

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 โดยผู้บริโภคร่วมจ่ายเงินจองหรือประโยชน์อื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช่เงินมัดจำหรือเงินดาวน์เพื่อเป็นประกันว่าผู้บริโภคร่วมจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายต่อไป ทั้งนี้ ให้รวมถึงการขายห้องชุดที่มีการจองผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์

“แบบสัญญาท้ายประกาศ” หมายความว่า แบบสัญญามาตรฐานสัญญาจองห้องชุดท้ายประกาศนี้

ข้อ ๔ สัญญาจองห้องชุดที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๕ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

- (๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจ
- (๒) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจเปลี่ยนแปลงสัญญาหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา ทำให้ผู้บริโภคต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าภาระที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา
- (๓) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจบอกเลิกสัญญากับผู้บริโภค โดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือ หรือโดยผู้บริโภคร่วมได้ผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งในสัญญา
- (๔) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจรับเงินทั้งหมด หรือบางส่วน เว้นแต่ผู้บริโภคร่วมเป็นฝ่ายผิดสัญญา

(๕) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการกิจการในการที่จะกำหนดให้เงินจอง หรือประโยชน์อื่นใด ในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช่เงินมัดจำหรือเงินดาวน์ในสัญญา เป็นเงินมัดจำหรือเงินดาวน์

(๖) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการกิจการในการเรียกเก็บเงินค่าโอนสิทธิการจองซื้อห้องชุด จากผู้บริโภค

(๗) ข้อสัญญาที่ให้ผู้ประกอบการกิจการมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(๘) ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ประกอบการกิจการจัดเก็บ รวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล ของผู้บริโภคโดยไม่เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ข้อ ๖ สัญญาจองห้องชุด ต้องจัดทำขึ้นสองฉบับซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกันโดยผู้ประกอบการ ส่งมอบสัญญาจองห้องชุดหนึ่งฉบับตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภคทันทีที่ได้ลงนาม ในสัญญา กรณีการขายห้องชุดที่มีการจองผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายว่าด้วย ธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด

ข้อ ๗ กรณีการขายห้องชุดที่มีการจองผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ต้องจัดให้มีข้อความ ภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญ และเงื่อนไข ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

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

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

ธรรณัฏฐ์ 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(อื่นๆ)..... 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 ที่ผู้ประกอบการก็จะให้ หรือจัดหาให้ เพื่อตอบแทนในกรณีที่ผู้บริโภครอการก่อสร้างสัญญา (ถ้ามี)

๑.๕ กำหนดวัน เดือน ปี ที่เข้าทำสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขาย.....

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

๑.๗ กำหนดวัน เดือน ปี ที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่เป็นกรณีที่หน่วยงานราชการออกใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดล่าช้า

๑.๘ จำนวนเงินจองหรือประโยชน์อื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช่เงินมัดจำหรือเงินดาวน์ (ถ้ามี) และวิธีการชำระเงินหรือประโยชน์อื่นใดดังกล่าว

☐ เงินสด เป็นเงิน..... บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีผู้ประกอบการ 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 ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้ประกอบการกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

๒.๑ ไม่ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ถ้ามี)

๒.๒ ไม่สามารถให้ผู้บริโภคเข้าทำสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายได้ภายใน วัน เดือน ปี ที่กำหนดไว้ในสัญญา

๒.๓ ไม่ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดหรือไม่ยื่นหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดภายใน วัน เดือน ปี ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่มีเหตุอันสมควร หรือโดยความผิดของผู้ประกอบการ

๒.๔ ไม่สามารถให้ผู้บริโภคเข้าทำสัญญาได้ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ในประกาศ หรือเงื่อนไขอื่นที่ตกลงกันไว้ในสัญญา

๒.๕ ผู้ประกอบธุรกิจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ดัดแปลง แผนผัง รายละเอียดโครงการ (ถ้ามี) และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้บริโภค

๒.๖ ผู้ประกอบธุรกิจมีการใช้วัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดที่ไม่เป็นไปตามข้อตกลงกันไว้ในประกาศ หรือข้อตกลงอื่นที่ตกลงกันไว้ในสัญญา

ข้อ ๓ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อผู้บริโภคไม่เข้าไปทำสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายได้ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิรับเงินจองได้

ข้อ ๔ ผู้บริโภคหรือผู้ประกอบธุรกิจฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

หากมีข้อเท็จจริงที่ผู้ประกอบธุรกิจได้รับทราบว่า ผู้บริโภคต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ให้กู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และผู้บริโภคไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อตามที่ขอภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้

ข้อ ๕ ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงิน

เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๒ หรือข้อ ๔ แล้ว ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินจองหรือประโยชน์อื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกับเงินจองที่ไม่ใช้เงินมัดจำหรือเงินดาวน์ที่รับไว้ในสัญญาทั้งหมดให้แก่ผู้บริโภค

๕.๑ กรณีชำระคืนเป็นเงินสดหรือเงินโอน หรือเช็คให้แก่ผู้บริโภคภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการบอกเลิกสัญญา

๕.๒ กรณีชำระคืนผ่านบัตรเครดิตให้แก่ผู้บริโภคภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการบอกเลิกสัญญา และให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักค่าธรรมเนียมการใช้บัตรเครดิต (ถ้ามี) ได้

ข้อ ๖ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจตามข้อ ๓ หรือข้อ ๔ ให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือ และผู้บริโภคจะเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

สัญญาจองห้องชุดมีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญา และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้บริโภค
(.....)

ลงชื่อ ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ ผู้จัดการฝ่ายขาย
(.....)

ลงชื่อ พนักงานขาย/พนักงานผู้รับจอง
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)