



ประกาศสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
เรื่อง การดำเนินคดีแพ่งกับบริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๐/๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๒ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคขอประกาศให้ทราบว่า

ด้วยคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๙ ได้มีมติให้ดำเนินคดีแพ่งกับบริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) โครงการ The City พระราม ๕ – ราชพฤกษ์ II เพื่อบังคับให้ชดใช้ค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมายให้แก่พวกผู้บริโภค และให้รวมถึงผู้บริโภครายอื่นๆ ที่ได้ยื่นเรื่องร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพิ่มเติมเข้ามาภายหลัง ซึ่งมีลักษณะเรื่องทำนองเดียวกัน และต่อมาภายหลังหากปรากฏข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพของนิติบุคคลที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีมติให้ดำเนินคดีนั้นเปลี่ยนแปลงไป โดยมีการจดทะเบียนเลิกนิติบุคคล และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี กรณีนี้ให้เจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคดำเนินคดีแก่ผู้ชำระบัญชีของนิติบุคคลนั้น ในฐานะที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลต่อจากนิติบุคคลที่กระทำละเมิดสิทธิผู้บริโภคตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

บัดนี้ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดเมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ให้บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ชำระเงินให้แก่ผู้บริโภค ๔ ราย เป็นเงินรายละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยโจทก์ดำเนินคดีเอง โดยตรงในฐานะเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค ไม่ได้แต่งตั้งทนายความจึงไม่ได้กำหนดค่าทนายความให้ สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่โจทก์ได้รับยกเว้นนั้น ให้จำเลยนำมาชำระต่อศาลในนามของโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ชำระตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี ค่าขออื่นจากนี้ให้ยก ดังปรากฏตามคำพิพากษาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ คดีหมายเลขดำที่ ผบ.๒๐๐๓/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่ ผบ.๑๙๓/๒๕๖๓

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๓

(นายพิมเนศ ต๊ะปวง)

รองเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค รักษาการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



คดีหมายเลขดำที่ ผป๒๐๐๓/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ผป๑๙๓/๒๕๖๓

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลแพ่งกรุงเทพใต้

วันที่ ๑๒ เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๖๓

ความแพ่ง

ระหว่าง	{	คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค	โจทก์
		บริษัทเอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)	จำเลย

เรื่อง ชื้อขาย

โจทก์ฟ้องว่า ผู้บริโภคทั้งแปดซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ จากจำเลยซึ่งตามสัญญาจะระบุว่า จำเลยจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ตามแผนผังบริเวณแบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยจำเลยต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีมาทำการก่อสร้างและต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้บริโภคเข้าอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ได้ตามสัญญา โดยจำเลยตกลงรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของสิ่งปลูกสร้างอาคารที่เกิดจากคุณภาพ วัสดุอุปกรณ์หรือวิธีการก่อสร้าง โครงสร้างอาคาร ส่วนควบหรืออุปกรณ์งานสถาปัตยกรรมหรืองานอื่น ๆ ที่ไม่ถูกต้องตาม

/มาตรฐาน...



- ๒ -

มาตรฐานอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้บริโภคมิได้รับ โดยจำเลยต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งและต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันควร หากเพิกเฉยผู้บริโภคมิสิทธิแก้ไขเอง หรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขได้ โดยจำเลยต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริโภคได้รับชำระไป ภายหลังทำสัญญาผู้บริโภคทั้งแปดชำระราคาครบถ้วนและรับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว แต่ปรากฏว่าที่ดินและพื้นดินบริเวณบ้านของผู้บริโภคทั้งแปดได้ทรุดตัวแตกแยกเป็นรอยร้าวบริเวณกว้างอย่างต่อเนื่องตลอดมา อันเกิดจากการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้าง หรือการก่อสร้างที่ไม่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์มาตรฐานหรือวิธีการก่อสร้างและการจัดสรรที่ดินของจำเลย อันเป็นการผิดสัญญา ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้บริโภคทั้งแปดทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์และใช้งานเพื่อพักอาศัยได้อย่างปกติ จนน่าจะเป็นเหตุให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือสุขอนามัยและทรัพย์สินของผู้บริโภคทั้งแปด ขอให้บังคับจำเลยชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้บริโภครายที่ ๑ เป็นเงิน ๘๒๔,๖๙๒.๖๑ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าเสียหายแก่ผู้บริโภครายที่ ๒ เป็นเงิน ๘๕๕,๕๖๓.๙๗ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าเสียหายแก่ผู้บริโภครายที่ ๓ เป็นเงิน ๘๗๖,๖๗๔.๑๒ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าเสียหายแก่ผู้บริโภครายที่ ๔ เป็นเงิน ๘๘๔,๙๘๖.๐๙ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าเสียหายแก่ผู้บริโภครายที่ ๕ เป็นเงิน ๘๙๒,๕๕๕.๔๐

/บาท พร้อม...



