

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะเจ้าของบ้านที่พบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบของประเทศออสเตรเลีย

ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วว่า บ้านเป็นทรัพย์สินที่มีราคาซื้อขายที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับ การซื้อขายทรัพย์สินชนิดอื่นๆ ซึ่งผู้ซื้อไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายบ่อยครั้งเหมือนเช่นสินค้าอุปโภค บริโภคชนิดอื่นๆ ผู้ซื้อจึงมีประสบการณ์สำหรับตรวจสอบถึงคุณภาพ มาตรฐาน และความชำรุด บกพร่องก่อนรับมอบบ้านน้อยกว่าการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค ในขณะที่เดียวกันการก่อสร้างบ้าน ต้องอาศัยวิชาชีพที่เกี่ยวข้องหลายวิชาชีพ เช่น วิศวกรรม สถาปัตยกรรม เป็นต้น จึงเป็นเรื่องยาก ที่ผู้ซื้อซึ่งไม่ได้มีความรู้ ความเข้าใจในวิชาชีพดังกล่าวจะสามารถตรวจสอบคุณภาพ มาตรฐาน และความชำรุดบกพร่องก่อนรับมอบได้ดีเท่ากับผู้ที่มีความรู้ ความเข้าใจในการก่อสร้าง ซึ่ง ปัญหานี้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในหลายๆ ประเทศ โดยในต่างประเทศมีแนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครอง ผู้บริโภคในฐานะเจ้าของบ้านจัดสรรที่พบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบด้วยการ กำหนดมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการสร้างระบบมาตรฐานในการก่อสร้าง และระบบ คำรับรองการก่อสร้างบ้านที่พักอาศัย (Home Warranty Programs) เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า บ้านหรือที่พักอาศัยมีลักษณะพิเศษอยู่ 6 ประการ¹ ที่ควรต้องมีมาตรการให้ความคุ้มครองผู้เป็น เจ้าของบ้าน กล่าวคือ

1) ลักษณะเฉพาะตัว

เนื่องจากบ้านจะถูกสร้างตามความต้องการของผู้ซื้อแต่ละรายตามข้อจำกัดของรายได้ และสถานะทางสังคม จึงเห็นได้ว่า บ้านแต่ละหลังย่อมมีคุณสมบัติ วัตถุประสงค์ของการใช้งาน และคุณภาพที่แตกต่างกันไป ดังนั้น จึงยากมากที่ผู้ซื้อจะตรวจสอบหรือเปรียบเทียบได้ว่า ราคาบ้าน ที่มีการเสนอขาย เป็นราคาที่บ่งบอกถึงบ้านที่มีคุณภาพดี เหมาะสมต่อการใช้งานหรือไม่

¹ Organization for Housing Warranty Japan, september 2005, *Housing & Home Warranty Programs World Research*, p. 24-25 เข้าถึงได้จาก <http://www.housing-warranty.jp/material/kokusai2.pdf>

2) ความไม่แน่นอนของวัสดุที่ใช้ในการผลิต

ในการก่อสร้างบ้านความไม่แน่นอนของวัสดุที่ใช้ย่อมเกิดขึ้นเสมอ เพราะการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายนอก และพื้นดิน ที่จะส่งผลกระทบต่อความแข็งแรงมั่นคงของวัสดุ อุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งจะแตกต่างกับอุตสาหกรรมการผลิตอื่นที่มีมาตรฐานการตรวจสอบที่ได้รับ ออกแบบที่ดี และใช้การควบคุมด้วยระบบบริหารจัดการที่มีคุณภาพภายใต้ความแน่นอนของสภาพแวดล้อม

3) ระยะเวลาในการก่อสร้างที่ยาวนาน

ปกติการก่อสร้างบ้าน จะใช้เวลาโดยเฉลี่ยในการก่อสร้างที่นานมากพอสมควร โดยเริ่มจากการวางแผนของโครงการ การก่อสร้าง การติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้ระยะเวลาดังกล่าว ยังผันแปรไปตามฐานะทางการเงินหรือความพอใจของลูกค้า ความเสี่ยงที่เจ้าของโครงการ และ/หรือผู้ซื้อจะกลายเป็นบุคคลล้มละลาย

4) คุณภาพที่ไม่สามารถตรวจสอบได้

คุณภาพที่สำคัญของบ้านในที่นี้ หมายถึง ความปลอดภัย ความน่าอยู่อาศัย และความแข็งแรงทนทาน ซึ่งล้วนแต่เป็นเรื่องยากที่จะมีมาตรการพิเศษสำหรับการตรวจสอบความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนอยู่ ทำให้ผู้ซื้อยอมจะซื้อบ้านในราคาสูงเพื่อสร้างความมั่นใจว่าเป็นการซื้อบ้านที่มีคุณภาพ แต่กลับปรากฏข้อร้องเรียนหรือข้อโต้แย้งเกี่ยวกับบ้านที่พบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบเป็นจำนวนมากตลอดเวลา

5) อายุการใช้งานที่ยาวนานกว่าทรัพย์สินอื่น

กรณีนี้ถือว่าเป็นลักษณะเฉพาะของบ้านซึ่งจะต้องมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน โดยเป็นผลที่เกี่ยวข้องกับข้อ 4) กล่าวคือ เมื่อผู้ซื้อไม่สามารถตรวจสอบคุณภาพได้แล้ว และหากปรากฏว่าบ้านหลังดังกล่าวมีความชำรุดบกพร่องที่ซ่อนอยู่ และก่อให้เกิดความเสียหายภายหลังการส่งมอบ กรณีนี้ย่อมมีผลต่อการใช้งานอย่างแน่นอน

6) ราคาที่สูง

เนื่องจากราคาบ้านมีราคาที่สูง ทำให้ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคมีโอกาสเข้าทำสัญญาซื้อบ้านน้อยครั้งมาก ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคจึงไม่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบคุณภาพ และมาตรฐานการดำเนินการต่างๆ ของผู้ขาย ดังนั้น ธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคจึงมีความเสี่ยงเมื่อต้องเข้าเป็นคู่สัญญา

จากเหตุผลทั้ง 6 ข้อที่กล่าวข้างต้น องค์กรอิสระของประเทศญี่ปุ่นได้ทำการศึกษาวิจัยเพื่อวัตถุประสงค์ที่ต้องการรวบรวมมาตรฐานการสร้างบ้าน และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อบ้านของประเทศต่างๆ รวมถึงร่วมกันกำหนดแนวทางและมาตรฐานในเรื่อง

เกี่ยวกับคุณภาพของการก่อสร้างบ้านที่พักอาศัย ทั้งนี้ จากการสำรวจ ณ ปี ค.ศ. 2005 พบว่ามีประเทศจำนวน 12 ประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น ประเทศแคนาดา ประเทศออสเตรเลีย ประเทศฝรั่งเศส สาธารณรัฐประชาชนจีน สาธารณรัฐไอร์แลนด์ ประเทศเนเธอร์แลนด์ สาธารณรัฐแอฟริกาใต้ สาธารณรัฐเกาหลี ราชอาณาจักรสวีเดน ประเทศอังกฤษ และสหรัฐอเมริกาได้เริ่มดำเนินการมาตรการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อหรือผู้บริโภครู้ที่ซื้อบ้านจัดสรร โดยแต่ละประเทศจะกำหนดมาตรการที่แตกต่างกันไปเกี่ยวกับระยะเวลาและรูปแบบที่ใช้บังคับ แต่จะมีระบบที่ใกล้เคียงกัน กล่าวคือ เป็นระบบเกี่ยวกับการกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างบ้าน การให้คำรับรอง และการนำระบบประกันภัยความรับผิดชอบมาใช้เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อ หรือผู้ว่าจ้างก่อสร้างบ้านที่พบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบบ้านในระยะเวลาที่มีการให้คำรับรองไว้

โดยในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ขอกล่าวถึงการดำเนินการในด้านกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย เนื่องจากมีการออกกฎหมาย และพัฒนารูปแบบการดำเนินการในเรื่องของการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อบ้านอย่างเป็นระบบ กล่าวคือ กำหนดให้เจ้าของโครงการต้องขออนุญาตดำเนินธุรกิจ มีระบบการขึ้นทะเบียนทั้งเจ้าของโครงการ และผู้รับเหมาก่อสร้าง การตรวจสอบมาตรฐาน และนำระบบประกันภัยมาใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภค โดยจะศึกษาอย่างละเอียดในมาตรการทางกฎหมายของรัฐนิวเซาท์เวลส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะเจ้าของบ้านที่พบความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบและมาตรการทางกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย

รัฐบาลกลางของประเทศออสเตรเลีย ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภคในฐานะผู้ซื้อ และผู้ว่าจ้างก่อสร้างและต่อเติมบ้านที่พักอาศัย ในกรณีงานก่อสร้างตามสัญญาว่าจ้างไม่เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด หรือเสร็จตามระยะเวลาแต่ไม่ได้มาตรฐาน และ/หรือปรากฏความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ โดยรัฐบาลกลางมีแนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องนี้ที่สำคัญ 2 กรณี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

3.1.1 มาตรฐานในการก่อสร้าง (Building Code of Australia “BCA”)

เนื่องจากตามรัฐธรรมนูญไม่ได้กำหนดมาตรการให้ความคุ้มครองประชาชนในด้านความปลอดภัย ด้านสุขภาพ และการส่งเสริมสถานะแวดล้อมในธุรกิจก่อสร้าง ทำให้รัฐทั้ง 6 รัฐและดินแดนหลักๆ บนแผ่นดินใหญ่ 2 แห่ง ได้ตรากฎหมายเพื่อกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในด้านนี้แตกต่างกัน ทำให้เกิดความสับสนในการนำไปปฏิบัติตาม โดยเฉพาะผู้ประกอบการก่อสร้างที่จะก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในแต่ละรัฐ จะต้องศึกษาและทำความเข้าใจกฎหมายของแต่ละรัฐที่กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างไว้ที่แตกต่างกัน จากเหตุผลของความแตกต่างดังกล่าว ในปี ค.ศ. 1989 รัฐบาลกลางซึ่งประกอบไปด้วยนายกรัฐมนตรีของแต่ละรัฐ และดินแดนหลักๆ บนแผ่นดินใหญ่ ได้จัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจที่เรียกว่า “The Building Regulation Review Task Force” เพื่อทำหน้าที่ทบทวนกฎระเบียบต่างๆ และกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ซึ่งทำให้พบว่า การมีกฎระเบียบเกี่ยวกับการก่อสร้างที่มีความแตกต่างและหลากหลาย ส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างของแต่ละรัฐ และดินแดนหลักๆ บนแผ่นดินใหญ่มีความแตกต่างกันมาก คณะกรรมการเฉพาะกิจจึงได้แนะนำให้จัดทำมาตรฐานในธุรกิจด้านการก่อสร้างขึ้น โดยในเดือนเมษายน ปี ค.ศ. 1994 รัฐบาลกลาง รัฐทั้ง 6 รัฐและดินแดนหลักๆ บนแผ่นดินใหญ่ 2 แห่ง ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงร่วมกันเพื่อจัดตั้งองค์กรที่เรียกว่า “The Australian Building Codes Board (ABCB)” ขึ้น โดย ABCB มีหน้าที่จัดทำกฎระเบียบที่เป็นมาตรฐานในธุรกิจการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งทำให้ต้นทุนในภาพรวมของธุรกิจก่อสร้างมีราคาที่เหมาะสม และสอดคล้องกับความต้องการโดยรวมของประชาชน ต่อมาในเดือนธันวาคม ปี ค.ศ. 1994 ABCB ได้จัดทำมาตรฐานในการก่อสร้าง (Building Code of Australia “BCA”) ฉบับแรก ซึ่งรวมรวบการก่อสร้างไว้หลายรูปแบบของประเทศต่างๆ และนำมาปรับให้เหมาะสมกับสภาพของประเทศ โดยเริ่มนำไปใช้ในช่วงกลางของปี ค.ศ. 1995 และปรับปรุงเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน²

สาระสำคัญของ BCA คือ เป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการก่อสร้างที่รัฐทั้ง 6 รัฐและดินแดนหลักๆ บนแผ่นดินใหญ่ 2 แห่ง จะต้องออกกฎหมายบังคับธุรกิจการก่อสร้างให้ปฏิบัติตาม โดย BCA จะแบ่งประเภทของสิ่งก่อสร้างเพื่อให้ผู้ปฏิบัติตามได้ทราบมาตรฐานของสิ่งก่อสร้างแต่ละประเภท โดยแบ่งเป็น 10 ประเภทซึ่งแต่ละประเภทจะมีการกำหนดว่าเป็นชนิด A, B หรือ C ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

² เข้าถึงได้จาก <http://www.abcb.gov.au/index.cfm?objectid=F5A5E1E1-7608-11E0-9903001143D4D594>

- ประเภทที่ 1(A): บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด
- ประเภทที่ 1(B): ห้องประชุม หรือโรงแรมขนาดเล็กที่รองรับคนได้ไม่เกิน 12 คน
- ประเภทที่ 2: ห้องชุด
- ประเภทที่ 3: ห้องประชุม โรงแรม หรือโรงเรียนที่มีจำนวนชั้น และรองรับคนจำนวนมาก
- ประเภทที่ 4: ห้องต่างๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของอาคารพาณิชย์ เช่น ห้องเก็บอุปกรณ์ทำ

ความสะอาด หรือห้องฝ่ายจัดการของอาคารชุด เป็นต้น

- ประเภทที่ 5: อาคารสำนักงาน
- ประเภทที่ 6: ร้านค้าหรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่ขายสินค้าให้กับประชาชน
- ประเภทที่ 7 (A): อาคารที่จอดรถ
- ประเภทที่ 7 (B): อาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่ใช้เก็บสินค้าที่ขายส่ง เช่น โกดังสินค้า
- ประเภทที่ 8: ห้องทดลองหรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่มีกระบวนการผลิต เช่น โรงงาน
- ประเภทที่ 9 (A): อาคารที่เกี่ยวข้องกับด้านสุขภาพ เช่น โรงพยาบาล หรือคลินิก
- ประเภทที่ 9 (B): อาคารที่ชุมชนชม เช่น หอประชุม สนามกีฬาขนาดใหญ่
- ประเภทที่ 9 (C): ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ
- ประเภทที่ 10 (A): อาคารที่ไม่ได้ใช้อาศัย เช่น โรงจอดรถยนต์
- ประเภทที่ 10 (B): การก่อสร้างอื่นๆ เช่น รั้วบ้าน กำแพง สระว่ายน้ำ และแบ่งออกเป็น 2

หมวดใหญ่ๆ คือ หมวดที่ 1 จะกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างประเภทที่ 2 ถึงประเภทที่ 9 และหมวดที่ 2 จะกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างประเภทที่ 1 และประเภทที่ 10

ทั้งนี้ เนื่องจากวิถยานิพนธ์เล่มนี้ เป็นการกล่าวถึงบ้านจัดสรร จึงขอกว่าโดยสรุป เฉพาะหมวดที่ 2 ซึ่งกำหนดเกี่ยวกับบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด และการก่อสร้างอื่นๆ เช่น รั้วบ้าน กำแพง สระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยแยกออกเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1: เป็นข้อกำหนดทั่วไป เกี่ยวกับคำนิยามการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างในแต่ละประเภท และรายชื่อเอกสารที่แนะนำ

