่งเข้าดำเนินการแก้ปัญหาให้เร็วที่สุด หากไม่สามารถแก้ปัญหาได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม เจ้าของบ้าน สามารถเลือกที่จะซ่อมแซมเอง และเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลจากผู้ก่อสร้างรวมถึง ค่าทนายความจากผู้ก่อสร้างด้วย และค่าเสียหายอื่นๆ ที่สามารถเรียกได้ตามกฎหมายซึ่งไม่เป็นการ จัดหรือแย้งกับกฎหมายนี้

ในส่วนการจำกัดความรับผิดชอบโดยทั่วไปแล้วหากเจ้าของบ้านปฏิเสธข้อเสนอของ ผู้ก่อสร้างที่ยื่นข้อเสนอให้อย่างสมเหตุสมผลแล้ว เจ้าของบ้านก็จะได้รับค่าซ่อมหรือการซ่อมแซม ที่เหมาะสมและค่าทนายความ ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่อ้างอิง ณ วันที่ข้อเสนอได้ยื่นให้เจ้าของ บ้านหากผู้ก่อสร้างไม่ได้ยื่นข้อเสนอหรือถ้าหากพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อเสนอของผู้ก่อสร้าง ไม่สมเหตุสมผลผู้ก่อสร้างก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามข้อจำกัดความเสียหาย

ส่วนความรับผิดชอบของผู้ก่อสร้างจะรับผิดชอบแบบมีข้อจำกัดในความเสียหายต่างๆ ดังที่ กำหนดไว้ในมาตรา 27.004 (g) คือ (1) กฎหมายเกี่ยวกับการซ่อมแซมที่เหมาะสมจำเป็นกับ

ความชำรุดบกพร่องที่ได้รับความเสียหาย (2) การเปลี่ยน หรือหามาทดแทน หรือซ่อมแซมสิ่งของที่เสียหายในบ้านที่เกิดจากความเสียหายของบ้าน (3) ค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาและวิศวกร (4) ค่าใช้จ่ายในการหาที่อยู่ชั่วคราวขณะซ่อมบ้าน (5) ค่าเสื่อมราคาของบ้านในกรณีเป็นความเสียหายในระดับโครงสร้างของอาคาร (6) ค่าทนายความตามสมควร

ผู้เขียนเห็นว่ามาตรการกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุดในประเทศไทยยังมีไม่เพียงพอ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการบัญญัติหลักเกณฑ์ในการเยียวยาความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดเพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองที่เหมาะสมกับสภาพปัญหาของความชำรุดบกพร่องในอาคารดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงและเพื่อการเยียวยาแก้ไขปัญหาให้กับผู้บริโภคอย่างเหมาะสม โดยนำหลักเกณฑ์สำคัญของกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) ที่เป็นกฎหมายอันเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยที่มีการกำหนดกฎเกณฑ์และรายละเอียดในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในอาคารที่อยู่อาศัยมาบัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรและอาคารชุดในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดข้อพิพาทก่อนนำคดีสู่ศาลและลดค่าใช้จ่ายและทำให้เกิดความเป็นธรรมทั้งต่อผู้บริโภคและผู้ประกอบการ

4.2 ปัญหาการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน

เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุด ทำให้มีปัญหาในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ดังนี้

4.2.1 การเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การเรียกร้องเมื่อเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคอันเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นก็คือการเรียกร้องให้รับผิดชอบทางสัญญาหรือละเมิด

4.2.1.1 ปัญหาการเรียกร้องตามสัญญา

เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดนั้นแล้ว ผู้บริโภคในฐานะคู่สัญญาซึ่งก็คือผู้ซื้อนั้นมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 ซึ่งบัญญัติว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้อยู่ไม่ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการชำรุดบกพร่องมีอยู่”

จะเห็นได้ว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะคู่สัญญาซื้อขาย บทบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับกรณีที่ผู้ซื้อเป็นผู้เสียหายโดยตรง บุคคลภายนอกไม่อาจใช้สิทธิโดยอาศัยมาตรา 472 เพื่อเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องต่อตนได้ กล่าวคือ กฎหมายดังกล่าวใช้บังคับคู่กรณีทั้งสองฝ่ายที่เป็นผู้ซื้อและผู้ขาย บุคคลอื่นนอกเหนือจากนี้ไม่อาจอาศัยบทบัญญัติในเอกเทศสัญญานี้ได้ นอกจากนั้น การเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบเป็นการเรียกให้รับผิดชอบตามลักษณะซื้อขายเท่านั้น ซึ่งค่าเสียหายต้องเป็นไปตามบทบัญญัติทั่วไปในเรื่องนี้ ทำให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายที่ไม่ใช่คู่สัญญาจะไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเป็นธรรม ดังนั้น จึงจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 โดยเพิ่มเติมนิยาม คำว่า “สินค้า” ให้หมายความรวมถึงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ซื้อที่ไม่ใช่คู่สัญญากับผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านมีสิทธิเรียกร้องความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้จากผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านได้ด้วย

4.2.1.2 ปัญหาการเรียกร้องกรณีละเมิด

การฟ้องให้รับผิดชอบโดยอาศัยกฎหมายลักษณะละเมิดเพื่อเยียวยาข้อใช้ความเสียหายต่าง ๆ นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ถือหลักความผิด คือต้องมีการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ โดยผู้เสียหายต้องเป็นฝ่ายพิสูจน์ให้ได้ชัดเจนว่าจำเลยได้กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ เช่น การก่อสร้างมีความบกพร่องไม่ว่าจะเป็นเพราะความประมาทเลินเล่อขาดความระมัดระวังในการก่อสร้างหรือในการดูแลก่อนขายต่อผู้บริโภค ซึ่งเป็นเรื่องและผู้เสียหายมีหน้าที่นำสืบให้ได้ความชัดเจนว่าจำเลยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ และการกระทำนั้นผิดกฎหมาย กล่าวคือ ทำให้ผู้อื่นเสียหายโดยไม่มีสิทธิหรือไม่มีอำนาจจะทำได้ และมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่โจทก์ ไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งโจทก์มีหน้าที่ต้องนำสืบให้ได้ความชัดเจนว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นเป็นเหตุมาจากความผิดปกติหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์นั้น

จะเห็นได้ว่าความรับผิดในกรณีละเมิดนี้ประเด็นหน้าที่นำสืบตามหลักความผิดในมาตรา 420 ผู้เสียหายหรือโจทก์มีภาระการพิสูจน์ว่าจำเลยจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย ซึ่งการนำสืบในประเด็นนี้เป็นภาระต่อผู้บริโภคเพราะข้อเท็จจริงในกระบวนการก่อสร้างบ้านจัดสรรและอาคารชุด จำเลยเป็นผู้รู้และควบคุมการก่อสร้างอาคารดังกล่าว

ส่วนค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 438 บัญญัติว่า “ค่าทดแทนจะพึงใช้โดยสถานใดเพียงใดนั้น ให้ศาลวินิจฉัยตามควรแก่พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิด” กล่าวคือเป็นบทบัญญัติให้ผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้เสียหายในกรณีถูกทำละเมิดโดยศาลเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการพิจารณาและกำหนดขอบเขตของค่าเสียหายเพื่อให้เหมาะสมกับพฤติการณ์ในการกระทำของจำเลยและความร้ายแรงแห่งละเมิด จะเห็นได้ว่าโจทก์ผู้เสียหายซึ่งเป็นผู้บริโภคก็ยังคงมีหน้าที่นำสืบด้วยพยานหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าโจทก์ได้รับความเสียหายอย่างไรและต้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเท่าใด ในลักษณะใดเมื่อศาลเห็นว่าจำเลยกระทำให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์จริง ค่าเสียหายที่โจทก์เรียกร้องเป็นค่าเสียหายอันเกิดจากการกระทำละเมิดจริง ศาลจึงจะพิพากษาให้ตามคำขอของโจทก์