- ๓ -

บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าเสียหายแก่ผู้บริโศครายที่ ๖ เป็นเงิน ๙๖๕,๔๙๑.๔๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าเสียหายแก่ผู้บริโศครายที่ ๗ เป็นเงิน ๘๗๓,๙๑๙.๗๒ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และค่าเสียหายแก่ผู้บริโศครายที่ ๘ เป็นเงิน ๙๒๗,๙๒๐.๒๑ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยให้การว่า ผู้บริโศกทั้งแปดซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ จากจำเลย ซึ่งตามสัญญาจำเลยรับประกันความชำรุดบกพร่องของโครงสร้างภายใน ๕ ปี และรับประกันความชำรุดบกพร่องของส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบสำคัญของบ้านภายในระยะเวลา ๑ ปี นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้บริโศกทั้งแปดได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัยในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ได้แจ้งให้จำเลยทราบว่ามี ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้น จนกระทั่งในปี ๒๕๕๔ เกิดน้ำท่วมอย่างหนักครอบคลุมพื้นที่เกือบทั่วประเทศไทย โครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ ได้รับผลกระทบมีน้ำท่วมขังในพื้นที่ของหมู่บ้านเป็นเวลานาน ภายหลังจากน้ำลดอยู่ในภาวะปกติผู้บริโศกทั้งแปดยังคงใช้ประโยชน์พักอาศัยภายในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามปกติเรื่อยมา จนกระทั่งเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๗ ผู้บริโศกทั้งแปดแจ้งว่า เกิดปัญหาการยุบตัวของดินรอบบ้าน ทำให้ลานจอดรถทรุดตัว พื้นดินใต้บ้านยุบเป็นโพรง ซึ่งจำเลยได้ให้วิศวกรและอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบพบว่า การยุบตัวของดินดังกล่าวเป็นการยุบตัวตามธรรมชาติของดินภายในกรุงเทพมหานคร ประกอบกับเป็นผลกระทบจากน้ำท่วมขังภายในหมู่บ้านเป็นเวลานาน

/ความเสียหาย...



- ๔ -

ความเสียหายดังกล่าวไม่กระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างบ้าน ผู้บริโภคทั้งแปดยังสามารถใช้ประโยชน์พักอาศัยภายในบ้านได้ตามปกติ จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้บริโภคทั้งแปด ค่าเสียหายสูงเกินสมควร ฟ้องโจทก์ขาดอายุความ เนื่องจากโจทก์และจำเลยได้ยุติการไกล่เกลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม ๒๕๕๘ แต่นำคดีมาฟ้องให้จำเลยต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ จึงพ้นกำหนดอายุความแล้ว ขอให้ยกฟ้อง

ระหว่างพิจารณา โจทก์ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องเฉพาะส่วนของผู้บริโภครายที่ ๑ ผู้บริโภครายที่ ๒ ผู้บริโภครายที่ ๖ และผู้บริโภครายที่ ๘ ศาลอนุญาต

คดีมีประเด็นข้อพิพาทดังนี้

๑. คดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่
๒. จำเลยผิดสัญญาซื้อขายกับผู้บริโภคหรือไม่
๓. จำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายเพียงใด

ทางพิจารณาโจทก์นำสืบว่า โจทก์เป็นคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ ในการดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ แต่งตั้งพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด เป็นเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้มีอำนาจดำเนินคดีแพ่งและคดีอาญาแก่ผู้กระทำละเมิดสิทธิของผู้บริโภค โจทก์โดยพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด ในฐานะเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค มีอำนาจหน้าที่ฟ้องและดำเนินคดีและมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์สินหรือค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ และพระราชบัญญัติองค์กร

/อัยการ...



- ๕ -

อัยการและพนักงานอัยการ พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๑ ส่วนจำเลยเป็นผู้ประกอบ
ธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัท
มหาชน จำกัด ดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน จัดหาที่ดินและรับก่อสร้าง หรือทำการ
ก่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ในทางการค้าและประกอบธุรกิจของจำเลย
โดยจำเลยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เมื่อระหว่างวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๕๔ ถึงวันที่
๒๕ กันยายน ๒๕๕๖ [REDACTED] ผู้บริโภค รายที่ ๓ [REDACTED]
ผู้บริโภค รายที่ ๔ [REDACTED] ผู้บริโภค รายที่ ๕ และ [REDACTED]
[REDACTED] ผู้บริโภค รายที่ ๗ ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ในโครงการเดอะ
จิตต์ พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ จากจำเลย ซึ่งตามสัญญาระบุว่า จำเลยจะขายที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้างเป็นอาคารแบบบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ตามแผนผังบริเวณแบบแปลนการก่อสร้างและ
รายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้
จัดสรรที่ดิน โดยจำเลยต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีมาทำการก่อสร้างและต้องจัดหาผู้ควบคุม
งานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้บริโภคสามารถ
เข้าอยู่อาศัยใช้ประโยชน์ได้ตามสัญญา โดยจำเลยตกลงรับผิดชอบในความเสียหายหรือความ
ชำรุดบกพร่องของสิ่งปลูกสร้างอาคารที่เกิดจากคุณภาพวัสดุอุปกรณ์หรือวิธีการก่อสร้าง
โครงสร้างอาคาร ส่วนควบหรืออุปกรณ์ งานสถาปัตยกรรมและงานอื่น ๆ ที่ไม่ถูกต้องตาม
มาตรฐานอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้บริโภคพึงได้รับ โดย
จำเลยต้องดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันควร หากเพิกเฉยผู้บริโภคมียสิทธิแก้ไขเองหรือให้
บุคคลภายนอกทำการแก้ไขได้ โดยจำเลยต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่อง

/และค่าใช้จ่าย...