ตอนที่ 2: เป็นข้อกำหนดการปฏิบัติงาน ซึ่งจะแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อ ได้แก่ โครงสร้าง การก่อสร้างที่ทนต่อความชื้นและสภาพอากาศทุกชนิด ความปลอดภัยในด้านอัคคีภัย ด้านสุขภาพ และการส่งเสริมสภาวะแวดล้อม และความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายและเข้าพักอาศัย โดยแต่ละหัวข้อประกอบไปด้วยวัตถุประสงค์ การกำหนดวิธีการก่อสร้าง และมาตรฐานขั้นต่ำของการก่อสร้าง

ตอนที่ 3: การก่อสร้างที่ยอมรับได้ เป็นการกำหนดข้อกำหนดต่างๆ ที่ถือว่า หากก่อสร้างตามข้อกำหนดแล้ว ถือได้ว่า การก่อสร้างนั้นได้มาตรฐาน โดยจะแบ่งออกเป็น 11

หัวข้อ ได้แก่ การเตรียมสถานที่, รากฐานและการปูพื้น, การก่ออิฐ, การทำกรอบ, การสร้างหลังคาและกำแพง, ฉนวนเคลือบ (Cladding), การติดตั้งกระจก, ความปลอดภัยในด้านอัคคีภัยด้านสุขภาพและการส่งเสริมสภาวะแวดล้อม, ความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายและเข้าพักอาศัย และคู่มือการออกแบบโครงสร้างและการต่อเติมสิ่งก่อสร้าง

จากที่กล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าประเทศออสเตรเลียได้ให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างบ้านให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งประเทศ ซึ่งส่งผลให้หน่วยงานของรัฐสามารถตรวจสอบได้สะดวก ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการอาชีพธุรกิจก่อสร้างย่อมเกิดความมั่นใจว่า มาตรฐานการก่อสร้างที่กำหนดไว้นั้นเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งประเทศ ซึ่งไม่ว่าจะทำการก่อสร้างในรัฐใดของประเทศ ก็จะต้องใช้มาตรฐานดังกล่าว รวมไปถึงทำให้ผู้ซื้อบ้าน หรือผู้ว่าจ้างก่อสร้างบ้านมีความมั่นใจว่า บ้านที่ก่อสร้างเป็นบ้านที่ได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนดไว้

3.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับโครงการประกันภัยคุ้มครองการก่อสร้างบ้าน (Home Builders Warranty Insurance)

โดยเป็นแนวความคิดที่กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านต้องทำสัญญาประกันภัย คุ้มครองที่กฎหมายบังคับโดยระบุให้เจ้าของบ้าน หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ หรือที่เรียกว่า “ประกันภัยความรับผิดชอบ” ในลักษณะเดียวกันกับประกันภัยที่ผู้ขับรถยนต์จะต้องทำเพื่อการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากอุบัติเหตุ³ ซึ่งมีการดำเนินการ โดยสรุปดังนี้

ในช่วงต้นของทศวรรษที่ 1970 โครงการประกันภัยคุ้มครองการก่อสร้างบ้าน เริ่มต้นครั้งแรกในรัฐนิวเซาท์เวลส์ และรัฐควีนส์แลนด์ เพื่อต้องการคุ้มครองเจ้าของบ้านที่ได้รับความเสียหาย เพราะผู้รับเหมาก่อสร้างทำงานผิดพลาด งานไม่เสร็จสมบูรณ์ หรือกลายเป็นบุคคลล้มละลาย โดยรัฐนิวเซาท์เวลส์จัดทำเป็น โครงการของรัฐบาลที่กำหนดให้คณะกรรมการอนุญาตใบอนุญาตประกอบวิชาชีพผู้รับเหมาก่อสร้าง (Builders Licensing Board) เป็นผู้รับผิดชอบดูแล ส่วนในรัฐควีนส์แลนด์จัดทำเป็น โครงการของรัฐบาลเช่นกันแต่ให้บริษัทเอกชน 2 บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบดูแล กล่าวคือ The Housing Industry Association (HIA) และ The Master Builders Association of Victoria (MBAV) ซึ่งในปี ค.ศ.1983 ได้เปลี่ยนผู้รับผิดชอบเป็นบริษัทที่รัฐเป็นเจ้าของ กล่าวคือ กองทุนรับประกันบ้าน (Housing Guarantee Fund Ltd)

³ The Senate, Standing Committee on Economics, *Australia's mandatory Last Resort Home Warranty Insurance Scheme*, November 2008, Chapter 2 P.7

ต่อมาในช่วงต้นของทศวรรษที่ 1980 รัฐเซาท์ออสเตรเลีย รัฐแทสมเนีย และดินแดนหลักๆบนแผ่นดินใหญ่ 2 แห่ง ได้แก่ นอร์เทิร์นเทร์ริทอรี และออสเตรเลียตะวันตกได้ริเริ่มโครงการประกันคุ้มครองการก่อสร้างบ้าน มาดำเนินการในลักษณะประกันภัยภาคบังคับที่ให้บริการโดยบริษัทเอกชนเป็นผู้รับประกันภัย ซึ่งจะต่างกับการดำเนินการของรัฐควีนส์แลนด์ รัฐวิกตอเรีย และรัฐนิวเซาท์เวลส์ ที่รัฐบาลเป็นผู้ดำเนินการรับประกันภัย ส่วนรัฐเวสเทิร์นออสเตรเลียเป็นรัฐเดียวที่เริ่มดำเนินการโครงการแบบการประกันภัยภาคสมัครใจ แต่ได้เปลี่ยนเป็นการประกันภัยภาคบังคับในช่วงต้นทศวรรษที่ 1990⁴

จึงเห็นได้ว่า ทุกรัฐของประเทศได้ดำเนินการตามโครงการดังกล่าวด้วยรูปแบบที่แตกต่างกันไป โดยแต่ละรัฐจะประกาศใช้กฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อรองรับการดำเนินการดังกล่าว กล่าวคือ⁵

- 1) รัฐนิวเซาท์เวลส์: ดำเนินการภายใต้ Home Building Act 1989 & Home Building Regulation 2004 ซึ่งจะขอกกล่าวอย่างละเอียดใน ข้อ 3.2 ต่อไป
- 2) รัฐควีนส์แลนด์: ดำเนินการภายใต้ Queensland Building Services Authority Act 1991, Domestic Building Contracts Act 2000, Subcontractors Charges Act 1974, Building and Construction Industry Payments Act 2004 and their respective Regulations ซึ่งกฎหมายทั้ง 4 ฉบับนี้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดย Queensland Building Services Authority and Other Legislation Amendment Act 2007
- 3) รัฐเซาท์ออสเตรเลีย: ดำเนินการภายใต้ Building Work Contractor's Act 1995
- 4) รัฐแทสมเนีย: Housing Indemnity Act 1992
- 5) รัฐวิกตอเรีย: ดำเนินการภายใต้ Building Act 1993 และ The Domestic Building Contracts Act 1995
- 6) รัฐเวสเทิร์นออสเตรเลีย: ดำเนินการภายใต้ The Builders' Registration Act 1939 และ Home Building Contracts Act 1991
- 7) นอร์เทิร์นเทร์ริทอรี: ดำเนินการภายใต้ The Building Act 1993
- 8) ออสเตรเลียตะวันตก: ดำเนินการภายใต้ The Building Act 2004

⁴ Jacob Mamutil, *Home Warranty Insurance-Building a Stable Regulatory Regime*, Australian and New Zealand Institute of Insurance and Finance Journal, Volume 27 Number 2 April/May 2004, P.19 เข้าถึงได้จาก [http://www.theinstitute.com.au/journals/Vol%2027%20No.2%20-%20April%20May%202004%20\(Home%20Warranty%20Insurance\).pdf](http://www.theinstitute.com.au/journals/Vol%2027%20No.2%20-%20April%20May%202004%20(Home%20Warranty%20Insurance).pdf)

⁵ เข้าถึงได้จาก http://www.hiainsurance.com.au/productgroups/products/homewarranty__ownerbuilders.html และ <http://www.bsa.qld.gov.au/PolicyAndLegislation/Legislation/Pages/LegislationHistory.aspx>

3.2 มาตรการทางกฎหมายของรัฐนิวเซาท์เวลส์

รัฐนิวเซาท์เวลส์ได้ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่ซื้อบ้านจากเจ้าของโครงการ⁶ ด้วยวิธีการตรากฎหมายเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจประเภทนี้ตั้งแต่ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้าง และก่อนการส่งมอบบ้านให้ผู้ซื้อเข้าครอบครอง โดยกำหนดให้เจ้าของโครงการบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่ต้องการจะขายบ้านภายใน 6 ปีนับแต่วันที่บ้านเสร็จสมบูรณ์จะต้องขึ้นทะเบียนเพื่อให้หน่วยงานทางการสามารถเข้าควบคุมการดำเนินธุรกิจได้ โดยเจ้าของโครงการดังกล่าว จะต้องทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่ขึ้นทะเบียนและมีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเท่านั้น ในขณะที่ผู้รับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่ให้คำรับรองงานก่อสร้างและทำสัญญาประกันภัยคำรับรองในเรื่องเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง และเมื่อผู้บริโภคซื้อบ้าน เจ้าของโครงการในฐานะผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยคำรับรองดังกล่าวให้กับผู้บริโภค โดยมีรายละเอียดของมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคที่ซื้อบ้าน ดังนี้

3.2.1 ช่วงก่อนเริ่มต้นโครงการการก่อสร้าง

โดยในช่วงก่อนเริ่มต้นการก่อสร้าง กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโครงการมีหน้าที่ ดังนี้

3.2.1.1 ยื่นคำขอพัฒนาที่ดิน (Development Application) ต่อสภาท้องถิ่นตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตาม The Environmental Planning and Assessment Act 1979 ส่วนที่ 4 ซึ่งกำหนดให้เจ้าของโครงการที่ต้องการก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ การรื้อถอน การต่อเติมภายนอกในที่ดินเดิม หรือการสร้างบ้านบนที่ดินที่จัดสรรก็ตาม จะต้องยื่นคำขอเพื่อขอดำเนินการพัฒนาบนที่ดินดังกล่าว โดยสภาท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการพัฒนาดังกล่าวสอดคล้องกับแผนงานด้านสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่นที่กำหนดไว้หรือไม่ ซึ่งหากพิจารณาแล้วเห็นว่าสอดคล้องกับแผนงานด้านสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่น สภาท้องถิ่นจะออก “Complying Development Certificate” ซึ่งมีผลเท่ากับเป็นการอนุญาตให้มีการพัฒนาตามที่ได้ยื่นคำขอ โดยจะกำหนดเงื่อนไขการอนุญาตไว้ด้วย

⁶ ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ การสร้างบ้านจัดสรรจะเป็นไปตาม Housing Act 2001 ซึ่งจะเป็นกรณีที่รัฐร่วมกับบริษัทเอกชนสร้างบ้านเพื่อให้ประชาชนที่มีรายได้ต่ำ จึงเห็นได้ว่า การดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรของรัฐนิวเซาท์เวลส์มีความหมายต่างไปจากการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรในประเทศไทยที่เป็นการดำเนินการโดยเอกชน ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้จึงได้ศึกษากฎหมายรัฐนิวเซาท์เวลส์ซึ่งเจ้าของโครงการเป็นเอกชนเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างบ้าน

3.2.1.2 หลังจากได้รับการอนุญาตให้มีการพัฒนาบนที่ดินดังกล่าวได้ เจ้าของโครงการจะต้องยื่นคำขอใบรับรองการก่อสร้าง (Construction Certificate) ต่อสภาท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากสภาท้องถิ่น ซึ่งสภาท้องถิ่นจะตรวจสอบว่า แผนการก่อสร้างและข้อมูลจำเพาะต่างๆ ที่เจ้าของโครงการเสนอนั้น เป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับเงื่อนไขของการอนุญาตให้พัฒนาที่ดิน และมาตรฐานการก่อสร้าง (Building Code of Australia) ที่กำหนดไว้หรือไม่ ซึ่งหากตรวจสอบแล้วเห็นว่าสอดคล้องกับเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ใน Complying Development Certificate และมาตรฐานการก่อสร้าง สภาท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะออกใบรับรองการก่อสร้าง (Construction Certificate) ให้

3.2.1.3 ยินยอมให้สภาท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากสภาท้องถิ่น เป็นผู้มีอำนาจตรวจสอบการก่อสร้างว่า การก่อสร้างบ้านเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้าง (Building Code of Australia) ที่กำหนดไว้

3.2.1.4 ในกรณีการสร้างบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝดซึ่งรวมค่าแรงและค่าวัสดุอุปกรณ์แล้ว มีมูลค่าเกินกว่า \$5,000 (ประมาณ 162,500 บาท)⁷ เจ้าของโครงการจะต้องขอใบอนุญาตก่อสร้าง (Owner –building permit) ต่อกรมการค้ายุติธรรม โดยกฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นขอใบอนุญาตไว้ดังนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีอายุมากกว่า 18 ปี
- 2) เป็นเจ้าของที่ดิน หรือมีเอกสารสิทธิในที่ดินที่จะก่อสร้าง
- 3) ต้องแสดงเจตนาว่าจะใช้บ้านที่สร้างเสร็จเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย
- 4) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับแผนการก่อสร้างของโครงการ และเลขที่โครงการที่ได้รับ

การอนุมัติให้พัฒนาที่ดิน

5) จ่ายค่าธรรมเนียมในการสมัคร \$154 (ประมาณ 5,005 บาท)

6) ในกรณีที่มูลค่าของการก่อสร้างเกินกว่า \$12,000 (ประมาณ 390,000 บาท) จะต้องผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของโครงการ เว้นแต่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเคยได้รับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวมาแล้ว

สำหรับหลักสูตรที่เจ้าของโครงการต้องอบรมนั้น เป็นหลักสูตรที่ต้องการให้เจ้าของโครงการมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการก่อสร้างในเบื้องต้น เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้เจ้าของ

⁷ อัตราแลกเปลี่ยน ณ ปัจจุบัน (16/5/54) = 1\$: 32.5 ซึ่งจะใช้อัตราดังกล่าวตลอดการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ : เข้าถึงได้จาก

โครงการที่ได้รับอนุญาตมีหน้าที่ดูแลการก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น เจ้าของโครงการควรที่ต้องมีความรู้ และความเข้าใจการก่อสร้างด้วย โดยทั่วไปจะมีการแบ่งเนื้อหาให้ครอบคลุม 5 หัวข้อ ดังนี้

หัวข้อที่ 1: การเตรียมความพร้อมเพื่อเป็นเจ้าของโครงการ

โดยสิ่งที่จะต้องเรียนรู้ ได้แก่ กระบวนการก่อสร้าง กระบวนการยื่นขออนุมัติ กฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งจะต้องปฏิบัติตาม ผู้ที่มีความชำนาญ ผู้ที่มีอำนาจอนุมัติ การทำประกันภัยต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการในฐานะเจ้าของโครงการ ใบอนุญาตต่างๆ ที่ต้องขอก่อนเริ่มโครงการ

หัวข้อที่ 2: การบริหารสัญญา

โดยสิ่งที่จะต้องเรียนรู้ ได้แก่ ประเภทของสัญญาการก่อสร้าง ข้อความที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องมีกำหนดไว้ในสัญญา เอกสารที่เกี่ยวข้องกับสัญญา วิธีการบริหารงานตามสัญญา การจดบันทึกการเข้าดูงานประจำวันเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการบริหารงานก่อสร้าง การรายงานความคืบหน้าของโครงการ

