

CASE STUDY

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 917 - 1041/2565

เมื่อความเป็นเรื่องไม่เหมือนที่โฆษณา

เมื่อทราบความจริงจากว่าที่ดินโครงการที่ซื้อมีระดับต่ำกว่าที่ระบุในแผนผังโครงการที่เจ้าของโครงการยื่นต่อทางราชการ และยังทราบถึงการส่งมอบทรัพย์สินไม่ถูกต้องเนื่องจากเกิดปัญหาน้ำท่วมเมื่อปี 2554 ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้ซื้ออาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ แต่นับถึงวันฟ้องคือ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 คดียังไม่ล่วงพ้นเวลา 10 ปี (มาตรา 193/30) นับแต่วันที่ผู้ซื้ออาจบังคับสิทธิเรียกร้อง คดีจึงไม่ขาดอายุความ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 อายุความนั้น ถ้าประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ให้มีกำหนด 10 ปี

มาตรา 193/12 อายุความให้เริ่มนับแต่ขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้เป็นต้นไป ถ้าเป็นสิทธิเรียกร้องทางกระบวนการ อย่างใดให้เริ่มนับแต่เวลาแรกที่ยื่นกระทำการนั้น

ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลทั่วไปไม่มีทางทราบได้เลยในขณะทำสัญญาหรือแม้แต่ขณะรับมอบบ้านว่าผู้ขายได้ถมดินในบริเวณโครงการสูงกว่าถนนสาธารณะ 30 เซนติเมตร ตามแผนผังโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรไว้หรือไม่ ในความจริงต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบด้วยจึงจะทราบข้อเท็จจริง

สบ. 1166

OCPS DIRECT

Facebook

Instagram

YouTube

Pantip

TikTok

www.ocpb.go.th

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ฝ่ายเผยแพร่วิชาการและพัฒนาเครือข่ายการคุ้มครองผู้บริโภค

M

CASE STUDY

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 917 -

1041/2565

เมื่อความ

เป็นจริงไม่

เหมือนที่

เงินแบบ

เมื่อทราบความจริงจากกว่าที่ดิน
โครงการที่ซื้อมีระดับต่ำกว่าที่
ระบุในแผนผังโครงการที่
เจ้าของโครงการยื่น ต่อทาง
ราชการ และยังทราบถึงการ
ส่งมอบทรัพย์สินไม่ถูกต้อง
เนื่องจากเกิดปัญหาน้ำท่วม
เมื่อปี 2554 ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้
ซื้ออาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้
แต่เมื่อนับถึงวันฟ้องคือ วันที่
5 กุมภาพันธ์ 2562 คดี ยังไม่
ล่วงพ้นเวลา 10 ปี (มาตรา

193/30) นับแต่วันที่ผู้ซื้ออาจ
บังคับสิทธิเรียกร้อง คดีจึงไม่
ขาดอายุความ

ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา 193/30

อายุความนั้น ถ้า

ประมวลกฎหมายนี้หรือ

กฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้

โดยเฉพาะ ให้มีกำหนด 10 ปี

มาตรา 193/12 อายุความให้

เริ่มนับแต่ขณะที่อาจบังคับ

สิทธิเรียกร้องได้เป็นต้นไป ถ้า

เป็นสิทธิเรียกร้องให้งดเว้น
กระทำการ อย่างไม่ให้เริ่มนับ
แต่เวลาแรกที่ฝ่าฝืนกระ
ทำกรานั้น

ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลทั่วไปไม่มี
ทางทราบได้เลยในขณะที่
ทำสัญญาหรือแม้แต่ขณะรับม
อบบ้านว่าผู้ขาย ได้ถมดินใน
บริเวณโครงการสูงกว่าถนน
สาธารณะ 30 เซนติเมตร ตาม
แผนผังโครงการที่ขออนุญาต
จัดสรรไว้หรือไม่ ในความจริง

ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในการ ตรวจสอบด้วยจึงจะทราบ ข้อเท็จจริง

* สคบ. 1166

OCPB DIRECT

fo

Pantip

Learn, Share & Fun

ปี

TikTok

WWW

www.ocpb.go.th

munibung Office of the

Consumer

Protection Board

Protection

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ฝ่ายเผยแพร่วิชาการและ
พัฒนาเครือข่ายการคุ้มครองผู้บริโภค