เมื่อเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันในเรื่องความรับผิดชอบบกพร่อง ผู้เขียนเห็นว่าประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์ในการเยียวยาความเสียหายมากกว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย เช่น หากเกิดความชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อยผู้บริโภคก็เรียกได้เฉพาะค่าเสียหายเท่านั้น แต่หากมีความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกให้จัดความชำรุดบกพร่องหรือเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่ โดยคืนทรัพย์สินเก่าให้ไป หากปรากฏว่าทรัพย์สินชำรุดบกพร่องถึงขนาด แต่ทั้งนี้การเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่จะต้องสมเหตุสมผลที่สำคัญผู้ซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องคืนให้ผู้ขายด้วย¹ หรือสิทธิในการเรียกให้ลดราคา² เป็นต้น ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยยังไม่มีบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าว

หรือเมื่อเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสผู้เขียนเห็นว่าประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์ในการเยียวยาความเสียหายมากกว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย เช่น ในกรณีของหลักการรับประกันในความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้น (Hidden Defect Warranty) นั้นมาตรา 1644³ ให้สิทธิผู้ซื้อเลือกใน 4 ประการ

- 1) คืนสินค้าและเรียกราคาบางส่วนตามที่กำหนดโดยผู้เชี่ยวชาญ
- 2) เก็บทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้และรับคืนราคาบางส่วน
- 3) เรียกให้ผู้ขายคืนราคาพร้อมค่าเสียหาย กรณีที่พิสูจน์ได้ว่าผู้ขายรู้ถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ซื้อขาย
- 4) แต่ถ้าผู้ขายไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อจะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในการคืนราคาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายเท่านั้น”

¹ German Civil Code, Section 439.

² German Civil Code, Section 441.

³ French Civil Code, Art 1644.

กล่าวโดยสรุปกรณีผู้ขายต้องรับผิดชอบสำหรับความชำรุดบกพร่องของสินค้าที่ซื้อขายที่ซ่อนเร้น ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลือก

1) รับเอาสินค้านั้นไว้และเรียกร้องให้ลดราคาที่ซื้อขายลง

2) ใช้สิทธิเลิกสัญญา (Action Redhibitoire) แล้วเรียกเงินคืนและผู้ซื้ออาจเรียกร้องค่าชดเชยสำหรับความเสียหายทั้งหมดที่ได้รับอันเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนเร้นอยู่

ผู้ขายที่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องในเวลาที่ทำการซื้อขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายทั้งหมดที่ผู้ซื้อได้รับด้วย ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยยังไม่มีบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าว

ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายคุ้มครองผู้ซื้อสสาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องไว้เป็นการเฉพาะโดยนำหลักเกณฑ์ในการเยียวยาความเสียหายตามกฎหมายแพ่งของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันมาและของประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสและใช้บังคับด้วย

4.2.2 การเรียกร้องตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาผู้บริโภค พ.ศ. 2551

ปัญหาในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นั้น มีดังนี้

4.2.2.1 ปัญหาการการพิสูจน์

แม้ว่าปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดและผู้บริโภคต้องการใช้สิทธิฟ้องผู้ประกอบการจะเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 กับผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ จะเป็นคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้มีหลักเกณฑ์ในเรื่องหน้าที่นำสืบไว้ในมาตรา 29 ซึ่งบัญญัติว่า “กรณีประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่กับกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจนั้น” เนื่องจากกฎหมายบัญญัติใช้คำว่า “ซึ่งศาลเห็นว่า” ข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่กับกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจนั้น จะเห็นได้ว่าเป็นการบัญญัติให้เป็นดุลพินิจของศาลเท่านั้นไม่ได้บังคับให้ภาระการพิสูจน์ตกเป็นของผู้ประกอบการธุรกิจเสมอไป อีกทั้งยังจำกัดเฉพาะต้องเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า

การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจ หากเป็นเรื่องอื่นๆ ผู้บริโภคก็ยังคงมีการพิจารณาอยู่เช่นเดิม

ดังนั้น เพื่อให้ผู้บริโภคในคดีผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอาชญากรรมที่ผู้ประกอบธุรกิจได้รับประโยชน์ในเรื่องการพิจารณาพิพากษาตามพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ด้วย จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมนิยามคำว่า “สินค้า” ตามพระราชบัญญัตินี้ให้หมายความรวมถึงอาชญากรรมตามกฎหมายควบคุมอาชญากรรมด้วย

4.2.2.2 การเรียกร้องค่าเสียหายทางจิตใจ

ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นั้น นอกจากคำพิพากษาหรือคำสั่งให้จำเลยต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่แท้จริงที่เกิดขึ้นจากการบริโภคสินค้าหรือบริการแล้วศาลยังมีอำนาจพิพากษาเพิ่มเติมในเรื่องสำคัญสองประการ คือ ประการที่หนึ่งศาลมีอำนาจพิพากษาให้ผู้ประกอบธุรกิจเปลี่ยนสินค้าใหม่ให้แก่ผู้บริโภคแทนการแก้ไขซ่อมแซมสินค้าที่ชำรุดบกพร่องได้⁴ และประการที่สอง หากการกระทำความผิดเกิดจากการที่ผู้ประกอบธุรกิจกระทำโดยเจตนาเอาเปรียบผู้บริโภคโดยไม่เป็นธรรม หรือจงใจให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ไม่นำพาต่อความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้บริโภคหรือกระทำความผิดเป็นการฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพหรือธุรกิจอันยอมเป็นที่ไว้วางใจของประชาชนศาลอาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจจ่ายค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้นจากจำนวนค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดก็ได้ และศาลมีอำนาจกำหนดได้ไม่เกินสองเท่าของค่าเสียหาย ที่แท้จริงที่ศาลกำหนด แต่ถ้าค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดมีจำนวนเงินไม่เกินห้าหมื่นบาทให้ศาลมีอำนาจกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษได้ไม่เกินห้าเท่าของค่าเสียหายที่แท้จริง⁵

แม้ว่าพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติให้เรียกค่าเสียหายเพื่อการลงโทษได้ก็ตามแต่ก็ไม่ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในการเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจที่เป็นผลเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหายได้ ทำให้ผู้บริโภคไม่สามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจโดยอาศัยพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นี้ได้ เนื่องจากค่าเสียหายเพื่อการลงโทษนี้เจตนารมณ์ของกฎหมายมุ่งที่จะทำให้ผู้ประกอบธุรกิจการค้าที่ไม่อยู่ในมาตรฐานหรือมีพฤติกรรมเอาเปรียบประชาชน โดยเป็นการลงโทษผู้ประกอบธุรกิจให้เป็นเยี่ยงอย่าง เพื่อเป็นการป้องปรามมิให้กระทำผิดอีก และไม่ต้องการให้ผู้ประกอบการอื่นทำตามส่วนพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 นั้น ก็ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องค่าเสียหายเพื่อการลงโทษไว้เช่นเดียวกันโดยกฎหมายมีจุดมุ่งหมาย

⁴ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 41.

⁵ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551, มาตรา 42.

เดียวกัน คือเป็นการลงโทษผู้ประกอบการให้เป็นเยี่ยงอย่าง เพื่อเป็นการป้องปรามมิให้กระทำผิดอีก และไม่ต้องการให้ผู้ประกอบการอื่นทำตามเช่นกันแต่ตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ยังได้กำหนดให้ผู้บริโภคสามารถเรียกค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจอันเป็นผลเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหายได้อีกด้วย⁶ นอกจากค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ⁷

จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นั้นไม่ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในการเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจที่เป็นผลเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหายไว้ ซึ่งค่าเสียหายต่อจิตใจนั้นแตกต่างจากค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ กล่าวคือ ค่าเสียหายต่อจิตใจมุ่งเยียวยาความเจ็บปวด ความทุกข์ทรมาน ความหวาดกลัว ความวิตกกังวล ความเศร้าโศกเสียใจ ความอับอาย ซึ่งอยู่ในดุลพินิจศาลอาจกำหนดให้ได้ แต่ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเจตนารมณ์ของกฎหมายมุ่งที่จะทำให้ผู้ประกอบการค้าที่ไม่อยู่ในมาตรฐาน หรือมีพฤติกรรมเอาเปรียบประชาชน โดยเป็นการลงโทษผู้ประกอบการให้เป็นเยี่ยงอย่าง เพื่อเป็นการป้องปรามมิให้กระทำผิดอีก และไม่ต้องการให้ผู้ประกอบการอื่นทำตาม