หัวข้อที่ 3: ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

โดยสิ่งที่จะต้องเรียนรู้ ได้แก่ ความรับผิดชอบตามกฎหมาย แผนการก่อสร้างและอุปกรณ์ ความเสี่ยงของการประเมิน คุณสมบัติของผู้รับมอบหมาย การรับรองความปลอดภัยของพื้นที่การก่อสร้าง แผนอพยพ แผนฉุกเฉิน การสำรองพลังงาน สัญญาณไฟฉุกเฉิน ลักษณะโครงสร้างชั่วคราวต่างๆ เช่น การสร้างนั่งร้าน เป็นต้น เขตหวงห้ามเฉพาะ ความปลอดภัยของการรื้อถอน วัสดุก่อสร้างที่เป็นอันตราย อุปกรณ์ป้องกันอันตรายของ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับงาน

หัวข้อที่ 4: การเขียนแบบ การประเมินค่าใช้จ่ายและงบการเงิน

โดยสิ่งที่จะต้องเรียนรู้ ได้แก่ การประเมินค่าใช้จ่าย กระบวนการก่อสร้าง การบริหารจัดการงบการเงิน ต้นทุนการทำงานในกระบวนการต่างๆ ของการก่อสร้าง

หัวข้อที่ 5: การบริหารงานและงานก่อสร้าง

โดยสิ่งที่จะต้องเรียนรู้ ได้แก่ การสื่อสาร การเจรจาต่อรอง การหลีกเลี่ยงข้อโต้แย้ง เรื่องอำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง การบริหารจัดการจำกัดของเสียที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารงานและการตรวจสอบในเขตก่อสร้าง ความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้าง

⁸ เข้าถึงได้จาก: <http://www.buildingcentre.com.au/courses/owner-builder-courses/item/340-course-modules>

ทั้งนี้ หากอธิบดีกรมการค้ายุติธรรมพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นคำขอแล้วเห็นว่า มีคุณสมบัติครบตามที่กำหนด จะอนุมัติออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเจ้าของโครงการ (Owner –building permit) หลังจากนั้นเจ้าของโครงการจึงจะเริ่มดำเนินการโครงการก่อสร้างได้ โดยเจ้าของโครงการที่ได้รับใบอนุญาตไม่สามารถทำการก่อสร้างอื่นๆ และงานพิเศษ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบแก๊ส ระบบน้ำ ระบบปรับอากาศ ระบบทำความเย็น เป็นต้น เว้นแต่เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ที่มีใบอนุญาตในแต่ละประเภทจึงสามารถทำได้

3.2.2 ช่วงการบริหารโครงการก่อสร้างบ้าน : เจ้าของโครงการที่ได้รับอนุญาตมีหน้าที่ ดังนี้

3.2.2.1 สั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างและบริหารการก่อสร้างในโครงการ

3.2.2.2 ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเข้าตรวจสอบเพื่อรับรองการก่อสร้างว่า ถูกต้องตรงตามมาตรฐานการก่อสร้าง (The Building Code of Australia)

3.2.2.3 ยืนยันว่าได้ดำเนินการตามกฎหมายในเรื่องทางการเงิน ภาษี และการประกันภัย

3.2.2.4 ต้องสร้างมาตรการความปลอดภัยในการทำงานตามที่ The Workers Compensation Act 1987 และ Occupational Health and Safety Act 2000 กำหนดไว้

3.2.2.5 รับรองว่า ผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการ เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างได้ส่งมอบกรรมกรรมประกันภัย คำรับรองให้แก่เจ้าของโครงการไว้แล้ว

3.2.2.6 รับรองว่า การจัดหาวัสดุการก่อสร้าง และการก่อสร้างจะดำเนินไปด้วยความเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ของการใช้อู่อาศัย

3.2.2.7 รั้มัดระวังเกี่ยวกับ

1) การก่อสร้างในโครงการต้องทำโดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีใบอนุญาตเท่านั้น

2) เจ้าของโครงการจะต้องไม่ยินยอมผู้อื่นนำใบอนุญาตของเจ้าของโครงการ (Owner –building permit) ไปใช้ในการก่อสร้างบ้าน

3) ต้องเปิดเผยข้อมูลแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐในเรื่องเกี่ยวกับชื่อและที่อยู่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ทำการก่อสร้างในโครงการ

ทั้งนี้ หากฝ่าฝืนตามข้อ 3.2.2.7 จะมีโทษปรับ \$22,000 (ประมาณ 715,000 บาท)

⁹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 31

3.2.2.8 เจ้าของโครงการในฐานะผู้ว่าจ้างก่อสร้างที่พักอาศัยตามค่านิยมที่กฎหมายกำหนด¹⁰ ซึ่งที่พักอาศัยมีมูลค่าตั้งแต่ \$12,000 (ประมาณ 390,000 บาท) ต้องทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง และช่างฝีมือที่มีใบรับรองเท่านั้น¹¹

โดยการกำหนดหน้าที่ในข้อ 3.2.2.8 นี้ นอกจากเป็นการควบคุมมาตรฐานของการก่อสร้างแล้ว ในขณะเดียวกันเจ้าของโครงการจะได้รับความคุ้มครองตามโครงการประกันภัยค่ารับรอง (Home Warranty Insurance) ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ใน Home Building Act 1989 ดังต่อไปนี้

- 1) สัญญาก่อสร้าง ที่จะใช้ในการสร้างนิติสัมพันธ์ จะต้องมีความหรือสาระสำคัญตามกฎหมายที่กำหนดไว้
- 2) คำรับรองการก่อสร้างที่พักอาศัยที่กฎหมายกำหนด (Statutory Warranty) ไว้ อย่างชัดเจน ทั้งนี้ แม้ว่าตามสัญญาก่อสร้างจะไม่มีกำหนดไว้ ก็ถือว่าผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้ให้คำรับรองตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง มีหน้าที่ทำกรรมกรรมประกันภัยค่ารับรอง
- 4) องค์กร Tribunal ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญา ซึ่ง Tribunal สามารถที่จะออกคำสั่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดหน้าที่ดำเนินการให้ถูกต้องตามหน้าที่ได้
- 5) ผู้รับจ้าง ต้องเป็นผู้ที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้

โดยจะขอกล่าวถึงรายละเอียดของความคุ้มครองในแต่ละข้อในข้อ 3.3

3.2.3 ช่วงที่นำที่พักอาศัยออกขาย

เมื่อเจ้าของโครงการได้รับมอบบ้านจากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างแล้ว ก่อนที่จะขายบ้านดังกล่าวได้ เจ้าของโครงการมีหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนี้

3.2.3.1 จะต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตรวจสอบเพื่อให้ออก “Final Occupation Certificate” ซึ่งเป็นการรับรองว่า การก่อสร้างนั้นเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้าง (Building Code of Australia) และได้ดำเนินการตามกฎหมายต่างๆ ที่กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างไว้ รวมทั้งเหมาะสมใช้เป็นที่อยู่อาศัย¹²

¹⁰ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 5 และข้อ 6

¹¹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 32 AA

¹² ตาม Environmental Planning and Assessment Act 1979 มาตรา 109 H (5)

3.2.3.2 ในกรณีที่เจ้าของโครงการขายบ้านที่มีมูลค่ากว่า \$1,000 (ประมาณ 35,000 บาท) และต้องการดำเนินการขายบ้านผ่านทางนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เจ้าของโครงการจะต้องทำสัญญากับนายหน้าผู้ที่ได้รับอนุญาตตาม Property, Stock and Business Agents Act 2002 เท่านั้น โดยกฎหมายฉบับนี้ตราขึ้นเพื่อกำกับอาชีพนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดมาตรการคุ้มครองคู่สัญญาในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น ห้ามไม่ให้นายหน้ากระทำการแทนทั้งผู้ซื้อและผู้ขายในเวลาเดียวกัน ห้ามไม่ให้นายหน้าและตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นลูกจ้างของนายหน้าหาประโยชน์ในทรัพย์สินฐานะนายหน้าในการขายทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมายฉบับนี้มีการออก Property, Stock and Business Agents Regulation 2003 โดย Schedules 2 บทบัญญัติท้ายกฎหมายฉบับนี้ ได้วางกฎเกณฑ์เฉพาะสำหรับการดำเนินงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (real estate agents) ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (real estate salespersons) และ on-site residential property managers ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1) นายหน้าต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินแทนตัวการจนกว่าจะได้ทำการตรวจสอบสภาพเบื้องต้นทางกายภาพของทรัพย์สินก่อน

2) ก่อนที่จะเข้าทำสัญญาตัวแทนนายหน้าเกี่ยวกับการขายทรัพย์สิน นายหน้าต้องเตรียมการและจัดทำรายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สิน โดยรายงานต้องระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้ และลงนามโดยนายหน้า

- (1) ชื่อและที่อยู่ของตัวการ
- (2) วันที่จัดทำรายงาน
- (3) ชื่อของนายหน้า ที่อยู่สำนักงาน และหมายเลขโทรศัพท์
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งที่อยู่ของทรัพย์สิน และรายละเอียดอื่นๆ

ที่จำเป็นเพื่อสามารถระบุตัวทรัพย์สินได้ง่าย

- (5) เงื่อนไขในการขายที่นายหน้าทราบ
- (6) ข้อเสนอแนะของนายหน้าเกี่ยวกับวิธีการที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการขาย

ทรัพย์สินดังกล่าว

(7) รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระติดพัน ข้อบกพร่อง ประกาศ หรือคำสั่งของรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่นายหน้าทราบ

(8) รายละเอียดของคำแนะนำพิเศษเกี่ยวกับการทำการตลาดและการแสดงทรัพย์สิน

(9) ชื่อ ที่อยู่สำนักงาน หมายเลขโทรศัพท์ และที่อยู่สำหรับส่งเอกสารของนายความของตัวการ

3) นายหน้าต้องแจ้งตัวการทราบถึงคำเสนอซื้อให้เร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้ภายหลังจากได้รับคำเสนอจนกระทั่งมีการแลกเปลี่ยนสัญญา โดยไม่คำนึงถึงคำสั่งของตัวการ ทั้งนี้ หนังสือแจ้งจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุตัวผู้ส่งคำเสนอ

4) นายหน้าต้องออกใบเสร็จรับเงินให้กับผู้วางเงินมัดจำ (expression of interest deposit) ที่มอบให้ก่อนการแลกเปลี่ยนสัญญา นายหน้าต้องแจ้งต่อผู้วางเงินมัดจำว่าตัวการที่ตนทำการแทนนั้น ไม่มีหน้าที่ต้องขายทรัพย์สิน หรือผู้ซื้อต้องซื้อทรัพย์สิน และสามารถขอคืนเงินมัดจำได้ หากไม่มีการเข้าทำสัญญาซื้อขายกันจริง โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และอาจมอบให้ในเวลาที่ได้รับเงินมัดจำ หลังจากที่ได้รับเงินมัดจำ นายหน้าต้องแจ้งตัวการถึงการวางมัดจำดังกล่าวทันที นอกจากนี้ นายหน้าต้องแจ้งให้ผู้วางมัดจำทราบว่า หากต่อมาตนได้รับคำเสนอซื้อจากผู้อื่น โดยนายหน้าต้องให้คำแนะนำผู้วางเงินมัดจำถึงสิทธิในการทำคำเสนอใหม่จนกว่าจะมีการแลกเปลี่ยนสัญญา

5) ในกรณีที่นายหน้าได้รับการแต่งตั้งให้ขายทรัพย์สินซึ่งมีการเช่าอยู่ นายหน้าต้องทำการแจ้งเกี่ยวกับการแต่งตั้งดังกล่าวพร้อมกับหนังสือแต่งตั้งให้นายหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินดังกล่าวทราบ

6) นายหน้าต้องไม่รับหรือเรียกร้อยค่าธรรมเนียมหรือค่าตอบแทนอื่นใดสำหรับการแนะนำตัวการให้แก่หน้าหน้าของผู้ซื้อ

3.2.3.3 สำหรับสัญญาซื้อขายบ้านที่พักอาศัย จะต้องระบุถึงเงื่อนไขที่สำคัญ 2 ประการ กล่าวคือ

1) ผู้ขายในฐานะของเจ้าของโครงการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างบ้าน

2) ผู้ขายแนบกรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครองการสร้างบ้านไว้ท้ายสัญญา ซึ่งหากผู้ขายไม่ดำเนินการ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ก่อนเริ่มชำระหนี้

ทั้งนี้ การที่กฎหมายกำหนดให้ผู้ขายต้องแนบกรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครอง เนื่องจากโครงการประกันภัยคุ้มครองการสร้างบ้าน ต้องการให้ความคุ้มครองผู้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านรายต่อไป ซึ่งรวมถึงผู้ซื้อด้วย เพราะวันที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อไม่สามารถรู้ หรือเห็นความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นกับบ้านที่ซื้อขายได้ ซึ่งหากปรากฏความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบแล้ว และผู้ซื้อติดต่อให้ผู้ขายดำเนินการซ่อมแซม หรือรับผิดชอบความชำรุดบกพร่องดังกล่าวไม่ได้ เพราะผู้ขายได้กลายเป็นบุคคลล้มละลาย สาปสูญ หรือตาย ผู้ซื้อก็สามารถที่จะใช้สิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยได้

3.3 มาตรการทางกฎหมายของการประกันภัยคำรับรอง (Home Warranty Insurance)

การดำเนินการตามโครงการประกันภัยคำรับรอง (Home Warranty Insurance) จะขึ้นอยู่กับ Home Building Act 1989 และ Home Building Regulation 2004 แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายจะให้ความสำคัญคุ้มครองเจ้าของโครงการเฉพาะการก่อสร้างที่เป็นไปตามคำนิยาม “ที่พักอาศัย” ตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.3.1 คำนิยาม “ที่พักอาศัย”

3.3.1.1 “การก่อสร้างที่พักอาศัย” (residential building work) หมายถึง งานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่พักอาศัย หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การซ่อมแซม การปรับปรุงใหม่ การตกแต่ง หรือการดูแลรักษาที่พักอาศัย รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องกับการวางระบบรางน้ำบนหลังคา หรืองานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับงานที่พักอาศัย หรืองานที่ต้องติดตั้ง หรือวางระบบในที่พักอาศัย

3.3.1.2 “ที่พักอาศัย” หมายถึง การก่อสร้างทั้งหมดหรือบางส่วน ที่ได้รับการออกแบบ การก่อสร้าง หรือดัดแปลงให้เหมาะสมกับการใช้เป็นที่พักอาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ บ้านพักตากอากาศ บ้านที่เคลื่อนที่ได้ (transportable house) ห้องชุดสำหรับอยู่อาศัย หรือใช้เป็นที่ทำงาน เป็นต้น รวมถึงสระว่ายน้ำ หรือสิ่งก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับสถานบำรุงสุขภาพที่เชื่อมต่อกับที่พักอาศัย และสิ่งก่อสร้างที่เป็นการต่อเติมหรือการปรับปรุง โดยสิ่งก่อสร้างต่อไปนี้เป็นที่พักอาศัย เมื่อเป็นการสร้างที่เชื่อมต่อกับที่พักอาศัย

1) สิ่งก่อสร้างส่วนกลางในโครงการที่สร้างบ้านมากกว่า 1 หลังเพื่อให้ ผู้ที่พักอาศัยได้ใช้ร่วมกัน ไม่ว่าสิ่งก่อสร้างนั้นจะใช้เป็นที่พักอาศัยหรือไม่ก็ตาม ได้แก่ ทางบันได ทางผ่าน ห้อง และที่คล้ายกัน ท่อ สาย หรือเคเบิล เป็นต้น รวมทั้งสนามเทนนิส และสิ่งทีคล้ายกัน