- ๖ -

และค่าใช้จ่ายที่ผู้บริโภครายที่ ๓ ผู้บริโภครายที่ ๔ ผู้บริโภครายที่ ๕ และผู้บริโภครายที่ ๗ ชำระราคาครบถ้วนและรับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว แต่ปรากฏว่าที่ดินและพื้นดินบริเวณบ้านของผู้บริโภคต่างหลุดตัวแตกแยกเป็นรอยร้าวบริเวณกว้างอย่างต่อเนื่องตลอดมา โดยพื้นดินรอบตัวบ้านและบริเวณพื้นโรงรถหลุดตัวลึกลงไปประมาณ ๒๐ ถึง ๔๕ เซนติเมตร จากแนวระนาบพื้นเดิม ขยายตัวออกเป็นบริเวณลึกลงอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจนบริเวณโดยรอบตัวอาคารบ้านพักได้รับความเสียหาย และส่งผลให้รอยต่อระหว่างคานคอดินด้านที่แนบติดตัวอาคารบ้านพักแตกร้าหลุดตัวต่ำลงและเคลื่อนตัวออกไปจากตำแหน่งเดิมยาวตลอดแนว สภาพความเสียหายและรอยร้าวหลุดตัวแตกแยกดังกล่าวได้เคลื่อนตัวไปหลุมกว้างและลึกลงไปในพื้นดินเป็นโพรงและแอ่งกว้างขนาดใหญ่จนสามารถมองลอดผ่านเข้าไปในโพรงบริเวณใต้อาคารบ้านพักและทำให้พื้นดินบางส่วนรอบบริเวณอาคารบ้านพักยุบตัวลงและดินได้เลื่อนไหลตกลงไปในโพรงใต้อาคารเป็นเหตุทำให้ท่อน้ำประปาแตก ระบบสาธารณูปโภค สุขภิบาล ท่อน้ำยาเคมีกำจัดปลวก และท่อร้อยสายไฟฟ้าที่อยู่ใต้ดินแตกหักชำรุด รั่วซึม ใช้งานไม่ได้ตามปกติ กำแพงรั้วร่วมระหว่างบ้านแต่ละหลังหลุดตัวแตกร้าผนังบ้านเรือนและพื้นปูนซีเมนต์รอบตัวบ้านแตกร้าและหลุดตัวเป็นแนวกว้างและเป็นโพรงใต้พื้นดินรอบตัวบ้าน ซึ่งเกิดจากการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้าง หรือการก่อสร้างที่ไม่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์มาตรฐานหรือวิธีการก่อสร้าง และการจัดสรรที่ดินของจำเลย อันเป็นการผิดสัญญา ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้บริโภค ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์และใช้งานเพื่อพักอาศัยได้อย่างปกติสุขจนน่าจะเป็นเหตุให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือสุขอนามัยและทรัพย์สินของผู้บริโภค หลังเกิดเหตุผู้บริโภครายที่ ๓ ผู้บริโภครายที่ ๔ ผู้บริโภครายที่ ๕ และผู้บริโภครายที่ ๗ ได้ร้องทุกข์ต่อสำนักงานคณะกรรมการผู้บริโภคให้ดำเนินคดีแก่จำเลย การ

/กระทำ...



- ๗ -

กระทำของจำเลยทำให้ผู้บริโภครายที่ ๓ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๘๗๖,๖๗๔.๑๒ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ผู้บริโภครายที่ ๔ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๘๘๔,๘๘๖.๐๙ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ผู้บริโภครายที่ ๕ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๘๘๒,๕๕๕.๔๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และผู้บริโภครายที่ ๗ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๘๗๓,๙๑๙.๗๒ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยนำสืบว่า ผู้บริโภคทุกรายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ จากจำเลย ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายระบุเรื่องการรับประกันความชำรุดความบกพร่องไว้อย่างชัดเจน ซึ่งผู้บริโภคทุกรายได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดแล้วเห็นว่าถูกต้องจึงลงลายมือไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายก่อนผู้บริโภคทุกรายจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจะซื้อจะขายผู้บริโภคได้ตรวจสอบสภาพบ้านจนเป็นที่พอใจก่อนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจำเลยได้แนบรายการวัสดุพร้อมแบบการก่อสร้างให้แก่ผู้บริโภคทุกราย หากการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานตามหลักวิศวกรรมหรือพื้นดินรอบบ้านทรุดในขณะนั้น ผู้บริโภคทุกรายจะไม่ยินยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่าสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยกับผู้บริโภคทุกรายเสร็จเด็ดขาด ผู้บริโภคทุกรายได้รับมอบทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายอย่างถูกต้องและเข้าพักอาศัยใช้ประโยชน์ตามปกติเรื่อยมาจนกระทั่งเมื่อเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๔ เกิดน้ำท่วมทั่วกรุงเทพมหานคร ส่งผลกระทบให้เกิดน้ำท่วมขังภายในหมู่บ้านเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ

/ผู้บริโภค...