⁶ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 11 บัญญัติว่า “นอกจากค่าสินไหมทดแทนเพื่อละเมิดตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ศาลมีอำนาจกำหนดค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจอันเป็นผลเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหาย และหากผู้เสียหายถึงแก่ความตาย สามิ ภริยา บุพการี หรือผู้สืบสันดานของบุคคลนั้นชอบที่จะได้รับค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจ

(2) หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ประกอบการได้ผลิต นำเข้า หรือขายสินค้าโดยรู้อยู่แล้วว่าสินค้านั้นเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย หรือมิได้รู้เพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือเมื่อรู้ว่าสินค้าไม่ปลอดภัย ภายหลังจากการผลิต นำเข้า หรือขายสินค้านั้นแล้วไม่ดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย ให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบการจ่ายค่าสินไหมทดแทนเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้นจากจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่แท้จริงที่ศาลกำหนดได้ตามที่ศาลเห็นสมควร แต่ไม่เกินสองเท่าของค่าสินไหมทดแทนที่แท้จริงนั้น ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์ต่างๆ เช่น ความร้ายแรงของความเสียหายที่ผู้เสียหายได้รับ การที่ผู้ประกอบการรู้ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า ระยะเวลาที่ผู้ประกอบการปกปิดความไม่ปลอดภัยของสินค้า การดำเนินการของผู้ประกอบการเมื่อทราบว่าสินค้านั้นเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ สถานะทางการเงินของผู้ประกอบการ การที่ผู้ประกอบการได้บรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนการที่ผู้เสียหายมีส่วนในการก่อให้เกิดความเสียหายด้วย.

⁷ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 4 บัญญัติว่า “ความเสียหายต่อจิตใจ หมายความว่า ความเจ็บปวด ความทุกข์ทรมาน ความหวาดกลัว ความวิตกกังวล ความเศร้าโศกเสียใจ ความอับอาย หรือความเสียหายต่อจิตใจอย่างอื่นที่มีลักษณะทำนองเดียวกัน.”

จะเห็นได้ว่าผู้บริโภคไม่สามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจโดยอาศัยพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้ทั้งที่อสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงกว่ามาก อีกทั้งอาจเป็นอาคารที่ไม่ปลอดภัยได้เช่นกัน ดังนั้น ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอาคารซึ่งเป็นอาคารที่ไม่ปลอดภัยไม่สามารถที่จะฟ้องคดีเรียกค่าเสียหายสำหรับความเสียหายต่อจิตใจอันเป็นผลเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหายตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นี้ได้

ดังนั้น เพื่อให้ผู้บริโภคในคดีผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอาคารดังกล่าวที่ไม่ปลอดภัยได้รับประโยชน์ในเรื่องการเรียกร้องค่าเสียหายทางจิตใจตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ด้วย จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมนิยามคำว่า “สินค้า” ตามพระราชบัญญัตินี้ให้หมายความรวมถึงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย

4.3 ปัญหาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรและอาคารชุดกับการเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

ปัจจุบันพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 (The Product Liability Act B.E. 2551 (2008): PL Law) ซึ่งระบุเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้คือ ในปัจจุบันสินค้าไม่ว่าจะผลิตในประเทศ หรือนำเข้ามีกระบวนการผลิตที่ใช้ความรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีสูงขึ้น การที่ผู้บริโภคจะตรวจพบว่าสินค้าไม่ปลอดภัยกระทำได้ยาก เมื่อผู้บริโภคนำสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไปใช้อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สินของผู้บริโภค หรือบุคคลอื่นได้ ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ฉบับนี้มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในความเสียหายของผู้ผลิตหรือผู้เกี่ยวข้องไว้โดยตรง โดยนำหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า สำหรับบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ให้ความคุ้มครองไว้มีสองประเภท ได้แก่

1) ผู้บริโภค (Consumer) ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พรบ. คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หมายถึง “ผู้ซื้อ หรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึง ผู้ใช้สินค้าหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม” และ

2) ผู้เสียหาย (Injured Person) ตามพระราชบัญญัตินี้ หมายความว่า “ผู้ได้รับความเสียหาย อันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย”⁸

“สินค้าที่ไม่ปลอดภัย” หมายความว่า สินค้าที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ไม่ว่าจะเป็นเพราะเหตุจากความบกพร่องในการผลิตหรือการออกแบบ หรือไม่ได้กำหนดวิธีใช้ วิธีเก็บรักษา คำเตือน หรือข้อมูลเกี่ยวกับสินค้า หรือกำหนดไว้แต่ไม่ถูกต้องหรือไม่ชัดเจน ตามสมควร ทั้งนี้โดยคำนึงถึงสภาพของสินค้า รวมทั้งลักษณะการใช้งานและการเก็บรักษาตามปกติ ธรรมดาของสินค้าอันพึงคาดหมายได้

ส่วน “ความเสียหาย” (Damage) หมายถึง “ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น”¹⁰ เช่น นาย ก. ซื้อเตาไมโครเวฟ มาใช้ และเมื่อใช้แล้วปรากฏว่าเตาไมโครเวฟระเบิด และมีผลทำให้ นาย ข. (เพื่อนนาย ก.) ได้รับบาดเจ็บจากเศษวัตถุในเตาไมโครเวฟปลิวมาถูกบริเวณใบหน้าของ นาย ข. อันเป็นความเสียหายต่อร่างกาย ดังนี้ นาย ข. เป็นผู้เสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ แม้จะไม่ใช่เป็นผู้ซื้อสินค้านี้ก็ได้รับความคุ้มครอง และจัดเป็นความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย แต่ถ้าการระเบิดของเตาไมโครเวฟนั้นไม่ทำให้ผู้ใดได้รับบาดเจ็บ ทรัพย์สินในบ้านของ นาย ก. ก็ไม่เสียหายอะไร ดังนี้ จัดเป็นความเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ไม่ใช่ความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ จะเห็นได้ว่าความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ นิยามคำว่า “ความเสียหาย” จะไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยและไม่รวมถึงผู้ที่ได้รับความเสียหายอันเกิดจากการใช้บ้านจัดสรรและห้องชุดในอาคารชุดด้วย เพราะพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้บัญญัติให้ความคุ้มครอง “ผู้เสียหาย” ที่ได้รับอันตรายแม้ว่าจะได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน จากการใช้อาคารดังกล่าว เมื่อผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอาคารดังกล่าวจึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับในการเรียกร้องค่าเสียหายเมื่ออาคารนั้นจะเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็ตาม

ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 โดยเพิ่มเติมนิยามคำว่า “สินค้า” ในพระราชบัญญัตินี้ ให้หมายความรวมถึงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย โดยเปรียบเทียบกับร่างพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ฉบับที่คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจาก

⁸ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

⁹ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

¹⁰ พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

สินค้าที่ไม่ปลอดภัยของสภาผู้แทนราษฎรซึ่งได้ประชุมล่าสุด เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2548 นั้นได้วางหลักเกณฑ์เงื่อนไขแห่งความรับผิดชอบของผู้ผลิต ในเรื่องสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ ได้ให้ความหมายของคำว่า “สินค้า” หมายความว่า สัณหาวัตถุทุกชนิดที่ผลิตหรือนำเข้าเพื่อขาย และให้หมายความรวมถึง “อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร” ด้วย ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัตินี้และเป็นผู้เสียหาย แม้จะไม่ใช่เป็นผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์นี้ก็ได้รับความคุ้มครอง อีกทั้งจะเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคมากขึ้นไม่ว่าจะเป็นเรื่องภาระการพิสูจน์เพราะพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้นได้นำหลักความรับผิดชอบเด็ดขาด หรือความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้ กล่าวคือหากบัญญัติแก้ไขให้ “ความเสียหาย” คุ้มครองรวมถึง “อสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายควบคุมอาคาร” ด้วยจะมีผลคือ ผู้บริโภคพิสูจน์แต่เพียงว่าได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ซึ่งถ้าหากได้เข้าอยู่อาศัยแล้วผู้บริโภคได้รับอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน หรือได้รับความเสียหายอันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยตามพระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดให้ผู้เสียหายหรือผู้มีสิทธิฟ้องคดีแทนผู้บริโภค มีหน้าที่ต้องพิสูจน์ก่อนโดยผู้เสียหายต้องพิสูจน์ว่าตนเองได้รับความเสียหายจากสินค้าของผู้ประกอบการ และการใช้หรือการเก็บรักษาสินค้านั้นเป็นไปตามปกติธรรมดา โดยไม่ต้องพิสูจน์ว่าความเสียหายนั้นเกิดจากการกระทำของผู้ประกอบการผู้ใด ส่วนกรณีของผู้ประกอบการจะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น เมื่อผู้เสียหายพิสูจน์ได้ดังกล่าวแล้วทำให้ภาระการพิสูจน์จะตกอยู่ที่ผู้ประกอบการโดยผู้ประกอบการต้องพิสูจน์ให้ได้ว่า (1) สินค้านั้นมีได้เป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย (2) ผู้เสียหายได้รู้อยู่แล้วว่าสินค้านั้นเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย หรือ (3) ความเสียหายเกิดขึ้นจากการใช้หรือการเก็บรักษาสินค้าไม่ถูกต้องตามวิธีใช้ วิธีเก็บรักษา คำเตือน หรือข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าที่ผู้ประกอบการได้กำหนดไว้อย่างถูกต้องและชัดเจนตามสมควรแล้ว หากผู้ประกอบการพิสูจน์ไม่ได้ดังกล่าวแล้วจะทำให้ผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อผู้เสียหายในความเสียหายที่เกิดจากอาคารที่เป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยและสินค้านั้นได้มีการขายให้แก่ผู้บริโภคแล้ว ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการหรือไม่ก็ตาม แม้ในระหว่างผู้ประกอบการกันเองจะไม่ต้องรับผิดโดยมีข้อต่อสู้ต่อตนเองก็ไม่อาจนำข้อต่อสู้ที่มีระหว่างกันนั้นมายกขึ้นเป็นข้ออ้างว่าไม่ต้องรับผิดกับผู้เสียหายได้ เพราะความรับผิดชอบของผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องในสินค้านั้นเป็นความรับผิดแบบเด็ดขาดหรือเป็นความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) ดังนั้น ผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อผู้เสียหายแบบผู้ประกอบการทุกคนเป็นลูกหนี้ร่วม อย่างไรก็ตาม

ผู้ประกอบการที่มีข้อต่อสู้ระหว่างกันนั้น เมื่อชดใช้ความเสียหายให้แก่ผู้เสียหายไปแล้วเท่าใดก็มีสิทธิไล่เบี้ยเอาจากผู้ประกอบการที่ต้องรับผิดชอบต่อตนในภายหลังได้ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั่วไป ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรมเพราะผู้บริโภคจะไม่ต้องมีภาระการพิสูจน์ซึ่งผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอาคารที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงยังสามารถเรียกค่าเสียหายทางจิตใจได้ด้วยซึ่งจะเป็นการยกระดับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานมากขึ้น

อย่างไรก็ดี ผู้เขียนเห็นว่าพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ได้ให้นิยามความหมายของ “ความเสียหาย (Damage)” หมายถึง “ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพอนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น” ด้วยเหตุนี้หากสินค้าไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ก็จะไม่ให้ความคุ้มครอง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการบัญญัติเพิ่มเติมนิยามคำว่า “ความเสียหาย (Damage)” โดยให้คุ้มครองถึงอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความชำรุดบกพร่องด้วย เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับสังหาริมทรัพย์ทั่วไปเพราะจะได้เป็นการคุ้มครองต่อบุคคลอื่นที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญา และลดภาระในหน้าที่น่าสืบอีกทั้งจะทำให้ผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อผู้เสียหายด้วย

4.4 ปัญหาการเจรจาไกล่เกลี่ยและประนีประนอมข้อพิพาท

เมื่อผู้บริโภคต้องการฟ้องผู้ประกอบการกรณีที่เกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านหรืออาคารชุดจึงเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ จึงถือเป็นคดีผู้บริโภคตามมาตรา 3 ของพระราชบัญญัตินี้ และในการดำเนินงานของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคก็มีการพยายามที่จะเจรจาไกล่เกลี่ย ประนีประนอม และสุดท้ายก็ฟ้องคดีแทนผู้เสียหายแต่กว่าขั้นตอนจะดำเนินถึงการฟ้องคดีแทนผู้เสียหายนั้นต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานเนื่องมาจากปัญหาที่ผู้ประกอบการต้องการประวิงระยะเวลาไว้ เช่น ส่งตัวแทนที่ไม่มีอำนาจเจรจาต่อรองมาทำให้อาจเลื่อนการเจรจาต่อไปอีกแล้วก็ส่งคนอื่นๆ มาอีกเรื่อยๆ ถ้าผู้บริโภคไม่แข็งแรงพอก็จะปล่อยทิ้ง เพราะขั้นตอนการเจรจาต้องเชิญทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องมาร่วมเจรจาเพื่อพิสูจน์ให้เห็นข้อเท็จจริง และบทสรุปของอนุกรรมการว่าจะฟ้องหรือไม่ฟ้องผู้ประกอบการต้องได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนก่อน เนื่องจากคดีผู้บริโภคนั้นเป็นคดีที่ต้องคำนึงถึง

ผลประโยชน์ผู้บริโภครวมเป็นหลักเพราะหากรีบเร่งฟ้องคดี และศาลพิพากษายกฟ้องผู้บริโภค จะได้รับความเดือดร้อน ดังนั้นจึงใช้ระยะเวลาที่ยาวนานและเมื่อฟ้องคดีแล้วการดำเนินคดีในศาล ก็ต้องใช้ระยะเวลานานเช่นกัน ทำให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจึงพยายามใช้ นโยบายไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาท คือ เรียกผู้ประกอบการมาไกล่เกลี่ยหากตกลงกันไม่ได้จึงต้องใช้ทางเลือกสุดท้ายคือการใช้สิทธิทางศาลแต่ปัจจุบันการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภคในชั้นของ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ คุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะอย่างชัดเจนซึ่งมีเพียงการดำเนินการตามระเบียบหรือคำสั่งภายใน ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น กล่าวคือเป็นระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2551 เท่านั้น ซึ่งหากการไกล่เกลี่ยในขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ไม่สามารถตกลงกันได้คณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคได้ออกคำสั่งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่ 6/2548 กำหนดให้มีคณะกรรมการไกล่เกลี่ย เรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค อีกชั้นหนึ่ง ดังนั้นหากมีการบัญญัติกฎหมายให้คณะกรรมการ คุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทให้ชัดเจนแล้วก็จะเป็นการส่งเสริมการไกล่เกลี่ย ในคดีผู้บริโภค และจะช่วยให้ประหยัดเวลาการดำเนินคดีใช้สิทธิทางศาลและทำให้คู่กรณีทั้งสองฝ่าย ได้รับความพอใจในการเจรจาตกลงในเรื่องค่าเสียหายทุกฝ่าย และกรณีที่มี ผู้ที่ได้รับความเสียหาย จำนวนมากก็จะได้รับการชดเชยอย่างเหมาะสมต่อผู้เสียหายทุกคนอย่างเป็นธรรม

ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 โดยเพิ่มอำนาจของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้มีอำนาจในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทของคดี ละเมิดสิทธิผู้บริโภคด้วย

4.5 ปัญหาการฟ้องคดีแบบกลุ่ม (Class Action)

