

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการขายห้องชุดที่มีการจองเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๖๗

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

ข้อ ๑ ให้ธุรกิจการขายห้องชุดที่มีการจองเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการขายห้องชุดที่มีการจอง” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้บริโภคร่วมเข้าทำสัญญาจองซื้อห้องชุดในอาคารชุดกับผู้ประกอบธุรกิจ โดยผู้บริโภคร่วมจ่ายเงินจองหรือประโยชน์อื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช่เงินมัดจำหรือเงินดาวน์เพื่อเป็นประกันว่าผู้บริโภคร่วมจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายต่อไป ทั้งนี้ ให้รวมถึงการขายห้องชุดที่มีการจองผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์

“แบบสัญญาท้ายประกาศ” หมายความว่า แบบสัญญามาตรฐานสัญญาจองห้องชุดท้ายประกาศนี้

ข้อ ๔ สัญญาจองห้องชุดที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๕ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจเปลี่ยนแปลงสัญญาหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา ทำให้ผู้บริโภคต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าภาระที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา

(๓) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจบอกเลิกสัญญากับผู้บริโภค โดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือ หรือโดยผู้บริโภคมิได้ผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งในสัญญา

(๔) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจรับเงินทั้งหมด หรือบางส่วน เว้นแต่ผู้บริโภคเป็นฝ่ายผิดสัญญา

(๕) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการในการที่จะกำหนดให้เงินจอง หรือประโยชน์อื่นใด ในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช่เงินมัดจำหรือเงินดาวน์ในสัญญา เป็นเงินมัดจำหรือเงินดาวน์

(๖) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการในการเรียกเก็บเงินค่าโอนสิทธิการจองซื้อห้องชุด จากผู้บริโภคร

(๗) ข้อสัญญาที่ให้ผู้ประกอบการมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(๘) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการจัดเก็บ รวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล ของผู้บริโภครโดยไม่เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ข้อ ๖ สัญญาจองห้องชุด ต้องจัดทำขึ้นสองฉบับซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกันโดยผู้ประกอบการ ส่งมอบสัญญาจองห้องชุดหนึ่งฉบับตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภครทันทีที่ได้ลงนาม ในสัญญา กรณีการขายห้องชุดที่มีการจองผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายว่าด้วย ธุรกิจทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด

ข้อ ๗ กรณีการขายห้องชุดที่มีการจองผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ต้องจัดให้มีข้อความ ภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญ และเงื่อนไข ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๘ ให้นำความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และบทบัญญัติว่าด้วยตัวแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับธุรกิจการขายห้องชุดที่มีการจอง ซึ่งมีผู้ให้บริการ แพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นคนกลาง โดยผู้ประกอบการต้องส่งมอบสัญญาจองห้องชุดที่ตกลงกันตามแบบสัญญา ท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภคร

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

ธสรณ์อัฒม์ ธนธิพันธ์

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาจองห้องชุด

ชื่อผู้ประกอบการ.....

เล่มที่..... เลขที่..... สัญญาเลขที่.....

ผู้จัดการฝ่ายขายชื่อ - สกุล.....

หมายเลขโทรศัพท์มือถือ.....

พนักงานขาย / พนักงานผู้รับจองชื่อ - สกุล.....

หมายเลขโทรศัพท์มือถือ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ระหว่าง..... ผู้จำหน่าย/ผู้แทน

จำหน่ายห้องชุดของผู้ประกอบการ สำนักงานใหญ่ สำนักงานสาขา ตั้งอยู่ เลขที่.....

อาคาร..... ชั้น..... ห้อง..... หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

อีเมล..... โดย..... กรรมการผู้มีอำนาจ

หรือ..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ประกอบการ ปรากฏตามหนังสือ

มอบอำนาจลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ให้แสดงหนังสือมอบอำนาจต่อผู้บริโภค) ซึ่งต่อไป

ในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ประกอบการ” ฝ่ายหนึ่ง

กับนาย/นาง/นางสาว/..... บ้านเลขที่/อาคาร.....

ชั้น..... ห้อง..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

หมายเลขโทรศัพท์ที่ทำงาน..... หมายเลขโทรศัพท์ที่บ้าน.....

หมายเลขโทรศัพท์มือถือ..... อีเมล..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้

เรียกว่า “ผู้บริโภค” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อตกลงการจองห้องชุด

ผู้บริโภคตกลงจองและผู้ประกอบการให้จองห้องชุด โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ดังนี้

๑.๑ ชื่อห้องชุดโครงการ..... สถานที่ตั้งโครงการ เลขที่.....

หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

๑.๒ หมายเลขที่มีการจองห้องชุด

หมายเลขตามแผนผังการขายเลขที่..... อาคาร.....

ชั้นที่..... จำนวนเนื้อที่ห้องชุดโดยประมาณ.....