2) โรงรถ ระเบียง เฉลียง คาดฟ้า ระเบียงหรือทางเดินที่มีซุ้มไม้เลื้อย หรือที่มีลักษณะคล้ายกันที่สามารถแยกออกได้

3) ห้องทำงาน โรงงานและสิ่งก่อสร้างด้านนอกอื่นๆ ที่ไม่ใช่ท่าเทียบเรือ ทางบันได โป๊ะหรือทางลาดสำหรับลงเรือ และโครงสร้างต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) ถนนส่วนบุคคล ทางเดิน และการปูพื้น กำแพง ระบบระบายน้ำสำหรับการเพาะปลูก หรือทางเท้า รั้วหรือประตูรั้ว สระน้ำและน้ำตกในสวนหย่อม

อย่างไรก็ตาม สำหรับสิ่งก่อสร้างที่ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย ได้แก่ บ้านหรือโรงแรมที่สร้างเพื่อให้เช่า หรือที่พักอาศัยของสถาบันการศึกษา หรือที่พักพิเศษที่ออกแบบสำหรับ

คนชรา คนไร้ความสามารถ หรือเด็ก หรือห้องที่ออกแบบเพื่อใช้ในธุรกิจท่องเที่ยว หรือห้องสำเร็จรูปที่ประกอบสำเร็จจากโรงงานที่ยกเคลื่อนย้ายได้ตาม The Local Government Act 1993 หรือที่ต้องลงทะเบียนภายใต้ The Road Transport (Vehicle Registration) Act 1997 เช่น ยานพาหนะที่ใช้เป็นที่พักอาศัย เป็นต้น หรือการก่อสร้างบ้านที่พักอาศัยเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาตามนโยบายของรัฐในด้านสิ่งแวดล้อม (State Environmental Planning Policy No 15- Rural Landsharing Communities) ไม่ถือเป็นที่พักอาศัยตามกฎหมายฉบับนี้

3.3.1.3 “งานพิเศษ” (specialist work) หมายถึง งานเกี่ยวกับ

1) การวางระบบท่อประปา ระบบระบายน้ำ หรือระบบรางน้ำบนหลังคาที่ดำเนินการโดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพ หรือผู้ควบคุมดูแล หรือช่างฝีมือ ที่ได้รับการรับรอง รวมทั้งผู้ที่สามารถดำเนินการได้ตามที่กฎหมาย หรือข้อบังคับกำหนดไว้ ทั้งนี้ การวางระบบรางน้ำบนหลังคา¹³ จะรวมถึงการซ่อมแซม ติดตั้ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงแก้ไข และบำรุงรักษาร่องน้ำ ท่อน้ำทิ้ง และการปูหลังคา แต่จะไม่รวมถึงงานปูหลังคาด้วยวัสดุที่ไม่ใช่โลหะ และกระเบื้องหินชนวน หรืองานติดตั้งกระจก หรืองานที่ทำด้วยคอนกรีต ไม้ ฟาง ถ่านหินบิทูมินัส หรือวัสดุที่คล้ายกันกับถ่านหินบิทูมินัส

2) การวางระบบแก๊สตาม Gas Supply Act 1996 หรือระบบสายไฟฟ้าตาม Electricity (Consumer Safety) Act 2004

3) การวางระบบความเย็น หมายถึง

(1) งานที่เกี่ยวกับการติดตั้ง การบำรุงรักษา และการติดยุกรณ์ช่วยเหลือระบบความเย็น รวมทั้งงานที่ทำตามมาตรฐาน *AS/NZS 1677:1998, Refrigerating Systems* ซึ่งติดตั้งในอาคาร เรือ ตู้สินค้า หรือยานพาหนะ

(2) งานเกี่ยวกับการติดตั้ง การบำรุงรักษา และการดูแลเครื่องปรับอากาศ รวมทั้งงานที่ทำตามมาตรฐาน *AS/NZS 1688.2:2002, The use of ventilation and airconditioning in buildings, Part 2: Ventilation design for indoor air contaminant control* และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาหอหล่อเย็นตาม *AS/NZS 3666:2002, Air-handling and water systems of buildings- Microbial control* ซึ่งติดตั้งในอาคาร เรือ ตู้สินค้า หรือยานพาหนะ แต่ไม่รวมถึงการติดตั้งระบบปรับอากาศในรถไฟ และการติดตั้ง การบำรุงรักษา หรือการซ่อมแซมท่อ หรือฉนวนกันความร้อนในสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช่อยู่อาศัย

¹³ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 10

โดยงานที่เกี่ยวข้องกับระบบความเย็น และงานการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องกับการวางระบบสายไฟเพื่อการทดสอบ การวินิจฉัยปัญหา วงจรควบคุมและวงจรกำลัง อุปกรณ์ไฟฟ้าและมอเตอร์ไฟฟ้า การเชื่อมต่อของระบบไฟฟ้า การเปลี่ยนอุปกรณ์ไฟฟ้า การซ่อมแซมและปรับความเหมาะสมของส่วนประกอบระบบไฟฟ้า การซ่อมแซม การเปลี่ยน หรือการปรับปรุงของสายเคเบิลที่หมดอายุ หรือสายไฟที่ชำรุดบกพร่อง และการติดตามการเปลี่ยนแปลงแก้ไขสายไฟ¹⁴

3.3.2 สัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย

สัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยจะต้องมีข้อความหรือสาระสำคัญตามกฎหมายที่กำหนดไว้ ดังนี้

3.3.2.1 เงื่อนไขการเข้าเป็นคู่สัญญา¹⁵ กล่าวคือ

1) ผู้ว่าจ้างต้องทำสัญญากับผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างตามประเภทงานก่อสร้างที่กำหนดไว้ สัญญาก่อสร้าง ไม่ว่าผู้รับจ้างจะเป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทก็ตาม โดยผู้ว่าจ้างอาจจะตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับจ้างว่ามีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างตามประเภทงานก่อสร้างที่จะจ้างก่อสร้างหรือไม่ จาก เว็บไซต์ หรือสอบถามจากเจ้าหน้าที่ของกรมการค้ายุติธรรม

2) ผู้รับจ้างจะเข้าทำสัญญาก่อสร้างได้ต่อเมื่อมีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างในงานชนิดนั้น โดยกรณีที่สัญญาก่อสร้างที่มีมูลค่ามากกว่า \$5,000 (ประมาณ 162,500 บาท) ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจึงจะมอบหมายให้ผู้อื่นทำงานในนามของตนเองได้

ทั้งนี้ การฝ่าฝืนข้อ 1) และข้อ 2) มีโทษ ดังนี้ สำหรับบริษัท ะมีโทษปรับจำนวน \$1,000 (ประมาณ 32,500 บาท) สำหรับบุคคลธรรมดา และห้างหุ้นส่วนจำนวน จะมีโทษปรับจำนวน \$200 (ประมาณ 6,500 บาท) เว้นแต่ ผู้ว่าจ้างจะพิสูจน์ได้ว่าได้ดำเนินการตามสมควร เพื่อให้ไม่ให้เกิดการฝ่าฝืนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

3.3.2.2 สัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยและงานพิเศษ¹⁶ ต้องกำหนดข้อความ ดังนี้

1) ชื่อของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย ที่ระบุถึงจำนวนของผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง

2) รายละเอียดของงานตามสัญญา แผน และข้อมูลจำเพาะของงานก่อสร้าง

¹⁴ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 11

¹⁵ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 4

¹⁶ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 7

3) มูลค่าของสัญญา ซึ่งหากทราบ ณ วันทำสัญญาต้องระบุที่หน้าแรกของสัญญาซึ่งสามารถเห็นได้ชัดเจน แต่หากไม่ทราบ หรือมูลค่าของสัญญามีความผันแปรจะต้องอธิบายเงื่อนไขที่ส่งผลต่อความผันแปรมูลค่าของสัญญา

4) ข้อกำหนดการรับรองตามที่กฎหมายกำหนด และการประกันภัยการรับรอง

5) กำหนดเกี่ยวกับ cooling-off period เพื่อให้ผู้ว่าจ้างได้พิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่งว่าจะทำสัญญาก่อสร้างต่อไปหรือไม่ โดยผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ได้ลงนามในสัญญาก่อสร้างโดยไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ซึ่งหากไม่กำหนด cooling-off period ผู้ว่าจ้างสามารถบอกเลิกสัญญาได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่รู้ว่าสัญญาก่อสร้างจะต้องมีการกำหนด cooling-off period ส่วนกรณีกำหนด cooling-off period สั้นกว่า 5 วัน การกำหนดดังกล่าวไม่มีผลใดๆ เว้นแต่ผู้ว่าจ้างจะให้คำยืนยันต่อผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างว่าขอเลือกใช้สิทธิตาม cooling-off period และแจ้งว่าได้รับการชี้แจงจากทนายความเป็นลายลักษณ์อักษรที่อธิบายให้ทราบเกี่ยวกับผลของสัญญาเมื่อได้เลือกใช้สิทธิตาม cooling-off period แล้ว

ทั้งนี้ การใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อสร้างภายใน cooling-off period แม้ว่าที่פקอาศัยจะได้เริ่มก่อสร้างแล้ว ผู้ว่าจ้างย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยต้องแจ้งไปยังผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างที่เป็นคู่สัญญาโดยตรง หรือแจ้งไปยังที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ผลของการบอกเลิกสัญญาตาม cooling-off period กฎหมายถือว่าคู่สัญญาไม่เคยมีนิติสัมพันธ์ใดๆ ต่อกันนับตั้งแต่วันที่ได้ลงนามในสัญญา เพียงแต่คู่สัญญายังคงมีสิทธิและหน้าที่ระหว่างกันได้ เช่น ในกรณีที่ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้จ่ายเงินไปสำหรับการก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างก่อนที่จะมีการบอกเลิกสัญญาตาม cooling-off period ผู้ว่าจ้างจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจำนวนดังกล่าวด้วย เป็นต้น¹⁷

6) การแก้ไข เพิ่มเติมสัญญา ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย

7) การก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้าง (The Building Code of Australia) และ The Environmental Planning and Assessment Act 1979 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ว่าจ้างที่จะเข้าทำสัญญาก่อสร้าง รัฐได้จัดทำรายการให้ตรวจสอบ (Check List) โดยกำหนดเป็นคำถามตามข้อ 1) ถึงข้อ 5) ให้ตอบว่าใช่หรือไม่ใช่ เช่น ผู้รับจ้างเข้าทำสัญญาก่อสร้างพร้อมกับใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างที่เป็นปัจจุบันใช่หรือไม่ ใบอนุญาตดังกล่าวครอบคลุมถึงงานที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างหรือไม่ เป็นต้น พร้อมทั้งเตือนว่า ผู้ว่าจ้างจะลงนามในสัญญาก่อสร้างได้ต่อเมื่อได้อ่านและเข้าใจข้อความต่างๆ ที่กำหนดไว้

¹⁷ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 7 BB

ในสัญญาก่อสร้าง ซึ่งหากคำตอบของ Check List มีตอบว่า “ไม่” ห้ามผู้ว่าจ้างลงนามในสัญญา
ก่อสร้าง¹⁸ หลังจากตรวจสอบแล้ว หากสัญญาเก่านั้นคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายได้ลงนามแล้ว คู่สัญญา
ต้องเก็บข้อมูลของสัญญาก่อสร้างที่รวมถึงแบบแปลน ข้อมูลจำเพาะ และเอกสารแนบอื่นๆ ที่
ตรวจสอบแล้วว่าเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้าง

กรณีฝ่าฝืนข้อ 3.3.2.1 หรือข้อ 3.3.2.2 กล่าวคือ ผู้ว่าจ้างทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับ
จ้างที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างตามประเภทงานก่อสร้างที่กำหนดไว้สัญญา
ก่อสร้าง หรือสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยไม่ได้กำหนดข้อความตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับ
กำหนดไว้ หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างทำผิดสัญญาก่อสร้าง ผู้ว่า
จ้างไม่มีสิทธิได้รับการชดเชยค่าเสียหาย หรือบังคับให้เป็นไปตามกฎหมาย ใดๆก็ตาม การฝ่า
ฝืนดังกล่าวไม่กระทบถึงสิทธิ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่กฎหมายฉบับนี้หรือกฎหมายอื่นๆที่
เกี่ยวข้องกำหนดไว้¹⁹

3.3.2.3 ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง มีหน้าที่ชี้แจง
กระบวนการทางกฎหมายและขั้นตอนของการแก้ไขปัญหาข้อโต้แย้งภายใต้สัญญาก่อสร้าง
ที่พักอาศัยและสัญญาประกันภัยแก่ผู้ว่าจ้างก่อนเริ่มต้นทำการก่อสร้าง ซึ่งหากผู้รับจ้างที่มี
ใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างละเลยหน้าที่ดังกล่าว จะมีโทษ ดังนี้ โดยหาก
ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นบริษัท จะมีโทษปรับจำนวน \$40
(ประมาณ 1,300 บาท) หรือหากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นบุคคล
ธรรมดา และห้างหุ้นส่วน จะมีโทษปรับจำนวน \$20 (ประมาณ 650 บาท)

3.3.3 คำรับรองการก่อสร้างที่พักอาศัยที่กฎหมายกำหนด (Statutory Warranty)

กฎหมายได้กำหนดคำรับรองการก่อสร้างที่พักอาศัยไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ แม้ว่าตาม
สัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยจะไม่มีข้อกำหนดไว้ ก็ถือว่าผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพ
รับเหมาก่อสร้างได้ให้คำรับรองตามที่กฎหมายกำหนด โดยคำรับรองเกี่ยวกับการก่อสร้าง
ที่พักอาศัยที่กฎหมายกำหนด (Statutory Warranty) มีรายละเอียด ดังนี้

3.3.3.1 ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างต้องรับรองว่า

1) การก่อสร้างจะทำด้วยความเหมาะสม ตามวิธีการของช่างฝีมือ สอดคล้องกับแบบ
แปลนและข้อมูลจำเพาะที่มีกำหนดไว้ในสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย

¹⁸ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 13 และตารางแนบท้ายที่ 3

¹⁹ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 10

2) วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้เป็นวัสดุอุปกรณ์ที่ดีและเหมาะสมกับวัตถุประสงค์การก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อสร้างที่פקอาศัย โดยหากสัญญาก่อสร้างที่פקอาศัยไม่มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้จะเป็นของใหม่เท่านั้น

3) การก่อสร้างได้ดำเนินการโดยผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หรือผู้ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตประกอบอาชีพ ซึ่งสอดคล้องกับ Home Building Act 1989 และกฎหมายฉบับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้

4) การก่อสร้างได้ดำเนินการด้วยความระมัดระวังและภายในเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างที่פקอาศัย หรือถ้าไม่มีการกำหนดระยะเวลาไว้ต้องดำเนินการให้เสร็จภายในเวลาที่เหมาะสม

5) การปรับเปลี่ยนแก้ไข การต่อเติม การซ่อมแซม หรือการตกแต่ง เพื่อรักษางานที่פקอาศัยนั้น จะดำเนินการให้เหมาะสมกับงานที่פקอาศัยที่มีอยู่เดิม²⁰

3.3.3.2 ผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรอง คือ ผู้ว่าจ้างและผู้รับประโยชน์ที่กฎหมายถือว่า สวมสิทธิของผู้ว่าจ้าง ซึ่งได้แก่ ทายาทของผู้ว่าจ้างที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่פקอาศัย และ/หรือ เจ้าของที่ดินที่มีการก่อสร้างที่פקอาศัยแต่ไม่ใช่ผู้ว่าจ้างตามสัญญาก่อสร้าง²¹ ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรองในกรณีที่ที่פקอาศัย หรือวัสดุอุปกรณ์เกิดความชำรุดบกพร่องจะเป็นเงื่อนไขต่อกัน กล่าวคือ