เนื่องจากผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรร หรือ อาคารชุดจากผู้ประกอบการมีลักษณะของความเสียหายลักษณะอย่างเดียวกันเป็นจำนวนมาก เพราะการก่อสร้างของโครงการเดียวกัน ผู้บริโภคมีเป็นจำนวนมาก การฟ้องคดีหากต่างคนต่างใช้ สิทธิของตนฟ้องคดีซึ่งคำพิพากษาจะผูกพันเฉพาะคู่ความที่ใช้สิทธิฟ้องคดีเท่านั้น ซึ่งแม้จะมี บทบัญญัติของพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 30 บัญญัติว่า “ถ้าภายหลัง ที่ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีผู้บริโภคแล้ว ปรากฏว่ามีการฟ้องผู้ประกอบการรายเดียวกัน เป็นคดีผู้บริโภคอีกโดยข้อเท็จจริงที่พิพาทเป็นอย่างเดียวกับคดีก่อนและศาลในคดีก่อนได้วินิจฉัยไว้แล้ว ศาลในคดีหลังอาจมีคำสั่งให้ถือว่าข้อเท็จจริงในประเด็นนั้นเป็นอันยุติเช่นเดียวกับคดีก่อน

โดยไม่ต้องสืบพยานหลักฐาน เว้นแต่ศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงในคดีก่อนนั้นยังไม่เพียงพอแก่การวินิจฉัยชี้ขาดคดี หรือเพื่อให้โอกาสแก่คู่ความที่เสียเปรียบต่อสู้คดี ศาลมีอำนาจเรียกพยานหลักฐานมาสืบเองหรืออนุญาตให้คู่ความนำพยานหลักฐานมาสืบเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควรก็ได้” ก็เป็นเพียงการให้ดุลพินิจของศาลเพื่อนำข้อเท็จจริงในคดีก่อนที่ศาลได้วินิจฉัยไว้แล้วมาใช้โดยไม่ต้องสืบพยานอีกเท่านั้น ไม่ใช่หลักเกณฑ์ในเรื่องของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ของประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งวางหลักเกณฑ์ว่า ในการดำเนินคดีแบบกลุ่มมีเงื่อนไขเบื้องต้น คือ สมาชิกคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนอาจฟ้องคดีโดยเป็นคู่ความในนามของสมาชิกกลุ่มทั้งหมดได้ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- 1) จำนวนสมาชิกของกลุ่มมีจำนวนมาก และสมาชิกทั้งหมดของกลุ่มเข้าเป็นโจทก์ร่วมกัน ในคดีจะเกิดความไม่สะดวกในทางปฏิบัติ
- 2) คดีมีปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงซึ่งเป็นเรื่องเดียวกัน
- 3) ข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้ของสมาชิกกลุ่มจะต้องเป็นข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้
- 4) คู่ความที่เป็นผู้แทนสามารถปกป้องประโยชน์ของกลุ่มได้อย่างเป็นธรรมและเพียงพอ

ปัจจุบันคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคสามารถมีมติให้ฟ้องคดีโดยใช้อำนาจตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ที่บัญญัติว่า “ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรเข้าดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค หรือเมื่อได้รับคำร้องขอจากผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าการดำเนินคดีนั้นจะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานอัยการโดยความเห็นชอบของอธิบดีกรมอัยการ หรือข้าราชการในสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งมีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีทางนิติศาสตร์ เป็นเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้มีหน้าที่ดำเนินคดีแพ่งและคดีอาญาแก่ผู้กระทำการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคในศาล และเมื่อคณะกรรมการได้แจ้งไปยังกระทรวงยุติธรรมเพื่อแจ้งให้ศาลทราบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจดำเนินคดีตามที่คณะกรรมการมอบหมายได้

ในการดำเนินคดีในศาล ให้เจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์สิน หรือค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภคที่ร้องขอได้ด้วย และในการนี้ให้ได้รับยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียมทั้งปวง”

มติของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้เจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคดำเนินคดีแพ่งกับผู้ประกอบธุรกิจการจะใช้มติของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็นมติเดียวกันนั้นจะต้องปรากฏว่าผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายนั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิฟ้องคดีต่อผู้ประกอบการรายเดียวกันซึ่งเป็นบริษัทเดียวกัน โครงการเดียวกัน จึงจะสามารถใช้มติที่คณะกรรมการคุ้มครอง

ผู้บริโภคมีมติให้ฟ้องผู้ประกอบการนั้นและศาลมีคำพิพากษาให้ชำระหนี้แล้ว แต่หากผู้เสียหายบางคนมีคำขอในการเยียวยาความเสียหายไม่ตรงกับมติเดิมที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีมติให้ฟ้องผู้ประกอบการ ต้องรอมติใหม่ ซึ่งจะทำให้ใช้เวลานาน คำพิพากษาก็จะผูกพันเฉพาะแต่ละคดีไป

ผู้เขียนเห็นว่าหากผู้บริโภคซึ่งได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องหากได้รับความเสียหายจากมูลเหตุเดียวกันโดยมีผู้เสียหายเป็นจำนวนมาก การใช้สิทธิฟ้องคดีของไทยนั้นจะทำให้คำพิพากษาอาจไม่ผูกพันคู่ความอื่นได้ เพราะการดำเนินคดีแบบกลุ่มของประเทศสหรัฐอเมริกาคำพิพากษาจะผูกพันบุคคลที่เข้ามาเป็นสมาชิกของกลุ่มทุกคนและจะมีผู้ทำการแทนสมาชิกกลุ่ม ผู้บริโภคที่เสียหายจะฟ้องเข้ามาเป็นคดีเดียวกันแล้วร้องขอต่อศาลให้ดำเนินคดีแบบกลุ่ม ในกรณีที่ไม่มีโจทก์คนใดร้องขอศาลอาจมีคำสั่งตามสมควร เมื่อเห็นว่าคดีนี้มีผู้เสียหายเป็นจำนวนมาก ปัญหาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายของผู้เสียหายเป็นอย่างเดียวกันและข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้ของผู้เสียหายเป็นอย่างเดียวกัน การที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ดำเนินคดีแบบกลุ่มแล้วก็มีคำสั่งให้ส่งหนังสือไปยังผู้เสียหายคนอื่นอันเป็นผลให้ผู้เสียหายคนอื่นที่ยังไม่ได้ฟ้องคดีเข้ามาในคดีได้ และเมื่อศาลมีคำพิพากษา ผลของคำพิพากษานั้นจะผูกพันสมาชิกของกลุ่มสามารถใช้สิทธิดำเนินคดีในคราวเดียวกันซึ่งผู้เสียหายเพียงแต่พิสูจน์ให้เห็นถึงความเสียหายที่ตนได้รับว่ามีเท่าใด ศาลก็จะมีคำพิพากษาให้ตามส่วนที่ตนได้รับความเสียหายส่วนความเสียหายที่แต่ละคนได้รับไม่ว่าจะเป็นจำนวนเท่าใดก็ไม่เป็นประเด็นในการพิจารณาของศาลว่าจะอนุญาตให้ดำเนินคดีแบบกลุ่มหรือไม่

ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 โดยนำหลักเกณฑ์การดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) ตามกฎหมายของต่างประเทศมาบัญญัติให้ชัดเจนในพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ก็จะทำให้เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาคดีผู้บริโภคและผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายที่เข้าเป็นสมาชิกกลุ่มจะได้รับประโยชน์แห่งคดีด้วยแม้จะเป็นบุคคลภายนอกที่มีใช้คู่ความในคดีก็มีผลทำให้คำพิพากษาผูกพันผู้บริโภคดังกล่าวด้วย