- ๘ -

ผู้บริโภครายนี้เป็นเวลานาน ภายหลังจากน้ำลดย่อยอาศัยภายในหมู่บ้านดังกล่าวยังคงใช้ประโยชน์พักอาศัยภายในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ตามปกติเรื่อยมา ต่อมาเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๗ ผู้จัดการหมู่บ้านในฐานะตัวแทนลูกบ้านแจ้งว่า เกิดปัญหาการยุบตัวของดินรอบบ้านทำให้ลานจอดรถทรุดตัว พื้นดินใต้บ้านยุบเป็นโพรง ซึ่งจำเลยได้จัดส่งวิศวกรของจำเลยและอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญเข้าตรวจสอบพบว่าการยุบตัวของดินดังกล่าวเป็นการยุบตัวตามธรรมชาติของดินภายในกรุงเทพมหานคร ประกอบกับเป็นผลกระทบจากน้ำท่วมขังภายในหมู่บ้านเป็นเวลานาน ต่อมาสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคดำเนินไต่สวนไต่สวนระหว่างจำเลยกับผู้บริโภคและได้ยุติการไต่สวนเมื่อเดือนมกราคม ๒๕๕๘ โจทก์นำคดีมาฟ้องเพื่อให้จำเลยรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความ ค่าเสียหายของผู้บริโภคแต่ละรายสูงเกินสมควร

พิเคราะห์พยานหลักฐานโจทก์และจำเลยแล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่า โจทก์เป็นคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ ในการดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ แต่งตั้งพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด เป็นเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้มีอำนาจดำเนินคดีแพ่งและคดีอาญาแก่ผู้กระทำละเมิดสิทธิของผู้บริโภค โจทก์โดยพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด ในฐานะเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค มีอำนาจหน้าที่ฟ้องและดำเนินคดี และมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์สินหรือค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ และพระราชบัญญัติองค์กรอัยการและพนักงานอัยการ พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๑ ส่วนจำเลยเป็นผู้ประกอบธุรกิจ

/ตามกฎหมาย...



- ๙ -

ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชน จำกัด ดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน จัดหาที่ดินและรับก่อสร้างหรือทำการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นบนที่ดินเพื่อประโยชน์ในทางการค้าและการประกอบธุรกิจของจำเลย โดยจำเลยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการแรกว่า ฟ้องโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ โจทก์มี [REDACTED] ผู้ประสานงานคดี สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เบิกความว่า ภายหลังจากที่ผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และผู้บริโภค รายที่ ๗ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านเดี่ยว ๒ ชั้นในโครงการเดอะซิติ พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ จากจำเลย และได้ชำระราคาครบถ้วนและรับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว แต่ที่ดินและพื้นดินบริเวณบ้านของผู้บริโภคต่างทรุดตัวแตกแยกเป็นรอยร้าวบริเวณกว้างอย่างต่อเนื่องตลอดมา โดยพื้นดินรอบตัวบ้านและบริเวณพื้นโรงรถทรุดตัวลึกลงไปประมาณ ๒๐ ถึง ๔๕ เซนติเมตร จากแนวระนาบพื้นเดิม ขยายตัวออกเป็นบริเวณลึกลงอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจนบริเวณโดยรอบตัวอาคารบ้านพักได้รับความเสียหาย และส่งผลให้รอยต่อระหว่างคานคอดินด้านที่แนบติดตัวอาคารบ้านพักแตกร้าวทรุดตัวต่ำลงและเคลื่อนตัวออกไปจากตำแหน่งเดิมยาวตลอดแนว สภาพความเสียหายและรอยร้าวทรุดตัวแตกแยกดังกล่าวได้เคลื่อนตัวไปหลุมกว้างและลึกลงไปในพื้นดินเป็นโพรงและแอ่งกว้างขนาดใหญ่จนสามารถมองลอดผ่านเข้าไปในโพรงบริเวณใต้อาคารบ้านพักและทำให้พื้นดินบางส่วนรอบบริเวณอาคารบ้านพักยุบตัวลงและดินได้เลื่อนไหลตกลงไปในโพรงใต้อาคารเป็นเหตุทำให้ท่อน้ำประปาแตก ระบบสาธารณูปโภค สุขาภิบาล ท่อน้ำยาเคมีกำจัดปลวก และท่อร้อยสายไฟฟ้าที่อยู่ใต้ดินแตกหักชำรุด รั่วซึม ใช้งานไม่ได้ตามปกติ กำแพงรั้วร่วมระหว่างบ้านแต่ละหลังทรุดตัวแตกร้าว ผนัง

/บ้านเรือน...