1) ผู้ว่าจ้างจะมีสิทธิเรียกร้องตามคำรับรองต่อเมื่อเจ้าของที่ดินที่มีการก่อสร้างที่פקอาศัยแต่ไม่ใช่ผู้ทำสัญญาจ้างก่อสร้างยังไม่ได้บังคับตามคำรับรองนั้น

2) ทายาทของผู้ว่าจ้างที่ได้รับ โอนกรรมสิทธิ์ที่פקอาศัย หรือเจ้าของที่ดินที่มีการก่อสร้างที่פקอาศัยแต่ไม่ใช่ผู้ว่าจ้างตามสัญญาก่อสร้าง จะมีสิทธิเรียกร้องตามคำรับรองต่อเมื่อผู้ว่าจ้างยังไม่ได้บังคับตามคำรับรองนั้น

3.3.3.3 เมื่อปรากฏว่า การก่อสร้างที่פקอาศัยไม่เป็นไปตามคำรับรอง ผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรอง จะต้องใช้สิทธิบังคับตามคำรับรองภายใน 7 ปีนับแต่การก่อสร้างที่פקอาศัยเสร็จสมบูรณ์ หรือหากการก่อสร้างที่פקอาศัยไม่เสร็จสมบูรณ์ ให้ถือว่าการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ณ วันที่มีการระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างที่פקอาศัย หรือหากไม่ได้ระบุไว้ว่าการก่อสร้างจะต้องเสร็จสมบูรณ์เมื่อใด ให้ถือว่าการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ณ วันที่เริ่มต้นทำสัญญาก่อสร้างที่פקอาศัย ทั้งนี้ ความรับผิดชอบตามคำรับรองเป็นความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาด กล่าวคือ ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างไม่สามารถอ้างว่า ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นเพราะผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรอง

²⁰ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 18 B

²¹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 18 D

ใช้ประโยชน์ในงานก่อสร้างด้วยวิธีการที่ไม่สอดคล้องกับที่กำหนดไว้ในคู่มือการใช้งาน²²

3.3.3.4 ข้อกำหนดใดๆ ในสัญญาก่อสร้างที่เป็นการยกเว้นการใช้สิทธิของคู่สัญญาเกี่ยวกับคำรับรอง ข้อกำหนดนั้นย่อมเป็นโมฆะ²³

3.3.4 การทำประกันภัยคำรับรอง

เนื่องจากการบังคับตามคำรับรองนั้นจะเป็นไปตามความผูกพันที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและสัญญาก่อสร้าง หากมีกรณีที่ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจะต้องรับผิดชอบเนื่องจากฝ่าฝืนคำรับรองแล้ว โดยหลักผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรองจะต้องฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น แต่เนื่องจากการฟ้องคดีต้องเสียค่าใช้จ่ายและเสียเวลา ประกอบกับความเสียหายที่เกิดขึ้นหากจะต้องรอให้ชนะคดีก่อนจึงจะซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องย่อมเป็นการล่าช้า รวมไปถึงกรณีที่หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว เสียชีวิต หรือสูญหาย ผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรองย่อมไม่สามารถดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลได้ ดังนั้น เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง มีหน้าที่ทำประกันภัยคำรับรอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.3.4.1 ความเป็นมา

ในปี ค.ศ. 1972 รัฐได้จัดตั้งโครงการประกันภัยภาคบังคับสำหรับการก่อสร้างที่พักอาศัย ซึ่งเป็นการประกันภัยกับรัฐ โดยคณะกรรมการผู้พิจารณาออกใบอนุญาตการก่อสร้าง (Builders Licensing Board) เป็นผู้บริหารโครงการ ต่อมาในปี ค.ศ. 1987 บริษัทเอกชนที่เรียกว่า Building Services Corporation (BSC) เข้ามาดำเนินการโครงการนี้ โดยรัฐกำหนดขอบเขตหน้าที่การบริหารจัดการโครงการประกันภัยให้กับ BSC ในปี ค.ศ. 1990 รัฐได้กำหนดรูปแบบการประกันภัยที่เรียกว่า “first resort” ที่ให้ความคุ้มครองการก่อสร้างที่พักอาศัยที่เกิดความชำรุดบกพร่องภายหลังการส่งมอบ โดยกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ทำสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยต้องทำประกันภัยคำรับรองกับ BSC ซึ่งเป็นผู้รับประกันภัยเพียงรายเดียว แต่จากการสำรวจในปี ค.ศ. 1993 พบว่า การดำเนินการโดยให้มีผู้รับประกันภัยเพียงรายเดียวโดยไม่มีการแข่งขันจากภาคเอกชน น่าจะเป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เพราะทำให้เกิดการผูกขาดในระบบซึ่งไม่น่าจะสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งโครงการ

ต่อมาวันที่ 1 พฤษภาคม 1997 รัฐได้โอนหน้าที่เกี่ยวกับการประกันภัยของ BSC มาเป็นหน้าที่ของกรมการค้ายุติธรรม (Department of Fair Trading) ภายใต้โครงการที่เรียกว่า “Home

²² ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 18 E (1) และมาตรา 18 F

²³ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 18 G

Warranty Insurance” (HWI) โดยโครงการดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับ “first resort” ที่ให้ความคุ้มครองการก่อสร้างที่พ้ออาศัยที่เกิดความชำรุดบกพร่อง แต่อนุญาตให้บริษัทประกันภัยเอกชนรายอื่นเข้ามารับประกันภัย เนื่องจากอธิบดีกรมการค้ายุติธรรมเห็นว่า ภาคเอกชนดำเนินการบริหารความเสี่ยงได้ดีกว่าภาครัฐ และจะทำให้เกิดการแข่งขันกันในภาคเอกชน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพ เพราะจะเสียค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่ต่ำ อย่างไรก็ตาม ในเดือนมีนาคม ค.ศ. 2001 บริษัทเอกชน 2 ราย คือ HIH (HIH Casualty and General Insurance Limited) และ FAI (FAI General Insurance Company Limited) ซึ่ง รับประกันภัยไว้ประมาณร้อยละ 40 ของโครงการ HWI ถูกชำระบัญชีและเลิกกิจการ เนื่องจาก HIH ได้เสนออัตราเบี้ยประกันภัยในราคาที่ถูกมาก และหลักเกณฑ์การรับประกันภัยที่ผ่อนปรนทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างสามารถทำประกันภัยได้ง่าย ทั้งนี้ การล้มละลายของ HIH ส่งผลให้ในช่วงปี ค.ศ. 2001 ถึง 2002 บริษัทประกันภัยได้ขอถอนตัวจากโครงการ HWI หลายราย ทำให้รัฐได้ประจุมร้อมกับรัฐควินส์แลนด์ โดยมีข้อสรุปเป็นประกาศแนวทาง 10 ข้อซึ่งเรียกว่า “last resort” ด้วยวัตถุประสงค์ต้องการให้ธุรกิจการรับประกันภัยตามโครงการ HWI สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแนวทางดังกล่าวได้มีการกำหนดเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อสร้างบ้านที่มีมูลค่า \$12,000 (ประมาณ 390,000 บาท) จะต้องทำประกันภัยคุ้มครองการก่อสร้างบ้าน
- 2) ระยะเวลาขั้นต่ำของความคุ้มครองสำหรับความชำรุดบกพร่องในโครงสร้างหลักจะต้องไม่น้อยกว่า 6 ปี
- 3) ระยะเวลาขั้นต่ำของความคุ้มครองสำหรับความชำรุดบกพร่องในส่วนที่ไม่ใช่โครงสร้างหลักจะต้องไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4) ยกเลิกข้อบังคับที่กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารสูงที่มีหลายชั้นต้องทำประกันภัยคุ้มครอง เพียงแต่เจ้าของอาคารสูงจะได้รับการชดเชย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างกลายเป็นบุคคลล้มละลาย เสียชีวิต หรือสูญหาย จากกองทุนภัยพิบัติซึ่งเป็นกองทุนที่ผู้รับเหมาก่อสร้างและบริษัทประกันภัยได้จ่ายเงินสมทบ แต่กรณีนี้ไม่ได้นำไปใช้ในรัฐนิวเซาท์เวลส์
- 5) วงเงินสูงสุดที่ให้ความคุ้มครองสำหรับกรณีที่งานก่อสร้างที่สร้าง ไม่เสร็จสมบูรณ์ คือ ร้อยละ 20 ของมูลค่าตามสัญญาก่อสร้าง
- 6) เจ้าของบ้านมีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย ในกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างกลายเป็นบุคคลล้มละลาย เสียชีวิต หรือสูญหาย
- 7) วงเงินขั้นต่ำที่ให้ความคุ้มครอง \$200,000 (ประมาณ 6,500,000 บาท)

8) ทั้ง 2 รัฐจะพยายามผสมผสานผลิตภัณฑ์การประกันภัยและแนวทางพิเศษสำหรับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้รับประกันภัย และเจ้าของบ้านในฐานะผู้บริโภค

9) ในกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างกลายเป็นบุคคลล้มละลาย เสียชีวิต หรือสูญหาย บริษัทประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ให้กับผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรอง 1 รายไม่เกิน \$10 ล้าน (ประมาณ 325,000,000 บาท) เว้นแต่เป็นกรณีที่ความเสียหายเกิดจากภัยพิบัติจะได้รับค่าสินไหมทดแทนจากกองทุนเกินกว่า \$10 ล้าน (ประมาณ 325,000,000 บาท)

10) ทั้ง 2 รัฐจะพยายามผสมผสานสิ่งที่จะต้องกำหนดให้ผู้รับประกันภัยดำเนินการเข้าด้วยกัน

ต่อมาในปี ค.ศ. 2002 รัฐประกาศแก้ไขเพิ่มเติม Home Building Act 1989 เพื่อกำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจอนุมัติแนวทางการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนการก่อสร้างที่พักอาศัย และกำหนดวิธีการแก้ปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นด้วยวัตถุประสงค์ที่ต้องการลดจำนวนการฟ้องร้องต่อศาล และจำนวนการใช้สิทธิเรียกร้องต่อบริษัทประกันภัย รวมทั้งเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการสร้างที่พักอาศัยโดยให้ความสำคัญกับคุณภาพของการก่อสร้าง โดยในปี ค.ศ. 2004 ถึง ค.ศ. 2005 เป็นช่วงปฏิรูปโครงการ HWI ซึ่งได้เริ่มดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้

1) จัดตั้งคณะกรรมการ (The Home Warranty Insurance Scheme Board) เพื่อติดตามการดำเนินการตามโครงการและให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรี

2) ยอมรับให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างมีสิทธิเลือกบริษัทประกันภัยที่จะรับประกันภัยได้มากกว่า 1 ราย และกำหนดให้บริษัทประกันภัยมีหน้าที่ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัยแก่ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการพิจารณาทำประกันภัย

3) มอบหมายให้อธิบดีกรมการค้ายุติธรรม (Commissioner for Fair Trading) ทำหน้าที่เป็นผู้ประสานข้อมูลระหว่างผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างและบริษัทประกันภัย

4) จัดทำคู่มือสำหรับบริษัทประกันภัยในการประกอบธุรกิจ และกระบวนการใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ซึ่งบริษัทประกันภัยจะต้องปฏิบัติตาม และถือเป็นเงื่อนไขในการพิจารณาอนุมัติให้บริษัทประกันภัยดำเนินการในโครงการ HWI

5) กำหนดให้ผู้มีสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยสามารถยื่นใช้สิทธิหลังจากความเสียหายเกิดขึ้น 90 วันไปแล้วได้

ในปี ค.ศ. 2008 รัฐประกาศเพิ่มเติมให้กรณีที่ได้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง แต่ถูกคำสั่งพักใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เพราะไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลที่ให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน ผู้มีสิทธิบังคับตามคำรับรองก็ยังสามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามกรรมธรรม์ได้

ต่อมาในเดือนกรกฎาคม ค.ศ. 2009 เป็นช่วงที่เกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ บริษัทประกันภัย 2 บริษัทจาก 5 บริษัทที่รับประกันภัย ได้ขอถอนตัวจากธุรกิจตามโครงการ HWI และอีก 3 บริษัทกำลังจะถอนตัวเช่นกัน ทำให้รัฐประกาศว่า รัฐจะเป็นผู้ดำเนินการรับประกันภัยโครงการดังกล่าวเองตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 2010 ด้วยการแก้ไขเพิ่มเติม Home Building Act 1989 เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2010 โดยกำหนดให้กรมการค้ายุติธรรมเป็นผู้รับผิดชอบดูแลการดำเนินการตามกฎหมาย

3.3.4.2 การดำเนินการในปัจจุบัน มีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดตั้ง “คณะกรรมการโครงการประกันภัยการรับรองการสร้างบ้าน” ซึ่งมีกรรมการจำนวน 6 ท่าน กล่าวคือ กรรมการโดยตำแหน่ง 1 ท่าน คือ อธิบดีกรมพาณิชย์หรือผู้แทน และกรรมการโดยแต่งตั้งจากรัฐมนตรีอีก 5 ท่านซึ่งต้องมีความรู้ และประสบการณ์ที่เกี่ยวกับการประกันภัยหรือการพาณิชย์²⁴ ซึ่งคณะกรรมการมีหน้าที่ให้คำแนะนำกับรัฐมนตรีเกี่ยวกับการออกคู่มือการใช้สิทธิเรียกร้อง และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามการจัดตั้งโครงการและให้คำแนะนำการดำเนินการประกันภัยการรับรองการสร้างบ้าน

ทั้งนี้ รัฐมนตรีจะประกาศคู่มือสำหรับธุรกิจประกันภัยตามโครงการประกันภัยการรับรองการสร้างบ้าน ซึ่งคู่มือดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับเมื่อมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และให้มีผลนับจากวันที่ประกาศ หรือวันที่กำหนดไว้ในคู่มือ โดยรัฐมนตรีสามารถแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกการประกาศใช้คู่มือในเวลาใดๆ ก็ได้ ส่วนการพิจารณาชดเชยค่าสินไหมทดแทน รัฐมนตรีจะต้องพิจารณาภายใต้การปรึกษาหารือกับคณะกรรมการ²⁵

2) สาระสำคัญของกรรมธรรม์ประกันภัย²⁶

(1) ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ที่มีหน้าที่ทำกรรมธรรม์ประกันภัย โดยระบุชื่อของผู้ว่าจ้างเป็นผู้รับประกันภัยตามกรรมธรรม์²⁷

²⁴ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 89 F และมาตรา 89 G

²⁵ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 91 A

²⁶ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 90

²⁷ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 55

(2) การประกันภัยคุ้มครองการก่อสร้างที่พักอาศัย หมายถึง การประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ Home Building Act 1989

(3) การมีหนี้สินล้นพ้นตัว หมายถึง บุคคลธรรมดาที่มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้การบริหารจัดการทรัพย์สิน หรือบริษัทที่มีหน่วยงานอื่นทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินตาม Corporations Act 2001 of the Commonwealth