บทที่ 5

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่อันเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ประกอบกับปัจจุบันประชากรมีจำนวนมากขึ้นทำให้ผู้บริโภครต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นจึงทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุดเพราะมีสื่อการโฆษณาที่ดีเชิญชวนผู้บริโภคและมีการก่อสร้างที่พร้อมเข้าอยู่อาศัย มีการตกแต่งบ้านหรือห้องชุดตัวอย่างให้สวยงามดึงดูดใจผู้บริโภคพร้อมทั้งสิ่งสาธารณูปโภคมากมาย มีระบบรักษาความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุดได้รับความนิยมจากผู้บริโภค แต่เมื่อผู้บริโภคเข้ามาแล้วได้พบปัญหามากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่อง ผู้บริโภคต้องการเยียวยาความเสียหายและใช้สิทธิฟ้องคดี ซึ่งจากการศึกษาพบว่ากฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในการเยียวยาความเสียหายและใช้สิทธิฟ้องคดียังไม่เพียงพอโดยจะเห็นได้ว่าถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งก็คือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวก็มีวัตถุประสงค์ในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย ในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร แม้จะได้มีบทกำหนดโทษในกรณีที่มีการฝ่าฝืนบทบัญญัติที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ก็ตาม แต่จะเห็นได้ว่ากฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายในเชิงควบคุมการปฏิบัติงานของผู้ก่อสร้างมากกว่าจะคุ้มครองผู้บริโภคในการเยียวยาความเสียหายที่ผู้บริโภคผู้ได้รับจากความชำรุดบกพร่อง ซึ่งผู้บริโภคยังคงต้องอาศัยกฎหมายอื่นเป็นทางออกในการแก้ปัญหา เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องจ้างทำของ สัญญาเช่าซื้อ ละเมิด เป็นต้น เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องของบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดต้องใช้หลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามสัญญาซื้อขายให้ผู้ขายรับผิดชอบที่ปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญามาตรา 472 – 474 ให้ผู้ขายรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่อง และจะเห็นได้ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นไม่ได้กำหนดรายละเอียดของการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ถึงสิทธิของผู้บริโภคว่ามีอย่างไร อีกทั้งไม่ได้แยกความรับผิดชอบในความชำรุด

บทประพันธ์ของสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกันโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันในการที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบทั้งที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาสูงกว่ามากหากเทียบกับความชำรุดบกพร่องในสังหาริมทรัพย์ทั่วไป อีกทั้งการซ่อมแซมการก่อสร้างแตกต่างจากการซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์ทั่วไปซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ให้ความคุ้มครองแก่สังหาริมทรัพย์ที่มีความชำรุดบกพร่องของประเทศไทยจึงยังไม่เพียงพอ อีกทั้งหากพิจารณาตามตัวบทกฎหมายจะเห็นได้ว่าเมื่อมาตรา 472 มิได้กำหนดไว้ว่าผู้ขายควรรับผิดชอบอย่างไรบ้าง ความรับผิดชอบของผู้ขายย่อมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ธรรมดาในเรื่องสัญญา หนี้หรือละเมิด ซึ่งการให้ความคุ้มครองตามหลักกฎหมายสัญญาจะเห็นได้ว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะคู่สัญญาซื้อขาย บทบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับกรณีที่ผู้ซื้อเป็นผู้เสียหายโดยตรง บุคคลภายนอกไม่อาจใช้สิทธิโดยอาศัยมาตรา 472 เพื่อเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องต่อตนได้ ทำให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายที่ไม่ใช่คู่สัญญาจะไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเป็นธรรม ส่วนการให้ความคุ้มครองตามหลักกฎหมายละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 ผู้เสียหายต้องเป็นฝ่ายพิสูจน์ให้ได้ชัดเจนว่าจำเลยได้กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ใจทัก ซึ่งการนำสืบในประเด็นนี้เป็นภาระต่อผู้บริโภคเพราะข้อเท็จจริงในกระบวนการก่อสร้างบ้านจัดสรรและอาคารชุด จำเลยเป็นผู้รู้และควบคุมการก่อสร้างอาคารดังกล่าว

แม้ว่าปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดและผู้บริโภคต้องการใช้สิทธิฟ้องผู้ประกอบการจะเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 กับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ จะเป็นคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ก็ตาม ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้มีหลักเกณฑ์ในเรื่องหน้าที่นำสืบไว้ในมาตรา 29 ซึ่งบัญญัติว่า “กรณีประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่กับกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการนั้น” ก็เป็นการบัญญัติให้เป็นดุลพินิจของศาลเท่านั้นไม่ได้บังคับให้ภาระการพิสูจน์ตกเป็นของผู้ประกอบการเสมอไป อีกทั้งยังจำกัดเฉพาะต้องเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของกลุ่มความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการ ทำให้ผู้บริโภคยังมีการพิสูจน์อยู่เช่นเดิม อีกทั้งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 นั้นไม่ได้บัญญัติ

หลักเกณฑ์ในการเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจไว้ ดังนั้น ทำให้ผู้บริโภคไม่สามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจโดยอาศัยพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้

ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 โดยนำหลักความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) มาใช้อันจะมีผลให้ผู้เสียหายไม่ต้องพิสูจน์ถึงความไม่ปลอดภัยของสินค้า แต่ในส่วนของนิยามคำว่า “ความเสียหาย (Damage)” ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ หมายถึง “ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น” จะเห็นได้ว่าความเสียหายตามพระราชบัญญัตินี้ นิยามคำว่า “ความเสียหาย” จะไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยและไม่รวมถึงผู้ที่ได้รับความเสียหายอันเกิดจากการใช้บ้านจัดสรรและห้องชุดในอาคารชุดด้วย เพราะพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้บัญญัติให้ความคุ้มครอง “ผู้เสียหาย” ที่ได้รับอันตรายแม้ว่าจะได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน จากการซื้อสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภคจึงยังคงมีการพิสูจน์ถึงความเสียหายดังกล่าวอยู่และไม่อาจนำพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาใช้บังคับได้จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับในการเรียกร้องค่าเสียหายแม้บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดนั้นจะเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัยก็ตาม

ส่วนหลักเกณฑ์ในเรื่องของการเจรจาไกล่เกลี่ย ประนีประนอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดี ซึ่งเป็นการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภคในชั้นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคนั้นก็ยังไม่มียกเว้นของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ย ประนีประนอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะอย่างชัดเจนโดยมีเพียงการดำเนินการตามระเบียบหรือคำสั่งภายในของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น

นอกจากนี้ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรร หรืออาคารชุดจากผู้ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะของความเสียหายลักษณะอย่างเดียวกันเป็นจำนวนมาก ซึ่งการฟ้องคดีหากต่างคนต่างใช้สิทธิของตนฟ้องคดีซึ่งคำพิพากษาจะผูกพันเฉพาะคู่ความที่ใช้สิทธิฟ้องคดีเท่านั้น โดยยังไม่มีกฎหมายบัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องของการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) แต่อย่างใด

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในบ้านจัดสรรและอาคารชุดโดยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศจะเห็นได้ว่ากฎหมายของประเทศไทยยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองผู้บริโภคในความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มที่ ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังต่อไปนี้

5.2.1 เนื่องจากในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ ซึ่งกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องซื้อขาย ดังที่ปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา มาตรา 472 - 474 อีกทั้งไม่ได้แยกความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ออกจากกันโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันทั้งที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาสูงกว่ามาก หากเทียบกับความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังนั้นควรจะมีการบัญญัติเพิ่มเติมกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองความชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะโดยนำหลักเกณฑ์ของกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัส คือ กฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) มาใช้ประกอบกับ กฎหมายของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันนีและกฎหมายของประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสในส่วนที่เกี่ยวข้องมาใช้เพื่อกำหนดรายละเอียดของการให้ความคุ้มครองต่างๆ ดังต่อไปนี้

5.2.1.1 ควรกำหนดให้บทบัญญัตินี้ใช้บังคับแก่การดำเนินคดีใดๆ ที่เรียกร้องค่าเสียหายหรือการเยียวยาอื่นใดที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน เว้นแต่ การเรียกร้องเกี่ยวกับการบาดเจ็บของบุคคลหรือความเสียหายอันเกิดแก่สินค้า

5.2.1.2 เจ้าของบ้านต้องมีหน้าที่ยื่นหนังสือทวงถามในการเรียกค่าเสียหาย หรือค่าซ่อมแซมที่เกิดจากความผิดพลาดจากการก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนฟ้องคดีไม่น้อยกว่า 60 วัน หากผู้ก่อสร้างเรียกร้องเจ้าของบ้านต้องระบุรายละเอียดของสิ่งที่ทำให้เกิดข้อพิพาทที่ได้รับความเสียหาย หลังจากที่ได้รับหนังสือทวงถามตามข้อเรียกร้องของเจ้าของบ้านผู้ก่อสร้างมีเวลา 35 วัน ที่จะตรวจสอบทรัพย์สินพิพาทเพื่อที่จะระบุสภาพและสาเหตุของความบกพร่อง และวิธีการซ่อมแซมข้อบกพร่องนั้น และสาเหตุของความบกพร่องนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นรูปถ่าย ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ วิดีโอเทป

