



1 โบตรอจรับมอบ ห้องคอนโดฯ

นิพนธ์ สักขนาอติกร

วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ส่วนใหญ่แล้วในตลาดซื้อขายคอนโดมิเนียมโดยทั่วไปจะเป็น การซื้อโดยไม่ได้เห็นสินค้าจริง หรือเป็นการตัดสินใจซื้อโดย เห็นเพียงรูปภาพ หรือสื่อต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเอกสารแผ่นพับ ป้ายบิลบอร์ด ห้องตัวอย่างจำลอง หรือข้อมูลทางวาจาของพนักงานขายแต่ละโครงการ ตามแต่ผู้ประกอบการจะเลือกใช้เพื่อสื่อสารกับลูกค้า สิ่งที่ผู้บริโภคอย่างเรา ควรจะกระทำ คือ ควรจะพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขต่างๆ ในการซื้อขาย และรายละเอียดของตัวสินค้า (ห้องพักรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ) สงสัยตรงไหนถามเลยดีกว่าก่อนตัดสินใจจะเสียเงินจอก เพราะหากเสียเงินไป แล้วหากเกิดปัญหาใดๆ ก็ยากที่จะได้เงินจอกคืน นอกจากนี้จะพิจารณาตัว สินค้าที่จะซื้อแล้วยังต้องคำนึงถึงสภาพทางการเงินด้วยว่าตัวเราเองมีความ

สามารถเพียงพอหรือไม่ที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเงิน ค่าจอง ค่าทำสัญญา ค่าผ่อนดาวน์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเมื่อโอน กรรมสิทธิ์ เพราะโดยทั่วไปนั้นทางผู้ประกอบการจะไม่มีภาระคืนเงินหาก ลูกค้าผิดเงื่อนไขการชำระเงินด้วยเหตุที่เกิดจากตัวลูกค้าเอง หมายความว่า ถ้าหากไม่ผ่านเขาไม่คืนเงินดาวน์นะครับ!

ที่ผมต้องอธิบายเพื่อความไปถึงตั้งแต่กระบวนการวางเงินจอง เพราะเป็นด่านแรกที่เราจะต้องเสียเงิน หากมีปัญหาหลังจากนี้แสดงว่ามี โอกาสที่จะต้องเสียเงินไปฟรีๆ อีกทั้งผู้ซื้อคอนโดฯ หลายรายมีปัญหาเกี่ยวกับทาง ผู้ประกอบการตอนตรวจรับมอบห้องชุด (เมื่อลูกค้าได้มาเห็นสภาพสินค้า จริง) โดยต่างฝ่ายก็ต่างอ้างสิ่งที่แต่ละฝ่ายเข้าใจซึ่งไม่ตรงกัน ปัญหาความ เข้าใจที่ไม่ตรงกันนี้ล่ะจะมาปะทุในช่วงการโอนกรรมสิทธิ์

อย่างไรก็ตามในฐานะผู้บริโภคหลังจากวางเงินจองนั้น ก็มาถึง ขั้นตอนการวางเงินเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายก็ควรจะทำความเข้าใจใน สัญญา หากมีข้อสงสัย หรือไม่ชัดเจนในสัญญาข้อใดก็ควรจะทำ ความ เข้าใจกันและกันเสียก่อนที่จะลงนามในสัญญา เพื่อให้ไม่ให้เกิดปัญหาจน มาทะเลาะกันในภายหลัง แต่ปัจจุบันทางราชการได้บังคับให้ผู้ประกอบการ ใช้สัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นเนื้อหามาตรฐานตามราชการกำหนดที่เรียกว่า “อช.22” เนื่องจากที่ผ่านมาผู้ประกอบการจะเป็นผู้กำหนดเนื้อหาในสัญญา เอง โดยบางรายมีเนื้อหาในสัญญาจะซื้อจะขายที่ค่อนข้างจะเอาเปรียบผู้ บริโภค การที่รัฐเข้ามาควบคุมเนื้อหาในสัญญาจะซื้อจะขายนี้ก็เป็นการช่วย ผู้บริโภคไม่ให้ถูกเอาเปรียบจากทางผู้ประกอบการได้ทางหนึ่ง (ทั้งนี้เนื้อหา บางประเด็นก็ยังมีคลุมเครือไม่ชัดเจน เราจึงควรทำความเข้าใจใน สัญญากับทางผู้ประกอบการให้ดีเสียก่อน ก่อนที่จะลงนาม) การที่เราเข้าใจ กันก่อนที่จะเสียทรัพย์และเสียเวลาจึงเป็นการลดทอนปัญหาที่จะเกิดขึ้น ภายหลัง (ช่วงโอนกรรมสิทธิ์) ได้ดีที่สุด