(4) ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างที่เป็นคู่สัญญาก่อสร้างงานที่พักอาศัยที่มูลค่าเกิน \$5,000 (ประมาณ 162,500 บาท) มีหน้าที่ติดต่อบริษัทประกันภัยเพื่อทำกรมธรรม์ประกันภัยตาม Home Building Act 1989 และหากมูลค่าของสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยเกินกว่า \$12,000 (ประมาณ 390,000 บาท) ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยแก่ผู้ว่าจ้างก่อนเริ่มต้นก่อสร้าง หรือรับเงินมัดจำ ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดให้กรมธรรม์ประกันภัยเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย กล่าวคือ ก่อนที่ผู้ว่าจ้างผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจะลงนามในสัญญาก่อสร้างต้องได้รับกรมธรรม์ประกันภัย หรือหากยังไม่ได้รับกรมธรรม์ประกันภัย จะต้องได้รับหนังสือรับรองของบริษัทประกันภัยว่าเริ่มให้ความคุ้มครองตามเงื่อนไขในเอกสารสัญญาก่อสร้างแล้ว หากผู้ว่าจ้างได้ว่าจ้างผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างทำสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย ก่อนได้รับกรมธรรม์ประกันภัยจะมีโทษ ดังนี้ โดยหากว่าจ้างบริษัทที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง จะมีโทษปรับจำนวน \$1,000 (ประมาณ 32,500 บาท) หรือหากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เป็นบุคคลธรรมดา และห้างหุ้นส่วน จะมีโทษปรับจำนวน \$200 (ประมาณ 6,500 บาท)²⁸

หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ทำสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยโดยไม่ได้ทำกรมธรรม์ประกันภัย หรือทำกรมธรรม์ประกันภัยแล้วแต่กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวไม่มีผลบังคับ ให้ถือว่าผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย เป็นฝ่ายผิดสัญญาก่อสร้าง จึงไม่มีสิทธิบังคับให้ผู้ว่าจ้างชดเชยค่าเสียหายจากการผิดสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย และไม่มีสิทธิได้รับค่าชดเชยในงานก่อสร้างที่ได้ดำเนินการไปแล้ว เว้นแต่เป็นกรณีที่ศาลหรือ Tribunal²⁹ พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพ

²⁸ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 92

²⁹ เป็นคณะกรรมการภายใต้ Consumer, Trader and Tenancy Tribunal Act 2001 ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีหน้าที่ประชุมและพิจารณาข้อเรียกร้องของผู้ร้องเรียน โดยกำหนดให้มีอำนาจไต่สวนหาข้อเท็จจริง และออกคำสั่งให้คู่กรณีปฏิบัติได้ โดยคณะกรรมการดังกล่าวไม่ใช่ศาล แต่เป็นเพียงผู้ดำเนินการก่อนที่จะนำเรื่องร้องเรียนไปฟ้องศาล ทั้งนี้ จะมีการกำหนดให้อำนาจ Tribunal สามารถเข้าดำเนินการในเรื่องใดได้บ้าง ซึ่งเรื่องที่เกี่ยวข้อง Home

รับเหมาก่อสร้างไม่มีเจตนาละเลยการทำสัญญาประกันภัย และควรได้รับชดเชยในงานก่อสร้างที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ศาลหรือ Tribunal ย่อมมีอำนาจสั่งให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้รับชดเชยในจำนวนที่เหมาะสมกับการก่อสร้างที่ได้ดำเนินการไป หรือตามมูลค่าของที่พักอาศัยดังกล่าวเมื่อขายโดยไม่มีกรรมกรรมประกันภัย อย่างไรก็ตาม ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างยังคงมีความรับผิดชอบสำหรับความเสียหายและการชดใช้ต่างๆ โดยถือว่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา³⁰

ในกรณีที่บริษัทประกันภัยได้ออกหนังสือรับรองประกันภัย หรือยอมรับความคุ้มครองก่อนหน้านี้แล้วถือว่า กรรมกรรมประกันภัยมีผลแล้ว ดังนั้น หากต่อมาผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างหยุดก่อสร้างที่พักอาศัย บริษัทรับประกันภัยจะปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทน หรือขอยกเลิกกรรมกรรมประกันภัยโดยอ้างว่าความคุ้มครองไม่มีผลบังคับไม่ได้³¹

3) ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่แจ้งข้อมูลกับบริษัทประกันภัยเกี่ยวกับหลักฐานของผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ผู้ว่าจ้างสถานที่ที่ก่อสร้างที่พักอาศัย และสิ่งอื่นๆ ที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาประกันภัย หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างฝ่าฝืนมีโทษ ดังนี้ โดยหากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นบริษัท จะมีโทษปรับจำนวน \$80 (ประมาณ 2,600 บาท) หรือหากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เป็นบุคคลธรรมดา และห้างหุ้นส่วน จะมีโทษปรับจำนวน \$40 (ประมาณ 1,300 บาท)³²

3.3.4.3 กรรมกรรมประกันภัย จะให้ความคุ้มครองกับบุคคล ดังนี้

1) ผู้ว่าจ้าง ในกรณีความเสียหายเกิดจากการก่อสร้างที่พักอาศัยไม่เสร็จสมบูรณ์ เพราะผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว เสียชีวิต หรือสูญหาย โดยบริษัทประกันภัยจะจ่ายค่าสินไหมทดแทนเพียง 20% ของมูลค่าของสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย³³

2) ผู้ว่าจ้าง หรือผู้รับประโยชน์ ในกรณีความเสียหายเกิดจากการก่อสร้างไม่ตรงกับคำรับรองที่กฎหมายกำหนด และไม่ได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน หรือแก้ไขงานให้ถูกต้อง เพราะผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เป็นผู้ที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว เสียชีวิต หรือสูญหาย

Building Act เป็นเรื่องที่ถูกกฎหมายให้อำนาจ Tribunal ไว้

³⁰ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 94

³¹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 103 B

³² ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 92 A

³³ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 58 (9)

3) ผู้ว่าจ้าง ในกรณีไม่ได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจาก ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างซึ่งถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต เพราะผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง กลายเป็นผู้ที่มีหนี้สินส่วนตัว ทั้งนี้ จำนวนเงินที่จะขอรับค่าสินไหมทดแทนต้องมีจำนวน ไม่เกินกว่าความเสียหายซึ่งกำหนดไว้ในสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย โดยไม่จำเป็นต้องเป็นจำนวนเดียวกันกับตามคำสั่งให้ชดเชยค่าเสียหาย อย่างไรก็ตาม ผู้ว่าจ้างที่ยื่นขอใช้สิทธิในกรณีนี้มีสิทธิอุทธรณ์การชดใช้ค่าเสียหายของบริษัทประกันได้ ขณะเดียวกันบริษัทประกันมีสิทธิไล่เบี้ยค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง³⁴

3.3.4.4 กรมธรรม์ประกันภัยไม่ให้ความคุ้มครอง ในกรณีต่อไปนี้

- 1) ความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยปกติเนื่องจากความล่าช้าของการก่อสร้าง เว้นแต่เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับแก้ไขงานให้ถูกต้องเพราะการก่อสร้างล่าช้า
- 2) ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการสึกหรอตามปกติของการใช้งาน หรือเป็นผลมาจากความผิดพลาดในการดูแลรักษาของผู้รับประโยชน์เอง
- 3) ความชำรุดบกพร่อง หรือการซ่อมแซม ส่วนต่อเติม หรือส่วนขยายของที่พักอาศัย เว้นแต่ความชำรุดบกพร่อง หรือความเสียหายนั้นมีผลกระทบอย่างมากกับโครงสร้างของส่วนที่เป็นที่พักอาศัย
- 4) รอยคราบภายนอกที่พักอาศัยที่เกิดขึ้นตามปกติ
- 5) ความเสียหายเกิดจากการใช้งานของผู้รับประโยชน์ที่ทำให้อายุการใช้งานสั้นลงเร็วกว่าตามปกติ
- 6) ความเสียหายเกิดขึ้นภายหลังจากที่พ้นระยะเวลาคุ้มครอง หรือถ้าไม่มีระยะเวลาตามคุ้มครอง แต่เป็นความเสียหายจากอายุการใช้งานของอุปกรณ์เครื่องใช้หรือระบบ เช่น เครื่องล้างจาน หรือเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น
- 7) ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับที่พักอาศัย หรือวัสดุอุปกรณ์ตามอายุการใช้งาน หรือที่อยู่ในระยะเวลาคุ้มครองของผู้ผลิต
- 8) ความชำรุดบกพร่องที่เกิดจากการออกแบบของผู้รับประโยชน์
- 9) ความเสียหายจากสงคราม การปฏิวัติ การจลาจล การปนเปื้อนของแร่ใยหิน เหตุการณ์นิวเคลียร์ เหตุการณ์สุกวิสัยหรือภัยทางธรรมชาติ การเอาที่พักอาศัยให้ผู้อื่นเช่าหรือทำธุรกิจ รวมทั้งผู้รับประโยชน์ไม่ป้องกันและจำกัดปลวก³⁵

³⁴ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 99

³⁵ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 58

3.3.4.5 ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจะต้องทำกรมธรรม์ประกันภัยกับ Self Insurance Corporation³⁶ เท่านั้น โดยกรมธรรม์ประกันภัยต้องเป็นไปตามที่รัฐมนตรีอนุมัติ

3.3.4.6 ระยะเวลาการให้ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย เป็นดังนี้³⁷

1) กรณีการก่อสร้างที่พักอาศัยไม่เสร็จสมบูรณ์ กรมธรรม์ประกันภัย จะให้ความคุ้มครองไม่น้อยกว่า 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่พักอาศัยนั้นไม่เสร็จสมบูรณ์ หรือหยุดชะงัก

2) กรณีความชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง กรมธรรม์ประกันภัย จะให้ความคุ้มครองไม่น้อยกว่า 6 ปีนับตั้งแต่วันที่พักอาศัยเสร็จสมบูรณ์ หรือวันสิ้นสุดสัญญา แล้วแต่กรณีใดจะช้ากว่ากัน

ทั้งนี้ ความหมายของ “ความชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง”³⁸ หมายถึง ความชำรุดบกพร่องใดๆ ในโครงสร้างที่เป็นองค์ประกอบของสิ่งก่อสร้าง กล่าวคือ ทั้งภายนอกหรือภายในของสิ่งก่อสร้างที่เป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อความมั่นคงของสิ่งก่อสร้าง รวมถึงรากฐาน พื้น กำแพง หลังคา เสาค้ำ คานรับน้ำหนัก และรางน้ำบนหลังคา โดยไม่ว่าจะเป็นข้อบกพร่องในการออกแบบหรือวัสดุอุปกรณ์ หรือความผิดพลาดของช่างฝีมือ ซึ่งทำให้ผู้มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีคำสั่งให้ปิด หรือห้ามใช้สิ่งก่อสร้าง หรือส่วนของสิ่งก่อสร้าง หรือเป็นการทำลาย หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิ่งก่อสร้าง หรือส่วนของสิ่งก่อสร้างใกล้ที่จะพังทลาย

3) ความชำรุดบกพร่องในสิ่งที่ไม่ใช่โครงสร้าง กรมธรรม์ประกันภัย จะให้ความคุ้มครองไม่น้อยกว่า 2 ปีนับตั้งแต่งานเสร็จสมบูรณ์ หรือวันสิ้นสุดสัญญา แล้วแต่กรณีใดจะช้ากว่ากัน

3.3.4.7 วงเงินความคุ้มครองไม่ต่ำกว่า \$300,000 (ประมาณ 9,750,000 บาท) ต่อที่พักอาศัย ทั้งนี้ ความรับผิดส่วนแรกที่ไม่เกิน \$500 (ประมาณ 16,250 บาท) ต่อการใช้สิทธิเรียกร้องในแต่ละครั้ง บริษัทประกันภัยไม่ต้องรับผิด³⁹

3.3.4.8 กรมธรรม์ประกันภัยให้ความคุ้มครองความเสียหาย ต่อเมื่อ

1) การก่อสร้างที่พักอาศัยไม่เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายเกิดขึ้นอย่างชัดเจน และได้แจ้งความเสียหายนั้นภายใน 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ที่พักอาศัยไม่เสร็จสมบูรณ์ หรือ

³⁶ มีหน้าที่ตาม NSW Self Insurance Corporation Amendment (Home Warranty Insurance) Act 2010 เพื่อเป็นบริษัทประกันภัยตาม “โครงการประกันภัยคุ้มครองการก่อสร้างบ้าน”

³⁷ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 103 B

³⁸ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 71

³⁹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 102 และ Home Building Amendment (Minimum Insurance Cover) Regulation 2007

2) ความชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องในสิ่งที่ไม่ใช่โครงสร้าง ก่อให้เกิดความเสียหายเกิดขึ้นอย่างชัดเจน และได้แจ้งความชำรุดบกพร่องนั้นภายใน 6 ปี หรือ 2 ปี แล้วแต่กรณี นับตั้งแต่วันที่ที่พิกอาศัยเสร็จสมบูรณ์ หรือวันสิ้นสุดสัญญา แล้วแต่กรณีใดจะช้ากว่ากัน อย่างไรก็ตาม กรณีที่ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายใน 6 เดือนก่อนระยะเวลาการให้ความคุ้มครอง ตามกรมธรรม์ประกันภัยจะสิ้นสุดลง จะต้องแจ้งความชำรุดบกพร่องนั้นภายใน 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ความเสียหายเกิดขึ้น⁴⁰

ทั้งนี้ หากผู้รับประกันภัยไม่ได้รับแจ้งผลการอนุมัติจ่ายค่าสินไหมทดแทนภายใน 45 วันนับตั้งแต่วันที่แจ้งความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องตามข้อ 1) หรือข้อ 2) แล้ว กฎหมายถือว่าบริษัทประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทน ซึ่งหากผู้รับประกันภัยไม่เห็นด้วยกับการจ่าย หรือปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนต้องยื่นอุทธรณ์ต่อ Tribunal หรือ ศาลแล้วแต่กรณี ภายใน 45 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการอนุมัติจ่ายค่าสินไหมทดแทน หรือวันที่ที่ถือว่าได้รับการปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทน อย่างไรก็ตาม Tribunal หรือศาลมีอำนาจรับคำอุทธรณ์ไว้พิจารณาเป็นกรณีพิเศษได้ แม้จะเป็นอุทธรณ์ที่ยื่นเกินจาก 45 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการอนุมัติจ่ายค่าสินไหมทดแทน หรือถือว่าได้รับการปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทน⁴¹

3.3.4.9 การกำหนดในสัญญาก่อสร้างที่พิกอาศัยหรือข้อตกลงอื่นๆ เพื่อจำกัด หรือเพิกถอนสิทธิเกี่ยวกับประกันภัย ข้อกำหนดดังกล่าวย่อมเป็น โฆษะ เว้นแต่การก่อสร้างที่พิกอาศัย ในนามของรัฐบาล (the New South Wales Land and Housing Corporation หรือ the Aboriginal Housing Office) ซึ่งไม่ต้องนำเรื่องประกันภัยมาใช้⁴²

3.3.5 การเรียกร้องค่าเสียหายในการก่อสร้าง (Building claims)

กฎหมายกำหนดให้ Tribunal มีอำนาจพิจารณาและตัดสินตามเงื่อนไขที่กฎหมาย กำหนดเพื่อยุติข้อเรียกร้อง โดยวัตถุประสงค์ที่ต้องการลดข้อพิพาทไปสู่การพิจารณาคดีของศาล ทั้งนี้ หากคู่สัญญากำหนดในสัญญาก่อสร้างให้การพิจารณาข้อพิพาทต้องดำเนินการ โดยอนุญาโตตุลาการ ข้อกำหนดดังกล่าวย่อมเป็น โฆษะ⁴³ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเรียกร้อง ค่าเสียหายในการก่อสร้าง ดังนี้