ข้อเสนอในการชดเชยเยียวยาความเสียหาย หากผู้ก่อสร้างมีความคิดที่จะยื่นข้อเสนอในการเยียวยาให้กับเจ้าบ้านจำเป็นต้องทำภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือทวงถามและ

หนังสือทวงถามต้องส่งทางไปรษณีย์โดยส่งไปยังที่อยู่ของเจ้าบ้านหรือที่อยู่ของนายของเจ้าบ้านโดยระบุ

1) ข้อเสนอที่จะซ่อมแซมในส่วนที่ได้รับความเสียหายที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านระบุมาในหนังสือทวงถาม

2) ข้อเสนอที่จัดหาคู่สัญญาที่จะซ่อมแซมบางส่วนหรือทั้งหมดโดยผู้ก่อสร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

3) ข้อเสนอในการชดใช้เงิน แต่หากจะใช้วิธีซ่อมแซมจะต้องระบุด้วยว่าซ่อมอะไร ซ่อมอย่างไร ใช้วิธีใดซ่อมแซม

5.2.1.3 หากข้อเสนอของผู้ก่อสร้างเป็นที่พอใจแล้วและข้อเสนอนั้นมีข้อตกลงที่จะทำการซ่อมแซมอยู่ด้วย การซ่อมแซมเหล่านั้นต้องทำให้เสร็จภายใน 45 วัน นับจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือแจ้งเรื่องการยอมรับเงื่อนไขที่ได้ตกลงแล้วจากเจ้าของบ้าน เว้นแต่กรณีที่ความซุกซามีสาเหตุมาจากเจ้าของบ้านหรือจากเหตุการณ์อื่นที่ผู้ก่อสร้างไม่อาจควบคุมได้

5.2.1.4 อนุญาตให้ผู้ก่อสร้างทำเรื่องยื่นข้อเสนอซื้อคืนบ้าน หากมีข้อบกพร่องในการก่อสร้าง ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายที่ได้รับนั้นมากกว่าราคาบ้าน ณ ราคาตลาดโดยยุติธรรมของบ้านขนาดนี้โดยที่ยังไม่ได้หักค่าส่วนที่เสียหายบกพร่อง อย่างไรก็ตาม ข้อยกเว้นที่ผู้ก่อสร้างไม่จำเป็นต้องเลือกข้อนี้ คือ

1) บ้านก่อสร้างมาเกิน 5 ปี ณ วันฟ้องร้อง หรือ

2) คู่สัญญาได้เลือกที่จะทำการซื้อคืนภายใน 15 วัน หลังจากวันสรุปข้อตกลงดังกล่าว

5.2.1.5 หากการก่อสร้างเกิดความชำรุดบกพร่องผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกให้ชดเชยความชำรุดบกพร่องหรือเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่โดยคืนทรัพย์สินเก่าให้ไป แต่ทั้งนี้ต้องปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่องถึงขนาด และการเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่นั้นจะต้องสมเหตุสมผล ที่สำคัญผู้ซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องคืนให้ผู้ขายด้วย แต่หากการก่อสร้างเกิดความชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อยผู้บริโภคเรียกได้เฉพาะค่าเสียหายเท่านั้น

5.2.1.6 หากการก่อสร้างมีข้อบกพร่องซึ่งเป็นอันตรายร้ายแรงต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ผู้ก่อสร้างจะต้องเร่งเข้าดำเนินการแก้ปัญหาให้เร็วที่สุด หากไม่สามารถแก้ปัญหาได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม เจ้าของบ้านสามารถเลือกที่จะซ่อมแซมเอง และเรียกชดเชยค่าใช้จายที่สมเหตุสมผลจากผู้ก่อสร้างรวมถึงค่าทนายความจากผู้ก่อสร้างด้วย รวมไปถึงค่าเสียหายอื่นๆ ที่สามารถเรียกได้ตามกฎหมายซึ่งไม่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายนี้

5.2.1.7 การจำกัดความรับผิดชอบโดยทั่วไปแล้วหากเจ้าของบ้านปฏิเสธข้อเสนอของผู้ก่อสร้างที่ยื่นข้อเสนอให้อย่างสมเหตุสมผลแล้ว เจ้าของบ้านก็จะได้รับค่าซ่อมหรือการซ่อมแซมที่เหมาะสมและค่าทนายความ ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่อ้างอิง ณ วันที่ข้อเสนอได้ยื่นให้เจ้าของบ้าน หากผู้ก่อสร้างไม่ได้ยื่นข้อเสนอหรือถ้าหากพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อเสนอของผู้ก่อสร้างไม่สมเหตุสมผลผู้ก่อสร้างก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามข้อจำกัดความเสียหาย

5.2.1.8 ควรกำหนดให้ผู้ก่อสร้างรับผิดชอบมีข้อจำกัดในความเสียหายต่างๆ คือ

- 1) การซ่อมแซมที่เหมาะสมจำเป็นกับความชำรุดบกพร่องที่ได้รับความเสียหาย
- 2) การเปลี่ยน หรือหามาทดแทน หรือซ่อมแซมสิ่งของที่เสียหายในบ้านที่เกิดจากความเสียหายของบ้าน
- 3) ค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาและวิศวกร
- 4) ค่าใช้จ่ายในการหาที่อยู่ชั่วคราวขณะซ่อมบ้าน
- 5) ค่าเสื่อมราคาของบ้านในกรณีเป็นความเสียหายในระดับโครงสร้างของอาคาร
- 6) ค่าทนายความตามสมควร

5.2.2 พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาตรา 4 กำหนดให้ “สินค้า” หมายความว่า สंहามิตรทรัพย์ทุกชนิดที่ผลิตหรือนำเข้าเพื่อขาย รวมทั้งผลิตผลเกษตรกรรม และให้หมายความรวมถึงกระแสไฟฟ้า ยกเว้นสินค้าตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และ “ความเสียหาย” หมายความว่า ความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงความเสียหายต่อตัวสินค้าที่ไม่ปลอดภัยนั้น ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

5.2.2.1 เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4 โดยให้เพิ่มเติมในนิยามคำว่า “สินค้า” ในพระราชบัญญัตินี้ให้หมายความรวมถึง “อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย” เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์ที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับสังหาริมทรัพย์ทั่วไปเพราะจะได้เป็นการคุ้มครองต่อบุคคลอื่นที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญา ลดภาระในหน้าที่นำสืบ อีกทั้งจะทำให้ผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อผู้เสียหายด้วย และยังสามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจได้โดยอาศัยพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ดังกล่าวได้นอกจากค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากอาคารซึ่งเป็นสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

5.2.2.2 บัญญัติให้เพิ่มเติมในนิยามคำว่า “ความเสียหาย (Damage)” โดยให้คุ้มครองถึง อสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำรุดบกพร่องด้วย เพราะจะได้เป็นการคุ้มครองต่อบุคคลอื่นที่ไม่ได้เป็น คู่สัญญา ตลอดจนในหน้าที่นำสืบ อีกทั้งจะทำให้ผู้ประกอบการทุกคนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อผู้เสียหาย และยังสามารถเรียกค่าเสียหายต่อจิตใจได้ด้วย

5.2.3 เห็นควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ในเรื่องอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทคดีผู้บริโภค ซึ่งยังไม่มี บทบัญญัติของกฎหมายให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการไกล่เกลี่ย ประณอมข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ อย่างชัดเจนโดยควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 10 (1) จากเดิมที่กำหนดให้คณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) พิจารณาเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับ ความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจโดยให้เพิ่มข้อความ ดังกล่าวให้รวมถึงมีอำนาจไกล่เกลี่ยและประณอมข้อพิพาทก่อนฟ้องคดีด้วย เพื่อเป็นการส่งเสริม การไกล่เกลี่ยในคดีผู้บริโภค และจะช่วยให้อำนาจการดำเนินคดีใช้สิทธิทางศาลและทำให้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้รับความพอใจในการเจรจาตกลงในเรื่องค่าเสียหายทุกฝ่าย