- ๑๐ -

บ้านเรือนและพื้นปูนซีเมนต์รอบตัวบ้านแตกร้าวและทรุดตัวเป็นแนวกว้างและเป็นโพรงใต้พื้นดินรอบตัวบ้าน ต่อมาผู้บริโภครายที่ ๓ ผู้บริโภครายที่ ๔ ผู้บริโภครายที่ ๕ และผู้บริโภครายที่ ๗ ได้ร้องทุกข์ต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เมื่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับเรื่องร้องทุกข์จากผู้บริโภคแล้วได้เสนอต่อโจทก์ โจทก์ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับโครงการของจำเลย รวมทั้งดำเนินการเจรจาไกล่เกลี่ยหาข้อยุติระหว่างผู้บริโภครายที่ ๓ กับจำเลย และโจทก์ตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณาค้นกรองเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคแล้วมีมติตามรายงานของคณะอนุกรรมการดังกล่าวว่า ที่ดินจัดสรรและบ้านที่จำเลยก่อสร้างเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาซื้อขายไม่ได้คุณภาพและมาตรฐานก่อนที่จะส่งมอบให้แก่ผู้บริโภคตามสัญญา จำเลยจึงกระทำความผิดสัญญาเป็นเหตุให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนเสียหายเป็นอุปสรรคในการอยู่อาศัย เป็นการละเมิดสิทธิผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ อันเป็นความเสียหายโดยตรงที่เกิดจากการที่จำเลยกระทำความผิดสัญญาและละเมิดสิทธิผู้บริโภค จำเลยจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ผู้บริโภค โจทก์จึงมีมติมอบหมายให้พนักงานอัยการในฐานะเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคฟ้องดำเนินคดีแพ่งเพื่อบังคับให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้บริโภค ส่วนจำเลย ██████████ เบิกความว่า ผู้บริโภคทุกรายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ จากจำเลย ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายระบุเรื่องการรับประกันความชำรุดความบกพร่องไว้อย่างชัดเจน ซึ่งผู้บริโภคทุกรายได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดแล้วเห็นว่าถูกต้องจึงลงลายมือไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายก่อนผู้บริโภคทุกรายจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจะซื้อจะขายผู้บริโภคได้ตรวจสอบสภาพบ้านจนเป็นที่พอใจก่อนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจำเลยได้แนบรายการวัสดุพร้อมแบบ

/การก่อสร้าง...



- ๑๑ -

การก่อสร้างให้แก่ผู้บริโภคราย หากการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานตามหลักวิศวกรรมหรือพื้นดินรอบบ้านทรุดในขณะนั้น ผู้บริโภครายจะไม่ยินยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่าสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยกับผู้บริโภครายเสร็จเด็ดขาด ผู้บริโภครายได้รับมอบทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายอย่างถูกต้องและเข้าพักอาศัยใช้ประโยชน์ตามปกติเรื่อยมาจนกระทั่งเมื่อเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๔ เกิดน้ำท่วมทั่วกรุงเทพมหานคร ส่งผลกระทบให้เกิดน้ำท่วมขังภายในหมู่บ้านเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของผู้บริโภครายเป็นเวลานาน ภายหลังจากน้ำลดลงผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านดังกล่าวยังคงใช้ประโยชน์พักอาศัยภายในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ตามปกติเรื่อยมา ต่อมาเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๗ ผู้จัดการหมู่บ้านในฐานะตัวแทนลูกบ้านแจ้งว่า เกิดปัญหาการยุบตัวของดินรอบบ้านทำให้ลานจอดรถทรุดตัว พื้นดินใต้บ้านยุบเป็นโพรง ซึ่งจำเลยได้จัดส่งวิศวกรของจำเลยและอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญเข้าตรวจสอบพบว่าการยุบตัวของดินดังกล่าวเป็นการยุบตัวตามธรรมชาติของดินภายในกรุงเทพมหานคร ประกอบกับเป็นผลกระทบจากน้ำท่วมขังภายในหมู่บ้านเป็นเวลานาน ต่อมาสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคดำเนินไต่สวนไต่ถามระหว่างจำเลยกับผู้บริโภคและได้ยุติการไต่ถามเมื่อเดือนมกราคม ๒๕๕๘ โจทก์นำคดีมาฟ้องเพื่อให้จำเลยรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความ เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายอันเนื่องมาจากจำเลยกระทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาซื้อขายไม่ได้คุณภาพและไม่ได้มาตรฐานก่อนที่จะส่งมอบให้แก่ผู้บริโภคตามสัญญา อันเป็นการกระทำละเมิดสิทธิของผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ กรณีจึงมิใช่ฟ้องให้จำเลยรับผิดชอบอันเนื่องมาจากจำเลยส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ตรงตามสัญญาจะซื้อจะขาย แต่เกิดความชำรุด

/บกพร่อง...



- ๑๒ -

บกพร่อง กรณีจึงไม่อาจนำอายุความ ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๗๔ มาใช้บังคับได้ การที่โจทก์ฟ้องให้จำเลยรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องใช้อายุความทั่วไป ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓/๓๐ ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

ปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปมีว่า จำเลยผิดสัญญาซื้อขายกับผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และผู้บริโภค รายที่ ๗ หรือไม่ และจำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายเพียงใด เห็นสมควรวินิจฉัยประเด็นปัญหาทั้งสองไปในคราวเดียวกัน โจทก์มี [REDACTED] ผู้บริโภค รายที่ ๓ [REDACTED] ผู้บริโภค รายที่ ๔ [REDACTED] ผู้บริโภค รายที่ ๕ และ [REDACTED] ผู้บริโภค รายที่ ๗ เบิกความทำนองเดียวกันว่า ภายหลังจากผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และผู้บริโภค รายที่ ๗ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ กับจำเลยและได้ชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินมาจากจำเลยแล้ว ปรากฏว่าที่ดินและพื้นดินบริเวณบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ได้ทรุดตัวแตกแยกเป็นรอยร้าวบริเวณกว้างอย่างต่อเนื่องตลอดมา โดยบริเวณพื้นดินรอบบ้าน และบริเวณพื้นโรงรถแตกร้าวจุดทรุดตัวลึกลงไปประมาณ ๒๐ - ๔๕ เซนติเมตร จากแนวระนาบพื้นเดิมขยายตัวออกไปบริเวณลึกลงกว้างอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจนบริเวณโดยรอบอาคารบ้านพักได้รับความเสียหายส่งผลให้รอยต่อระหว่างคานคอดินด้านที่แนบติดกับตัวอาคารบ้านพักแตกร้าวจุดทรุดตัวต่ำลงและเคลื่อนตัวห่างออกไปจากตำแหน่งเดิมยาวตลอดแนว สภาพความเสียหายและรอยร้าวทรุดตัวแตกแยกดังกล่าวได้เคลื่อนตัวเป็นหลุมกว้างและลึกลงไปในพื้นดินเป็นโพรงลึกและเป็นแอ่งกว้างขนาดใหญ่จะสามารถมองลอดผ่านเข้าไปบริเวณโพรงตัว

/อาคารบ้านพัก...