⁴⁰ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 103 BA

⁴¹ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 64 และข้อ 65

⁴² ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 103 D และมาตรา 103 E

⁴³ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 7 C

3.3.5.1 กรณีที่กฎหมายกำหนดให้สามารถเรียกร้องได้⁴⁴

1) การเรียกร้องค่าเสียหายในการก่อสร้าง ต้องเกิดจากการจัดหาสิ่งของหรือบริการ สำหรับการก่อสร้าง ไม่ว่าจะมีการกำหนดหน้าที่ในการจัดหาสิ่งของหรือบริการไว้สัญญาก่อสร้างที่ พักอาศัย หรือสัญญาหลักประกันหรือไม่ก็ตาม โดยเป็นการใช้สิทธิเรียกร้องสำหรับ

(1) การชำระเงินตามจำนวนที่มีการระบุไว้ หรือ

(2) การชดเชยจากการบริการที่มีการระบุไว้ หรือ

(3) การชดเชยจากการชำระเงินตามจำนวนที่มีการระบุไว้ หรือ

(4) การส่งมอบ การส่งคืน หรือการปรับให้คืนสภาพของสินค้าที่ระบุไว้ หรือของ สินค้าที่ระบุไว้ตามคำพรรณนา หรือ

(5) การชดเชยตาม (1) และ (2) รวมกันมากกว่า 2 กรณีขึ้นไป

ทั้งนี้ รวมถึงการอุทธรณ์คัดค้านคำวินิจฉัยของบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ ประกันภัยภายใต้ Home Building Act 1989 และการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนสำหรับความเสียหาย เพราะไม่ทำตามคำรับรองที่ให้ไว้

2) สิ่งของหรือบริการสำหรับการก่อสร้าง หมายถึง สิ่งของหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่พักอาศัย หรืองานพิเศษให้เสร็จสมบูรณ์ โดยสิ่งของหรือบริการนั้น ผู้จัดหาต้องจัดหา ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือสัญญา

3.3.5.2 เมื่อผู้มีสิทธิเรียกร้องได้ยื่นคำร้องเรียนต่อกรมการค้ายุติธรรม โดยอธิบดี กรมการค้ายุติธรรมอาจมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานการค้ายุติธรรมเป็นผู้สอบสวนใน ประเด็นสำคัญที่ทำให้เกิดข้อร้องเรียนขึ้น โดยผู้สอบสวนต้องทำรายงานการสอบสวน และสำเนา รายงานดังกล่าวให้คู่กรณีทั้ง 2 ฝ่าย ทั้งนี้ หากผู้สอบสวนพบว่า ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบ อาชีพรับเหมาก่อสร้างปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการก่อสร้างที่พักอาศัย หรืองานพิเศษไม่เสร็จสมบูรณ์ ตามสัญญา หรือปรากฏความชำรุดบกพร่อง หรือความเสียหายต่อโครงสร้าง ผู้สอบสวนจะต้อง ทำคำสั่งให้แก้ไขงานให้ถูกต้อง และแจ้งต่อผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ให้ทำตามขั้นตอนที่ระบุไว้ โดยคำสั่งให้แก้ไขงานดังกล่าว จะต้องกำหนดถึงเรื่องดังต่อไปนี้

1) เงื่อนไขเฉพาะเจาะจงที่กำหนดให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามเพื่อให้เป็นการยุติข้อร้องเรียนของผู้มีสิทธิเรียกร้อง ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าว ไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงสิ่งที่กฎหมายกำหนด และ

⁴⁴ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 A

2) ระยะเวลาที่ต้องทำตามคำสั่ง และ

3) กำหนดเงื่อนไขการสิ้นสุดของระยะตามข้อ 2) กล่าวคือ คำสั่งนี้ย่อมสิ้นสุดผลก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ หากผู้มีสิทธิเรียกร้องได้ยื่นคำร้องขอให้พิจารณาค่าเสียหายในการก่อสร้างต่อ Tribunal⁴⁵

ทั้งนี้ คำสั่งดังกล่าวของผู้สอบสวนไม่ได้ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ใดๆ ต่อผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เพียงแต่หากผู้มีสิทธิเรียกร้องได้ร้องขอ ต่อ Tribunal เพื่อให้พิจารณาความเสียหายที่เกิดขึ้นก่อนระยะเวลาตามข้อ 2) จะสิ้นสุดลง ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างที่ไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร อาจจะถูกผู้มีสิทธิเรียกร้องยื่นคำร้องเรียนต่ออธิบดีว่า เป็นผู้ที่ไม่เหมาะสมที่จะมีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างซึ่งจะมีผลต่อการยื่นต่อใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง⁴⁶

3.3.5.3 ผู้มีสิทธิเรียกร้องอาจยื่นคำร้องต่อ Tribunal เพื่อให้พิจารณาค่าเสียหายที่เกิดขึ้น โดยนายทะเบียนของ Tribunal จะเป็นผู้ตรวจคำร้องขอ และต้องรับคำร้องไว้หากประเด็นสำคัญตามคำร้องขอ นั้น ได้มีการสอบสวนมาแล้ว หรือเป็นกรณีที่ประธาน Tribunal มีคำสั่งว่าเป็นกรณีที่ไม่ต้องมีการสอบสวน

โดยการยื่นคำร้องเพื่อให้พิจารณาค่าเสียหายนี้ ผู้มีสิทธิเรียกร้องอาจจะ ยื่นพร้อมกับคำร้องขอให้มีการแก้ไขการก่อสร้างที่พังกาศัย หรืองานพิเศษให้ถูกต้องก็ได้ ซึ่งผู้มีสิทธิเรียกร้องจะถอนคำร้องดังกล่าวเวลาใดๆ ก็ได้ ทั้งนี้ เมื่อ Tribunal ได้รับคำร้องและพิจารณาแล้ว จะสั่งให้ยกคำร้องพร้อมกับมีคำสั่งให้ก่อสร้างที่พังกาศัย หรืองานพิเศษที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ หรือแก้ไขงานก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่อง หรือที่มีความเสียหายต่อ โครงสร้างให้ถูกต้องได้ โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาประเด็นเรื่องค่าเสียหายตามคำร้องก็ได้⁴⁷

3.3.5.4 Tribunal จะมีอำนาจไต่สวน พิจารณา และตัดสินคำร้องที่เรียกร้องค่าเสียหายในจำนวนเงินที่ไม่เกิน \$500,000 (ประมาณ 16,250,000 บาท) โดยมีอำนาจในการพิจารณาและทำคำสั่ง ดังนี้

1) เรียกให้ผู้สอบสวนส่งพยานหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง หรืออาจจะแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ได้รับอนุมัติจากประธาน Tribunal เพื่อให้คำแนะนำในประเด็นของคดี โดยค่าใช้จ่ายของผู้เชี่ยวชาญอิสระให้คู่กรณีทั้ง 2 ฝ่ายเป็นผู้รับผิดชอบฝ่ายละเท่าๆ กัน ทั้งนี้ คู่กรณีไม่สามารถเรียก หรืออ้างความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระคนอื่นเข้ามาในคดี เว้นแต่ Tribunal จะอนุญาตให้

⁴⁵ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 D และมาตรา 48 E

⁴⁶ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 51

⁴⁷ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 I และมาตรา 48 J

ทำเช่นนั้นได้ แต่คู่กรณีสามารถชก้านผู้สอบสวนและผู้เชี่ยวชาญอิสระได้

2) ในระหว่างการพิจารณาคดี หากปรากฏว่าคู่กรณีมีสิทธิตามสัญญาประกันภัยอื่นที่ไม่ได้เป็นตามกฎหมายฉบับนี้ Tribunal มีอำนาจสั่งเลื่อนการพิจารณาคดีได้ โดยอาจจะสั่งเป็นลายลักษณ์อักษร หรือด้วยวาจาก็ได้ เพื่อให้ใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาประกันภัยดังกล่าว และให้ถือว่ากระบวนการพิจารณาคดีสิ้นสุด เว้นแต่ Tribunal จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น⁴⁸

3) การตัดสินข้อเรียกร้อง Tribunal จะมีคำสั่งในกรณีต่อไปนี้

(1) กำหนดให้ฝ่ายหนึ่งชดใช้ค่าเสียหายให้อีกฝ่ายหนึ่ง หรือให้แก่บุคคลที่กำหนดไว้ในคำสั่ง ในจำนวนเงินตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือจำนวนเงินที่ได้รับจากอีกฝ่ายหนึ่ง

(2) กำหนดว่าฝ่ายใดควรที่จะต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการพิจารณาคดี

(3) กำหนดให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ดำเนินการให้ถูกต้องตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาก่อสร้าง หรือตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือสั่งให้ยุติการปฏิบัติตามสัญญาหากเห็นว่าการดำเนินการต่อไปจะก่อให้เกิดความเสียหายมากขึ้น

ทั้งนี้ Tribunal มีอำนาจสั่งตามข้อ (1) หรือข้อ (2) ได้แม้ว่า ผู้ยื่นคำร้องจะมีคำขอเฉพาะตามข้อ (3) ก็ตาม โดยคำสั่งที่แจ้งต่อผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง จะต้องกำหนดเงื่อนไขว่า หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งจะถูกบันทึกว่าเป็นผู้ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง⁴⁹ ซึ่งจะมีผลต่อการพิจารณาการอนุมัติให้ต่อใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง และถ้าเป็นกรณีไม่ทำตามคำสั่งโดยทุจริต จะมีโทษปรับจำนวน \$22,000 (ประมาณ 715,000 บาท)⁵⁰

หลังจากที่ Tribunal มีคำสั่งแล้วจะต้องแจ้งให้อธิบดีทราบถึงวันที่กำหนดให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งให้แล้วเสร็จ และหากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้ปฏิบัติตามคำสั่งแล้วให้รับแจ้งผลดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ที่ได้ปฏิบัติตามคำสั่ง Tribunal เรียบร้อยแล้ว ย่อมมีหน้าที่ต้องแจ้งต่ออธิบดีให้ทราบเช่นกัน ทั้งนี้ หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง แจ้งเท็จมีโทษปรับจำนวน \$200 (ประมาณ 6500 บาท)

⁴⁸ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 N มาตรา 48 P และมาตรา 48 Q

⁴⁹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 O และมาตรา 48 R

⁵⁰ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 79

เมื่ออธิบดีได้รับแจ้งว่า ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้ปฏิบัติตามคำสั่ง Tribunal เรียบร้อยแล้วจะตรวจสอบกับระบบทะเบียนว่า ไม่ได้บันทึกว่าผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างรายนี้เป็นผู้ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของ Tribunal⁵¹ อย่างไรก็ตาม กรณีที่อธิบดีไม่ได้รับแจ้งยืนยันว่าคำสั่ง Tribunal ได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ให้ถือว่าไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่ง และต้องบันทึกไว้ในระบบทะเบียนว่า ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เป็นผู้ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของ Tribunal⁵²

สำหรับกรณีที่มีการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการก่อสร้างที่พักอาศัย เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจ่ายค่าเสียหาย ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่แจ้งต่ออธิบดีเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับชื่อ โจทก์ จำนวนเงิน และวันที่ครบกำหนดที่จะต้องจ่ายค่าเสียหาย หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างไม่ได้แจ้งรายละเอียดดังกล่าว กฎหมายกำหนดว่า หากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นบริษัท จะมีโทษปรับจำนวน \$40 (ประมาณ 1,300 บาท) หรือหากผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นบุคคลธรรมดา และห้างหุ้นส่วน จะมีโทษปรับจำนวน \$20 (ประมาณ 650 บาท) อย่างไรก็ตาม โจทก์ก็สามารถแจ้งต่ออธิบดีเพื่อทราบถึงจำนวนเงินและวันครบกำหนดที่ผู้รับจ้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจะต้องจ่ายก็ได้⁵³

3.3.5.5 Tribunal ไม่มีอำนาจพิจารณาคดีในกรณีการใช้สิทธิเรียกร้องที่เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ โดยต้องยกคำร้องขอนั้นเพื่อให้ผู้มีสิทธิเรียกร้องยื่นฟ้องต่อศาลที่มีอำนาจพิจารณา

1) การใช้สิทธิเรียกร้องตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ดำเนินการภายใต้ Home Building Act 1989 แต่เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเกินกว่า \$500,000 (ประมาณ 16,250,000 บาท)

2) การใช้สิทธิเรียกร้องให้รับผิดชอบตามสัญญาจัดหาสิ่งของหรือบริการที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือสัญญาจัดหาสิ่งของหรือบริการที่กำหนดระยะเวลาในการจัดหาไว้ แต่ยื่นใช้สิทธิเรียกร้องเกินกว่า 3 ปีนับแต่วันที่การปฏิบัติตามสัญญาเสร็จสิ้น

3) การใช้สิทธิเรียกร้องให้รับผิดชอบตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ดำเนินการภายใต้ Home Building Act 1989 แต่ยื่นใช้สิทธิเรียกร้องเกินกว่า 10 ปีนับแต่วันที่การก่อสร้างที่พักอาศัยเสร็จสมบูรณ์

⁵¹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 S มาตรา 48 T และมาตรา 48 U

⁵² ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 120

⁵³ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 V

4) การใช้สิทธิเรียกร้องให้รับผิดชอบ เพราะการก่อสร้างที่ผิดคำรับรอง แต่ยื่นใช้สิทธิเรียกร้องเกินกว่า 7 ปีนับแต่วันที่การก่อสร้างที่พักอาศัยเสร็จสมบูรณ์ หรือหากการก่อสร้างที่พักอาศัยไม่เสร็จสมบูรณ์ ให้ถือว่าการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ณ วันที่มีการระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย หรือหากไม่ได้ระบุไว้ว่าการก่อสร้างจะต้องเสร็จสมบูรณ์เมื่อใด ให้ถือว่าการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ณ วันที่เริ่มต้นทำสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย

5) การใช้สิทธิเรียกร้องให้รับผิดชอบตามสัญญาจัดหาสิ่งของหรือบริการที่ไม่ใช่กรณีข้อ 2) ถึงข้อ 4) หรือสัญญาหลักประกัน แต่ยื่นใช้สิทธิเรียกร้องเกินกว่า 3 ปีนับแต่วันที่ได้ทำสัญญา⁵⁴

3.3.6 ใบอนุญาตประกอบอาชีพและใบรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมดูแลและช่างมีฝีมือ (Supervision and tradesperson certificates)

เนื่องจากการก่อสร้างที่พักอาศัยที่ได้มาตรฐาน จะทำให้การเกิดความชำรุดบกพร่องในที่อยู่อาศัยน้อยลง ดังนั้น การควบคุมการประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจึงเป็นมาตรการหนึ่งที่จะช่วยในการลดปัญหาเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องได้ โดยในหัวข้อนี้จะขอกล่าวถึงใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง (Contractor licences) และใบรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมดูแลและช่างมีฝีมือ (Supervision and tradesperson certificates) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

3.3.6.1 ใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง (Contractor licences)

เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้เฉพาะผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเท่านั้น ที่จะมีสิทธิทำสัญญาจ้างก่อสร้างที่พักอาศัย และงานพิเศษได้ตามประเภทงานที่ได้รับอนุญาตและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างซึ่งอาจจะเปลี่ยนแปลงไปตามคำสั่งของอธิบดีกรมการค้ายุติธรรม⁵⁵ โดยกฎหมายกำหนดให้อธิบดีกรมการค้ายุติธรรมเป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมการอนุมัติใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1) อธิบดีต้องไม่อนุมัติใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ถ้าปรากฏว่า