5.2.4 เห็นควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 โดยให้ เพิ่มเติมมาตรา 30 ในวรรคสองให้นำการดำเนินคดีแบบกลุ่ม (Class Action) มาใช้กับคดีผู้บริโภค โดยให้ผู้เสียหายที่ได้รับความเสียหายอย่างเดียวกันที่มีจำนวนผู้เสียหายหลายคนนั้นสามารถเข้าเป็น สมาชิกกลุ่มจะทำให้คำพิพากษามีผลไปถึงสมาชิกของกลุ่มที่ไม่ได้ฟ้องคดีเพราะการดำเนินคดี แบบกลุ่มคำพิพากษาจะผูกพันบุคคลที่เข้ามาเป็นสมาชิกของกลุ่มทุกคนซึ่งจะทำให้เป็นประโยชน์ ต่อการพิจารณาคดีผู้บริโภคและผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายที่เข้าเป็นสมาชิกกลุ่มจะได้รับ ประโยชน์แห่งคดีด้วยแม้จะเป็นบุคคลภายนอกที่มีใช้คู่ความในคดีก็ตาม



ปฐมนิเทศ

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- จิตติ ดิงศักทีย. (2523). **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 มาตรา 354 ถึง 452 ว่าด้วยมุลแห่งหนี้**. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชาญณรงค์ ปราณีจิตต์. (2551). **คำอธิบายพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551**. กรุงเทพฯ: สำนักงานศาลยุติธรรม.
- ธานีศ เกศวพิทักษ์. (2551). **คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค (พิมพ์ครั้งที่ 2)**. กรุงเทพฯ: Pholsiam Printing.
- ธีรวัฒน์ จันทรมบูรณ์. (2552). **คำอธิบายพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551**. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- บริสุทธิ์ กาสินพิลา. (2533). **ภารกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม (พิมพ์ครั้งที่ 2)**. กรุงเทพฯ: สมิต.
- บุรินทร์ โชคเกิด และวิบูลย์ ทิพย์โสทธิ . (2538). **คำอธิบายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535**. กรุงเทพฯ: บพิการพิมพ์
- ปรีดี เกษมทรัพย์. (2515). **คำบรรยายหลักกฎหมายแพ่งทั้งไปชุดที่ 1**. กรุงเทพฯ: ไทยสังฆภัณฑ์การพิมพ์.
- ไพฑิต เอกจริยกร. (2553). **คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้ (พิมพ์ครั้งที่ 5)**. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- พรเพชร วิชิตชลชัย. (2538). **คำอธิบายกฎหมายลักษณะพยาน (พิมพ์ครั้งที่ 2)**. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ไพโรจน์ อารักษ์า. (2547). **คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน (พิมพ์ครั้งที่ 2)**. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- ราชบัณฑิตยสถาน. (2546). **พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 (พิมพ์ครั้งที่ 1)**. กรุงเทพฯ: นานมีบุ๊คส์พับลิเคชั่นส์.
- วิชัย ตันติกุลานันท์. (2541). **คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) (พิมพ์ครั้งที่ 4)**. กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร.

_____. (2543). **คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน** (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร.
 วิษณุ เครืองาม. (2545). **คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ** (พิมพ์ครั้งที่ 9).

กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ.

ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสธิพันธุ์. (2552). **คำอธิบายซื้อขายแลกเปลี่ยนให้** (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ:
 วิญญูชน.

สุนทร เปรมฤทัย. (2531). **“ทำไมจึงต้องมีการจัดสรรที่ดิน” หมู่บ้านจัดสรรดีเด่นประจำปี 2531**
 กรุงเทพฯ: กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย.

สุขุม สุกนิตย์. (2545). **คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค**. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). **คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด**. กรุงเทพฯ: ป.สัมพันธพาณิชย์.

โสภณ รัตนากร. (2542). **คำอธิบายลักษณะพยาน**. กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ.

บทความ

คัมภีร์ แก้วเจริญ. (2530). “ละเมิดในแวดวงคอมพิวเตอร์.” **วารสารนิติศาสตร์**, 17, 2. หน้า 42.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2531, กันยายน). “ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ.”

บทบัณฑิตย, 44. หน้า 52-72.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2532, ธันวาคม). “คอนโดมิเนียม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้.”

วารสารกฎหมาย สุขุทัยธรรมมาธิราช, 2. หน้า 40.

วิทยานิพนธ์

กรุณา ทาแก้ว. (2552). **ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการ
 ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต
 สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

ปราณี ศาโร. (2547). **การดำเนินคดีแบบกลุ่ม: การเข้าเป็นสมาชิกกลุ่ม ข้อจำกัด และประโยชน์
 ที่พึงได้รับ**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ:
 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ภูษณิศา ยุทธศักดิ์. (2553). **มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนา
 อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์.
 กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- รำไพ วงศ์สุชาติ. (2550). ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิชัย ธัญญาพาณิชย์. (2539). ปัญหาการชดเชยเยียวยาความเสียหายแก่ผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์.
กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิชชรา ตปนียนันท์. (2552). มาตรการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับอันตรายจากสินค้า: ศึกษากรณี
การเรียกร้องค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- สุรเชษฐ์ เณรบำรุง. (2552). ปัญหาการไล่เปลี่ยนข้อพิพาทในคดีผู้บริโภค: ศึกษาเฉพาะกรณีการ
ไล่เปลี่ยนในชั้นของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์.
กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- สุรัตน์ ชาญชัยกิตติกร. (2551). การเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยโดยการ
ดำเนินคดีแบบกลุ่ม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ:
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

เอกสารอื่นๆ

- กิตติศักดิ์ ปรกติ. (2542). ผลงานวิจัยเสริมหลักสูตร พ.ศ. 2532 เรื่องความรับผิดชอบ
บกพร่องในสัญญาซื้อขาย (รายงานการวิจัย). กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ฐานันท์ วรรณโกวิท และประพันธ์ ทรัพย์แสง. (2553). การดำเนินคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่ง
ทางการเมืองในศาลฎีกา และระบบไต่สวน (เอกสารประกอบการสัมมนาวิชาการ
การให้ความช่วยเหลือคุ้มครองสิทธิเด็ก สตรี และการให้ความคุ้มครองประโยชน์
สาธารณะ). กรุงเทพฯ.
- ธีรวัฒน์ จันทรมบูรณ์. (2552). พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่
ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ชุดที่ 1 (เอกสารประกอบการบรรยาย หลักสูตรมหาบัณฑิต
สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจ
บัณฑิต.
- นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธิ์. (2551). พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551.
กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.

กฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551.

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551.

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.

พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551.

ภาษาต่างประเทศ

BOOKS

Black, Henry Campbell. (1979). **Black's Law Dictionary** (5 th ed.). USA: West.

Cohn, E.J. (1968). **Manual of German Law**. Dobbs Ferry ed., N.Y.: Ocean.

LAWS

French Civil Code.

German Civil Code.

The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA).

ELECTRONIC SOURCES

French Civil Code. Retrieved January 24, 2012, from

http://law.wustl.edu/Library/cdroms/foreign/France/france_02.htm#_Toc619

32112

German Civil Code (The Law of Obligations Reform Act). Retrieved July 8, 2011, from

<http://www.iuscomp.org/statutes/BGB.html>

The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA). Retrieved October 12, 2011, from
<http://www.pulmanlaw.com/pdf/Cappuccio-RCLA-Paper.pdf>



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล	นางสาวณานิศา ภู่งิน
วัน เดือน ปี เกิด	4 เมษายน 2523
วุฒิการศึกษา	นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม ปีการศึกษา 2546-2548 ประกาศนียบัตรหลักสูตรวิชาว่าความ รุ่นที่ 27 สำนักฝึกอบรมวิชาว่าความแห่งสหภาพความ พุทธศักราช 2549 เนติบัณฑิต สมัยที่ 60 สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา พุทธศักราช 2550