- ๑๓ -

อาคารบ้านพักและทำให้พื้นดินบางส่วนรอบบริเวณตัวอาคารบ้านพักได้ยุบตัวลงแล้วดินได้เลื่อนไหลตกลงไปในโพรงใต้ตัวอาคารเป็นเหตุให้ท่อน้ำประปาแตก ระบบสาธารณูปโภค สุขาภิบาล ท่อน้ำยาเคมีกำจัดปลวกและท่อร้อยสายไฟฟ้าที่อยู่ใต้ดินเสียหายแตกหักชำรุด รั่วซึม ใช้งานไม่ได้ตามปกติ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนพื้นดิน กำแพงรั้วระหว่างบ้านแต่ละหลังทรุดตัวแตกร้าว ผนังบ้านเรือนและพื้นปูนซีเมนต์รอบตัวบ้านแตกร้าวและทรุดตัวเป็นแนวกว้างและเป็นโพรงใต้พื้นดินรอบตัวบ้าน และโจทก์มีพยาน [REDACTED] ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบความเสียหายของบ้านพร้อมที่ดินของผู้บริโภค เบิกความว่า พยานเป็นผู้ตรวจสอบความเสียหายของบ้านและที่ดินของผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และผู้บริโภค รายที่ ๗ ว่า ที่ดินและพื้นดินบริเวณบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ได้ทรุดตัวแตกแยกเป็นรอยร้าว บริเวณกว้างอย่างต่อเนื่องตลอดมา โดยบริเวณพื้นดินรอบบ้านและบริเวณพื้นโรงรถแตกร้าว ทรุดตัวลึกลงไปประมาณ ๒๐ - ๔๕ เซนติเมตร จากแนวระนาบพื้นเดิมขยายตัวออกไปบริเวณ ลึกกว้างอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจนบริเวณโดยรอบอาคารบ้านพักได้รับความเสียหายส่งผลให้ รอยต่อระหว่างคานคอดินด้านที่แนบติดกับตัวอาคารบ้านพักแตกร้าวทรุดตัวต่ำลงและเคลื่อนตัวห่างออกไปจากตำแหน่งเดิมยาวตลอดแนว สภาพความเสียหายและรอยร้าวทรุดตัวแตกแยกดังกล่าวได้เคลื่อนตัวเป็นหลุมกว้างและลึกลงไปในพื้นดินเป็นโพรงลึกและเป็นแอ่งกว้างขนาดใหญ่จะสามารถมองลอดผ่านเข้าไปบริเวณโพรงตัวอาคารบ้านพักและทำให้พื้นดินบางส่วนรอบบริเวณตัวอาคารบ้านพักได้ยุบตัวลงแล้วดินได้เลื่อนไหลตกลงไปในโพรงใต้ตัวอาคารเป็นเหตุให้ ท่อน้ำประปาแตก ระบบสาธารณูปโภค สุขาภิบาล ท่อน้ำยาเคมีกำจัดปลวกและท่อร้อยสายไฟฟ้าที่อยู่ใต้ดินเสียหายแตกหักชำรุด รั่วซึม ใช้งานไม่ได้ตามปกติ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนพื้นดิน กำแพงรั้วระหว่างบ้านแต่ละหลังทรุดตัวแตกร้าว ผนังบ้านเรือนและพื้นปูนซีเมนต์

/รอบตัวบ้าน...