(1) ผู้ยื่นคำขอมีคุณสมบัติไม่เหมาะสมที่จะมีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หรือเป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือเป็นผู้ที่ถูกตัดสิทธิตาม Home Building Act 1989 หรือเป็นผู้ไม่มีคุณสมบัติตามที่ข้อบังคับกำหนดไว้ หรือมีชื่อเสียงที่ไม่ดี ไม่มีความซื่อสัตย์และซื่อตรง

(2) ผู้ยื่นคำขอไม่ยินยอมให้ผู้ควบคุมดูแลที่ได้รับใบรับรองมีอำนาจตรวจงานก่อสร้าง หรือผู้ยื่นคำขอไม่อาจจะปฏิบัติตามเกี่ยวกับการประกันภัยคำรับรองในการสร้างที่พักอาศัย หรือตามที่ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดให้ต้องทำประกันภัยประเภทต่างๆ ได้

⁵⁴ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 48 K และมาตรา 48 M

⁵⁵ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 21

2) อธิบตีอาจจะอนุมัติใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หากผู้ยื่นคำขอมิ
คุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

(1) ต้องไม่เป็นผู้ที่เคยถูกตัดสิทธิขออนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง
ภายใน 3 ปีก่อนวันยื่นคำขอ และ

(2) ไม่เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งต้องชำระหนี้ต่อกรมการค้ายุติธรรม และ

(3) ต้องมีอายุมากกว่า 18 ปีที่ไม่ใช่ผู้ฝึกงาน และ

(4) มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นผู้ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพ
รับเหมาก่อสร้าง และ

(5) ไม่เป็นผู้ถูกสั่งพักใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างตาม Home
Building Act 1989 หรือ The Fair Trading Act 1987 หรือกฎหมายอื่นๆ และ

(6) เป็นผู้ปฏิบัติตามคำสั่งศาลภายในระยะเวลาที่กำหนด และ

(7) เป็นผู้ที่เหมาะสม โดยไม่เคยมีข้อร้องเรียน หรือปรากฏว่า เป็นผู้ปฏิบัติตาม
คำสั่งศาล หรือไม่เคยถูกปรับเพราะฝ่าฝืนการปฏิบัติตามกฎหมาย และ

(8) เป็นผู้ที่มีประวัติการก่อสร้างที่พักอาศัยเสร็จสมบูรณ์ โดยจะพิจารณาว่า มี
กรณีต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนตามที่มีการใช้สิทธิเรียกร้องหรือไม่ และ

(9) จะต้องไม่ปรากฏว่า เป็นผู้บริหาร หุ้นส่วน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร
ในบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนที่มีคุณสมบัติไม่เหมาะสมที่จะได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบ
อาชีพรับเหมาก่อสร้าง ภายใน 3 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขอ เว้นแต่อธิบดีพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ยื่นคำขอได้
พยายามปฏิบัติเพื่อไม่ให้ขาดคุณสมบัติ และ

(10) จะต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรือเป็นผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการ
บริหารในบริษัทซึ่งมีคำสั่งให้เลิกกิจการ หรือให้เข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการ ภายใน 3 ปีก่อนวันที่
ยื่นคำขอ (กรณีนี้ไม่ใช้กับผู้ยื่นคำขอเพื่อให้บริการเป็นช่างฝีมือ)⁵⁶

3) อธิบดีมีดุลพินิจที่จะปฏิเสธคำขออนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้
แม้ว่า ผู้ยื่นคำขอมิคุณสมบัติตามที่กฎหมายและข้อบังคับกำหนดไว้ หากพิจารณาโดยคำนึงถึง
ผลประโยชน์ของสาธารณะแล้วพบว่า

(1) ผู้ยื่นคำขอเป็นลูกจ้างของผู้ที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามที่กฎหมายและ
ข้อบังคับกำหนดไว้ ซึ่งถูกปฏิเสธใบคำขอให้ออกใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หรือถูก
เพิกถอน หรือถูกสั่งพักใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง โดยมีสาเหตุจากความทุจริตใน

⁵⁶ ตาม Home Building Regulation 2004 ข้อ 25

การไม่ปฏิบัติตามระเบียบวินัย หรือ

(2) มีเหตุเชื่อได้ว่าผู้ยื่นคำขอมีความตั้งใจที่จะหลีกเลี่ยงการเปิดเผยข้อมูลของผู้ยื่นคำขอ หรือผู้ที่ใกล้ชิด เกี่ยวกับการปฏิบัติที่ผิดระเบียบวินัยในอดีต หรือ

(3) ผู้ที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างของผู้ยื่นคำขอ เช่น ผู้ร่วมงาน เป็นต้น เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติไม่เหมาะสมที่จะได้รับอนุมัติใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง

ทั้งนี้ อธิบดีมีดุลพินิจในการตัดสินใจที่จะปฏิเสธคำขอใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างตามเงื่อนไขที่กฎหมายและข้อบังคับกำหนดไว้ โดยถือเป็นการใช้ดุลพินิจที่เด็ดขาด กล่าวคือ ผู้ยื่นคำขอไม่มีสิทธิขอให้ Administrative Decisions Tribunal⁵⁷ พิจารณาทบทวนการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจดังกล่าว

4) อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หากปรากฏว่า⁵⁸

(1) ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ไม่ได้แต่งตั้งผู้ควบคุมดูแลที่ได้รับใบรับรอง ภายใน 30 วัน หรือระยะเวลาที่อธิบดีกำหนดไว้ หรือ

(2) ห้างหุ้นส่วนที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เปลี่ยนหุ้นส่วนด้วยเหตุอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การเสียชีวิต โดยไม่ได้รับการอนุมัติจากอธิบดี หรือ

(3) ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือหุ้นส่วนอื่นของผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง กลายเป็นบุคคลล้มละลาย หรือเป็นลูกหนี้ที่ไม่สามารถชำระหนี้สินได้ หรือ

(4) มีคำสั่งให้บริษัทที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง เลิกกิจการภายใต้เงื่อนไขของ Corporations Act 2001 of the Commonwealth หรือเลิกบริษัทโดยสมัครใจ หรือ

(5) บริษัทที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างจดทะเบียนยกเลิกบริษัทภายใต้เงื่อนไขของ Corporations Act 2001 of the Commonwealth Part 5 หรือ

(6) ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หรือผู้เป็นหุ้นส่วน หรือหุ้นส่วนอื่นของผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ได้ฝ่าฝืนการทำประกันภัยคุ้มครองการก่อสร้างที่พักอาศัย ภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หรือ

⁵⁷ หน้าที่โดยปกติของ Administrative Decisions Tribunal คือ มีอำนาจในการทบทวนการตัดสินใจของฝ่ายบริหาร ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ได้ (เข้าถึงข้อมูลได้จาก <http://www.lawlink.nsw.gov.au/adt>)

⁵⁸ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 22

(7) ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ไม่ซัดใช้ค่าสินไหมทดแทน หรือไม่ปฏิบัติตามเกี่ยวกับการประกันภัยคุ้มครองตามที่กฎหมายกำหนด หรือ

(8) ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง กลายเป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือไม่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับกำหนด

ทั้งนี้ หากอธิบดีพิจารณาแล้ว เห็นควรที่จะเพิกถอนใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ต้องแจ้งเหตุที่ใช้ในการเพิกถอน พร้อมทั้งระบุผลของการเพิกถอนให้ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ได้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

5) อธิบดีมีอำนาจสั่งพักการใช้ใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้ 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีที่ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ไม่ปฏิบัติ หรือไม่มีเหตุผลอันสมควรที่จะไม่ปฏิบัติตามเกี่ยวกับประกันภัยคุ้มครองตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับต่างๆ กำหนดไว้ หรือ

(2) กรณีที่บริษัทที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ได้แต่งตั้งผู้ควบคุม (Controller) หรือผู้ดำเนินการฟื้นฟูกิจการ (Administrator) ตามส่วนที่ 5.2 หรือส่วนที่ 5.3 A ของ Corporation Act 2001 of the Commonwealth และอธิบดีเห็นว่า การดำเนินการต่อไปของบริษัทจะเป็นความเสี่ยงต่อสาธารณะเพราะงานก่อสร้างจะไม่เสร็จสมบูรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัย ทั้งนี้ ไม่ว่าสัญญาก่อสร้างที่พักอาศัยนั้นจะมีผลบังคับในปัจจุบัน หรือในอนาคตก็ตาม

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีข้อเท็จจริงตามข้อ (1) หรือข้อ (2) อธิบดีจะสั่งพักการใช้ใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างทันทีไม่ได้ แต่ต้องกำหนดระยะเวลาให้ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้ชี้แจงว่า มีพฤติการณ์ตามข้อ (1) หรือข้อ (2) แล้วแต่กรณีหรือไม่ และหากพ้นกำหนดระยะเวลาแล้วไม่มีการชี้แจงใดๆ จึงจะสั่งพักการใช้ใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้

ทั้งนี้ ผู้ที่ถูกสั่งพักใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานการค้ายุติธรรมภายใน 7 วันนับจากวันที่มีคำสั่งพักการใช้ใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง แต่หากไม่สามารถยื่นได้จะต้องทำหนังสือชี้แจงถึงเหตุผลพร้อมรายละเอียดที่ไม่สามารถมายื่นคำร้องได้ หากฝ่าฝืนกฎหมายกำหนดว่า หากเป็นผู้ที่ถูกสั่งพักใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นบริษัท จะมีโทษปรับจำนวน \$40 (ประมาณ 1,300 บาท) หรือหากผู้ที่ถูกสั่งพักใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นบุคคลธรรมดา และห้างหุ้นส่วน จะมีโทษปรับจำนวน \$20 (ประมาณ 650 บาท)

หากต่อมาผู้ที่ถูกสั่งพักใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างได้ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่า ไม่มีพฤติการณ์ตามข้อ (1) หรือข้อ (2) แล้วแต่กรณี อธิบดีต้องแจ้งเพิกถอนการสั่งพักใช้พร้อมคืนใบอนุญาตให้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยผลของการเพิกถอนให้มีผลตามวันที่กำหนดไว้ในหนังสือที่แจ้งเพิกถอนการสั่งพักใช้ใบอนุญาต เว้นแต่ใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างหมดอายุแล้ว⁵⁹

6) อธิบดีมีอำนาจประกาศรายชื่อผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หรือผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ต่อสาธารณชน เพื่อให้ทราบว่า ควรต้องระมัดระวังกับบุคคลที่มีรายชื่อดังกล่าว ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับการก่อสร้างที่พักอาศัยหรืองานพิเศษ เช่น เป็นผู้ที่ก่อสร้างที่พักอาศัยล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือการก่อสร้างที่พักอาศัยไม่มีการควบคุมดูแลที่ดีพอ หรือปรากฏความชำรุดบกพร่อง หรือผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล หรือไม่ได้ทำประกันภัยตามที่ Home Building Act 1989 กำหนด เป็นต้น

ทั้งนี้ อำนาจของอธิบดีในเรื่องนี้ อาจจะเป็นการให้ข้อมูลเป็นรายกรณีกับผู้ที่มีความกังวลการทำงานของผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้าง หรืออาจจะประกาศผ่านสื่อมวลชน หรือโดยใช้สื่อต่างๆ เป็นตัวแทนก็ได้⁶⁰ ซึ่งก่อนที่อธิบดีจะประกาศเตือนดังกล่าวจะต้องให้โอกาสบุคคลที่จะถูกประกาศได้ชี้แจงต่ออธิบดีภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 48 ชั่วโมง เว้นแต่อธิบดีไม่อาจติดต่อบุคคลดังกล่าวได้ หรือบุคคลดังกล่าวปฏิเสธที่จะชี้แจง หรือเห็นว่าเป็นกรณีเร่งด่วน อธิบดีสามารถประกาศได้ทันทีโดยไม่จำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาการชี้แจงภายใน 48 ชั่วโมงดังกล่าว ซึ่งหากอธิบดีประกาศ หรือรายงานโดยสุจริตแล้ว ย่อมไม่มีความรับผิดชอบใดๆ

3.3.6.2 การอนุมัติใบรับรองผู้ควบคุมดูแลและช่างมีฝีมือ (Supervision and tradesperson certificates) โดยบุคคลที่ได้รับใบรับรองเป็นผู้ควบคุมดูแล มีสิทธิทำงาน หรือควบคุมดูแลการก่อสร้างที่พักอาศัย และงานพิเศษที่กำหนดไว้ในใบรับรอง ส่วนบุคคลที่ได้รับการรับรองเป็นช่างมีฝีมือ มีสิทธิทำงานพิเศษที่กำหนดไว้ในใบรับรองภายใต้การควบคุมดูแลของผู้ควบคุมดูแล ทั้งนี้ อธิบดีจะเป็นผู้มีอำนาจกำหนดและเปลี่ยนแปลงสิทธิในการทำงานของผู้ควบคุมดูแลและช่างมีฝีมือ⁶¹ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

⁵⁹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 22 A และมาตรา 22 B

⁶⁰ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 23

⁶¹ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 27

1) อธิบดีต้องปฏิเสธคำขอให้โอนุมัติใบรับรองผู้ควบคุมดูแลและช่างมีฝีมือ ถ้าปรากฏว่าผู้ยื่นคำขอ

(1) มีคุณสมบัติไม่เหมาะสม หรือเป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือเป็นผู้ที่ Home Building Act 1989 ตัดสิทธิไว้ หรือเป็นผู้ไม่มีคุณสมบัติตามที่ข้อบังคับกำหนดไว้ หรือมีชื่อเสียงที่ไม่ดี ไม่มีความซื่อสัตย์และซื่อตรง หรือ

(2) ไม่ได้ทำตามมาตรฐานเกี่ยวกับการสอบ และ/หรือการทดสอบภาคปฏิบัติตามที่กำหนดไว้

ทั้งนี้ บุคคลที่ถูกปฏิเสธใบคำขอนั้น ไม่มีสิทธิขอให้ Administrative Decisions Tribunal ทบทวนการปฏิเสธดังกล่าว⁶²

2) หากผู้ที่ได้รับอนุมัติให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรับเหมาก่อสร้างมีคุณสมบัติและความสามารถพร้อมที่จะเป็นผู้ควบคุมดูแล อธิบดีอาจจะอนุมัติให้มีใบรับรองเป็นผู้ควบคุมดูแลได้ด้วย ซึ่งทำให้บุคคลดังกล่าวมีสิทธิทำสัญญามอบหมายผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพรายอื่นทำการก่อสร้างที่พักอาศัย หรืองานพิเศษ แทนได้⁶³ โดยผู้มอบหมายดังกล่าวต้องให้การรับรองว่า การก่อสร้างที่พักอาศัย หรืองานพิเศษนั้น เป็นการทำงานหรือภายใต้การควบคุมดูแล และคำแนะนำของผู้มอบหมาย โดยไม่ฝ่าฝืนข้อกำหนดตาม Home Building Act หรือกฎหมายฉบับอื่น

จะเห็นได้ว่า มาตรการต่างๆ ตาม Home Building Act 1989 เป็นมาตรการที่กำหนดไว้เพื่อควบคุมมาตรฐานในการก่อสร้างที่พักอาศัย จึงทำให้ที่พักอาศัยที่เจ้าของโครงการจะนำออกขายมีมาตรฐาน ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องของมาตรฐานไปด้วย

⁶² ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 25

⁶³ ตาม Home Building Act 1989 มาตรา 26 และมาตรา 28