หมายเลขห้องชุดเลขที่..... อาคาร.....

ชั้นที่..... จำนวนเนื้อที่ห้องชุดโดยประมาณ.....

๑.๓ ประเภทและชนิดของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ภายในห้องชุด

..... โดยแนบรายละเอียดรายการทั้งหมดที่ตกลงกันไว้ท้ายสัญญา

๑.๔ รายการอุปกรณ์ที่เป็นของแถมหรือสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ประกอบการธุรกิจจะให้ หรือจัดทำให้ เพื่อตอบแทนในกรณีที่ผู้บริโภครอคงทำสัญญา (ถ้ามี)

๑.๕ กำหนดวัน เดือน ปี ที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขาย.....

๑.๖ กำหนดวัน เดือน ปี ที่ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดหรือกำหนดวัน เดือน ปี ที่ยื่นหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารชุด.....

๑.๗ กำหนดวัน เดือน ปี ที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่เป็นกรณีที่หน่วยงานราชการออกใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดล่าช้า

๑.๘ จำนวนเงินจองหรือประโยชน์อื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช่เงินมัดจำหรือเงินดาวน์ (ถ้ามี) และวิธีการชำระเงินหรือประโยชน์อื่นใดดังกล่าว

เงินสด เป็นเงิน..... บาท (.....)

โอนเข้าบัญชีผู้ประกอบการธุรกิจ ธนาคาร.....

เลขที่บัญชี..... สาขา.....

เป็นเงิน..... บาท (.....)

เช็ค เลขที่..... เล่มที่..... ธนาคาร.....

เป็นเงิน..... บาท (.....)

แคชเชียร์เช็คเลขที่..... เล่มที่..... ธนาคาร.....

เป็นเงิน..... บาท (.....)

บัตรเครดิตธนาคาร..... ประเภทบัตรเครดิต.....

เป็นเงิน..... บาท (.....)

อื่นๆ

เป็นเงิน..... บาท (.....)

๑.๙ ราคาห้องชุด เป็นเงิน..... บาท (.....)

๑.๙.๑ เงินสด / สินเชื่อสถาบันการเงิน (ถ้ามี)..... บาท (.....)

๑.๙.๒ ส่วนลด (ถ้ามี)..... บาท (.....)

ข้อ ๒ ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้ประกอบการธุรกิจกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

๒.๑ ไม่ได้ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ถ้ามี)

๒.๒ ไม่สามารถให้ผู้บริโภคเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายได้ภายใน วัน เดือน ปี ที่กำหนดไว้ในสัญญา

๒.๓ ไม่ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดหรือไม่ยื่นหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดภายใน วัน เดือน ปี ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่มีเหตุอันสมควร หรือโดยความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ

๒.๔ ไม่สามารถให้ผู้บริโภคเข้าทำสัญญาได้ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ในประกาศ หรือเงื่อนไขอื่นที่ตกลงกันไว้ในสัญญา

๒.๕ ผู้ประกอบธุรกิจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ตัดแปลง แผนผัง รายละเอียดโครงการ (ถ้ามี) และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้บริโภค

๒.๖ ผู้ประกอบธุรกิจมีการใช้วัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดที่ไม่เป็นไปตามข้อตกลงกันไว้ในประกาศ หรือข้อตกลงอื่นที่ตกลงกันไว้ในสัญญา

ข้อ ๓ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อผู้บริโภคไม่เข้าไปทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายได้ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินจองได้

ข้อ ๔ ผู้บริโภคหรือผู้ประกอบธุรกิจฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

หากมีข้อเท็จจริงที่ผู้ประกอบธุรกิจได้รับทราบ ว่า ผู้บริโภคต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ให้กู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และผู้บริโภคไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อตามที่ขอภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้

ข้อ ๕ ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงิน

เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๒ หรือข้อ ๔ แล้ว ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินจองหรือประโยชน์อื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช่เงินมัดจำหรือเงินค่าน้ำที่รับไว้ในสัญญาทั้งหมดให้แก่ผู้บริโภค

๕.๑ กรณีชำระคืนเป็นเงินสดหรือเงินโอน หรือเช็คให้แก่ผู้บริโภคภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการบอกเลิกสัญญา

๕.๒ กรณีชำระคืนผ่านบัตรเครดิตให้แก่ผู้บริโภคภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่มีการบอกเลิกสัญญา และให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักค่าธรรมเนียมการใช้บัตรเครดิต (ถ้ามี) ได้

ข้อ ๖ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจตามข้อ ๓ หรือข้อ ๔ ให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือ และผู้บริโภคจะเสียหายไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

สัญญาจองห้องชุดมีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญา และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้บริโภค
(.....)

ลงชื่อ ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ ผู้จัดการฝ่ายขาย
(.....)

ลงชื่อ พนักงานขาย/พนักงานผู้รับจอง
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)