- ๑๔ -

รอบตัวบ้านแตกร้างและทรุดตัวเป็นแนวกว้างและเป็นโพรงใต้พื้นดินรอบตัวบ้าน อันเป็นการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานวิศวกรรมแห่งประเทศไทย ทำให้ผู้บริโภคมไม่สามารถใช้สอยประโยชน์และใช้งานเพื่อพักอาศัยได้อย่างปกติสุข โดยผู้บริโภครายที่ ๓ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๗๘๗,๔๓๙.๙๒ บาท ผู้บริโภครายที่ ๔ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๗๙๔,๙๐๕.๘๔ บาท ผู้บริโภครายที่ ๕ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๘๐๑,๗๐๔.๖๙ บาท ผู้บริโภครายที่ ๗ ได้รับความเสียหายเป็นเงิน ๗๘๔,๙๖๕.๘๘ บาท ตามเอกสารหมาย จ.๑๕ ถึง จ.๒๓ และ จ.๔๕ ถึง จ.๔๘ ส่วนจำเลยนำสืบ [REDACTED] เบิกความว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่จำเลยกระทำกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสัญญาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย ไม่ใช่สัญญาที่ไม่เป็นธรรมโดยสัญญาจะซื้อจะขายได้ระบุเรื่องการรับประกันความชำรุดบกพร่องไว้อย่างชัดเจนซึ่งผู้บริโภครายได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของตนจึงลงลายมือชื่อไว้ และก่อนที่ผู้บริโภครายจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) เอกสารหมาย ล.๑๒ ผู้บริโภครายได้ตรวจสอบสภาพของบ้านจนเป็นที่พอใจก่อนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจำเลยแนบรายการวัสดุพร้อมแบบก่อสร้างให้แก่ผู้บริโภครายแล้ว หากการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานตามหลักวิศวกรรมหรือพื้นดินรอบบ้านทรุดในขณะนั้น ผู้บริโภครายจะไม่ยินยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ถือได้ว่าสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยและผู้บริโภครายเป็นอันเสร็จเด็ดขาด ผู้บริโภครายรับมอบทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายอย่างถูกต้องและเข้าพักอาศัยใช้ประโยชน์ตามปกติเรื่อยมา จนกระทั่งเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๔ เกิดน้ำท่วมทั่วกรุงเทพมหานครและส่งผลกระทบให้เกิดน้ำท่วมขังในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของผู้บริโภครายเป็นเวลานาน แต่

/เมื่อน้ำลดลง...



- ๑๕ -

เมื่อน้ำลดลงแล้วผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านคงใช้ประโยชน์พักอาศัยภายในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ตามปกติเรื่อยมา และจำเลยมี [REDACTED] อาจารย์มหาวิทยาลัยสาขาวิศวกรรมโครงสร้างและวิศวกรอิสระได้ เบิกความว่า พยานได้เข้าไปสำรวจการทรุดตัวของดินรอบหมู่บ้านและรอบตัวบ้านในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ และได้สรุปสาเหตุของการทรุดตัวของดินว่าเป็นการทรุดตัวของชั้นดินกรุงเทพมหานคร ตามรายงานการทรุดตัวของดิน โครงการศึกษาการทรุดตัวของผิวดินบริเวณถนนราชพฤกษ์ ถนนสายนครอินทร์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เอกสารหมาย ล.๒๑ เห็นว่า ภายหลังจากที่ผู้บริโภครายที่ ๓ ผู้บริโภครายที่ ๔ ผู้บริโภครายที่ ๕ และผู้บริโภครายที่ ๗ ซื้อบ้านพร้อมที่ดินจากจำเลยระหว่างปี พ.ศ.๒๕๕๔ ถึง พ.ศ.๒๕๕๕ จนถึงวันฟ้องเป็นเวลาประมาณ ๕ ถึง ๖ ปี การที่พื้นดินรอบบ้านของผู้บริโภครายที่ ๓ ผู้บริโภครายที่ ๔ ผู้บริโภครายที่ ๕ และผู้บริโภครายที่ ๗ ทรุดตัวลงประมาณ ๒๐ ถึง ๔๕ เซนติเมตร ย่อมถือได้ว่าพื้นดินภายในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ ของจำเลยทรุดตัวมากผิดปกติ แม้จำเลยจะนำสืบว่า พื้นที่การก่อสร้างโครงการของจำเลยเป็นการทรุดตัวของชั้นดินกรุงเทพมหานคร แต่การที่จำเลยเป็นผู้ประกอบธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคและจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด มีวัตถุประสงค์ประกอบกิจการค้าที่ดิน ทำการจัดสรรที่ดินและบ้านจัดหาที่ดินและรับก่อสร้างหรือทำการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นบนที่ดินเพื่อจำหน่าย ให้เช่าให้เช่าซื้อเพื่อเป็นสถานที่อยู่อาศัย สถานที่ทำการพาณิชย์ และสำหรับโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ จำเลยได้ดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดิน จำหน่ายบ้านเดี่ยวพักอาศัยเพื่อประโยชน์ในการทางค้าในการประกอบธุรกิจของจำเลยโดยจำเลยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งการทรุดตัวของชั้นดินกรุงเทพมหานคร ในเขตพื้นที่การก่อสร้างโครงการเดอะซิตี

/พระราม ๕...



- ๑๖ -

พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ ของจำเลย ก่อนทำการก่อสร้างจำเลยย่อมต้องทราบข้อมูลการ
ทรุดตัวของดินในบริเวณดังกล่าวแล้ว ดังนั้นในการก่อสร้างบ้านในโครงการของจำเลย จำเลย
ต้องสำรวจตรวจสอบสภาพการอัดแน่นและการรับน้ำหนักของพื้นดินหรือชั้นดิน การถมดิน
การบดอัดดิน การลงเสาเข็มในบริเวณที่ดินภายในโครงการ รวมทั้งดำเนินการก่อสร้างสิ่ง
ปลูกสร้างและควบคุมการก่อสร้างดังกล่าวให้ได้คุณภาพและมาตรฐาน รวมถึงการจัดหาวัสดุ
อุปกรณ์เพื่อป้องกันการทรุดตัวของดินในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างของโครงการ แต่การทรุดตัวของ
พื้นดินและบ้านของผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และผู้บริโภค รายที่ ๗
เป็นการทรุดตัวลึก ๒๐ ถึง ๔๕ เซนติเมตร ถือเป็นการทรุดตัวอย่างมากผิดปกติ อันเป็นการ
ก่อสร้างที่ไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานตามออกแบบการควบคุมการก่อสร้าง หรือการก่อสร้างที่
ไม่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์มาตรฐานหรือวิธีการก่อสร้างและการจัดสรรที่ดินของจำเลย ถือว่าจำเลย
เป็นฝ่ายผิดสัญญาซื้อขายแก่ผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และผู้บริโภค รายที่ ๗
ส่วนจำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายแก่ผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และ
ผู้บริโภค รายที่ ๗ เพียงใดนั้น ได้ความจากพยานโจทก์ [REDACTED] ซึ่งเป็น
ผู้ตรวจสอบความเสียหายของบ้านผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และ
ผู้บริโภค รายที่ ๗ ซึ่งเบิกความประกอบเอกสารหมาย จ.๑๕ ถึง จ.๒๓ จ.๔๕ ถึง จ.๔๘ ว่า พื้นดินรอบตัว
บ้านและบริเวณพื้นโรงรถของผู้บริโภค รายที่ ๓ ผู้บริโภค รายที่ ๔ ผู้บริโภค รายที่ ๕ และผู้บริโภค
รายที่ ๗ ทรุดตัวลึกลงไปประมาณ ๒๐ ถึง ๔๕ เซนติเมตร จากแนวระนาบพื้นดิน ขยายออกไป
เป็นบริเวณลึกกว้างอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจนบริเวณรอบตัวอาคารบ้านพักได้รับความเสียหาย
ส่งผลทำให้รอยต่อระหว่างคานคอดินด้านที่แนบติดกับตัวอาคารบ้านพักแตกร้าวทรุดตัวลงและ
เคลื่อนตัวห่างออกไปจากตำแหน่งเดิมยาวตลอดแนวจนมองเห็นได้อย่างชัดเจน เป็นเหตุทำให้
/พ่อน้ำ...



- ๑๗ -

ท่อน้ำประปาแตก ระบบสาธารณูปโภค สุขาภิบาล ท่อน้ำยาเคมีกำจัดปลวก และท่อร้อยสายไฟฟ้าที่อยู่ใต้ดินเสียหายแตกหัก ชำรุด รั่วซึม ใช้งานไม่ได้ตามปกติ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนพื้นดิน กำแพงรั้วร่วมระหว่างบ้านแต่ละหลังทรุดตัวแตกร้าว ผนังบ้านและพื้นปูนซีเมนต์รอบตัวบ้านแตกร้าวและทรุดตัวเป็นแนวกว้าง และเป็นโพรงใต้พื้นดินรอบตัวบ้าน ส่วนจำเลยมี [REDACTED] เบิกความว่า พยานได้สำรวจความเสียหายภายในโครงการเดอะซิตี พระราม ๕ - ราชพฤกษ์ ๒ พบว่าพื้นดินบริเวณรอบบ้านเกิดยุบตัวเป็นโพรงใต้คานบ้าน ส่งผลให้ลานจอดรถ ลานซักล้างหลังบ้านเกิดการแตกร้าว บ้านบางหลังท่อน้ำดี ท่อน้ำเสียได้รับความเสียหาย แต่ภายในตัวบ้านไม่ได้รับผลกระทบเพราะอยู่บนเสาเข็ม คานไม่ได้วางบนพื้นดิน ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ตามใบเสนอราคาเอกสารหมายเลข ล.๑๕ เห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงสภาพแห่งความเสียหายที่ผู้บริโภครายที่ ๓ ผู้บริโภครายที่ ๔ ผู้บริโภครายที่ ๕ และผู้บริโภครายที่ ๗ ได้รับปรากฏตามภาพถ่ายหมายเลข จ.๔๘ ว่า สภาพความเสียหายและรอยร้าวทรุดตัวแตกแยกเป็นหลุมกว้างและลึกลงไปในพื้นที่และเป็นแอ่งกว้างจนสามารถมองลอดผ่านเข้าไปในโพรงใต้ตัวอาคารบ้านพักได้ อันอาจเกิดอันตรายและไม่ปลอดภัยที่จะใช้สอยหรืออยู่อาศัยใช้ประโยชน์ได้โดยปกติสุข แต่ค่าเสียหายที่โจทก์ขอมานั้นสูงเกินสมควร เห็นสมควรกำหนดให้จำเลยชำระค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภครายที่ ๓ ผู้บริโภครายที่ ๔ ผู้บริโภครายที่ ๕ และผู้บริโภครายที่ ๗ เป็นเงินรายละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

พิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่ [REDACTED] ผู้บริโภครายที่ ๓

[REDACTED] ผู้บริโภครายที่ ๔ [REDACTED] ผู้บริโภครายที่ ๕ และ

[REDACTED] ผู้บริโภครายที่ ๗ เป็นเงินรายละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท พร้อม

/ดอกเบี้ย...



- ๑๘ -

ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยโจทก์ดำเนินคดีเองโดยตรงในฐานะเป็นเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค ไม่ได้แต่งตั้งทนายความ จึงไม่กำหนดค่าทนายความให้ สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่โจทก์ได้รับยกเว้นนั้น ให้จำเลยนำมา ชำระต่อศาลในนามของโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ชำระตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก./

นายสิริเชษฐ์ สิริเชษฐ์โกศล

นางสาวพรรณวดี ม่วงสกุล