ผมเห็นหนังสือ หรือบทความที่สอนผู้ซื้อคอนโดฯ ทั่วไปไปตรวจรับ มอบห้องชุดกันอย่างเอาเป็นเอาตายเพื่อให้ได้ห้องที่มีคุณภาพดี สภาพ ความเป็นจริงนั้นมันเป็นเช่นนั้นจริงหรือ? ทั้งนี้ผมขอไม่วิจารณ์วิธีการของ ผู้แนะนำที่มีเจตนาที่ดีทั้งหลายจะดีกว่า แต่สิ่งที่ผมพบด้วยตัวเอง คือ การ ตรวจรับห้องอย่างเข้มงวดมากนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือความไม่สบายใจและ ความกังวลของผู้ซื้อที่รู้สึกว่าการตัดสินใจซื้อไปนั้นคุณภาพแย่ ทั้งๆ ที่ว่ากันตามมาตรฐานทั่วไปแล้วอาจจะไม่ได้แย่มากอย่างที่เข้าใจ รวมถึง ผู้ประกอบการก็อาจจะรู้สึกว่าการฟ้องร้องจะยื่นการโอนกรรมสิทธิ์ หรือจู้จี้ จุกจิกเกินสมควร จริงๆ แล้วอาจจะไม่ได้เป็นอย่างนั้นก็ได้ เพราะเกิดจาก ความกังวลใจของผู้ซื้อจริงๆ และเข้าใจว่ารายละเอียดที่แจ้งให้แก่นั้น



สำคัญมาก ผมขอเน้นหลักพุทธศาสนาที่ว่าให้เดินทางสายกลาง คือ ไม่หย่อนไปและไม่ตึงไปมา ประยุกต์ใช้ร่วมด้วยน่าจะดีกว่า ผมขอสรุปเรื่องที่ต้องเตรียมตัวและเตรียมใจในการไปตรวจรับสภาพห้องชุดเป็นลำดับ ดังนี้

1) **ควรนำสัญญาจะซื้อจะขายมาศึกษาเพื่อทบทวนเนื้อหาและข้อตกลงต่างๆ** เพราะเมื่อไปตรวจสภาพห้องแล้วหากพบว่าทางฝ่ายผู้ประกอบการได้แจ้งเงื่อนไขใดๆ ที่ขัดแย้งกับสัญญาจะได้หักท้วง ในการไปตรวจรับสภาพห้องอาจจะให้ความสำคัญกับรายละเอียดของห้องชุด รายละเอียด Spec ของวัสดุต่างๆ ที่ทางโครงการเลือกใช้เป็นอันดับแรก มีผู้ประกอบการบางรายเอาเปรียบผู้บริโภคโดยการใช้วัสดุที่มีคุณภาพต่ำกว่าที่ระบุในสัญญา นอกจากการเลือกใช้วัสดุแล้วขนาดและลักษณะของห้องก็เป็นประเด็นหลักที่ต้องให้ความสำคัญเช่นกัน ได้แก่ ขนาดความกว้าง ยาว สูงของห้องและขนาด ตำแหน่งของประตู หน้าต่าง ช่องเปิดต่างๆ ว่ามีจำนวนและตำแหน่งตามที่ระบุไว้หรือไม่

2) **การจัดเตรียมวัสดุอุปกรณ์เพื่อใช้ในการตรวจรับสภาพห้อง** ผมเห็นว่าควรจัดเตรียมอุปกรณ์ตรวจสอบงานให้พอดี ไม่ต้องเยอะเหมือนกับช่างที่ทำงานเป็นอาชีพก็ได้ (สายกลางครับสายกลาง) อุปกรณ์ที่ผมเห็นว่าเป็นมีดังนี้

➢ **ตลับเมตร** เป็นอุปกรณ์พื้นฐานที่ผมคิดว่าจำเป็นที่สุดในการตรวจรับมอบห้องชุดใช้ในการวัดขนาดความยาวต่างๆ ว่าเป็นไปตามที่ระบุไว้หรือไม่ ราคาก็ไม่แพงครับ ควรจะซื้อหามาใช้ในการตรวจสอบอย่างยิ่ง



➢ **โดร์เป่าลม** เป็นอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีทั่วไปตามบ้าน เราจะนำไปใช้ในการตรวจสอบปลั๊กไฟภายในห้องว่าใช้งานได้หรือไม่

➢ **ถังน้ำ** เป็นอุปกรณ์ที่ใช้ในการตรวจสอบการระบายน้ำต่างๆ ภายในห้อง ถังน้ำนี้อาจจะไม่ต้องนำไปเองก็ได้ อาจจะแจ้งให้ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้

➢ **สติ๊กเกอร์ เทปขาว** ใช้ติดแสดงตำแหน่งที่เราได้แจ้งให้กับทางโครงการแก้ไข

➢ **โทรศัพท์** ใช้สำหรับตรวจสอบสัญญาณโทรศัพท์ว่ามีการเดินทางไว้ถูกต้องหรือไม่ วัสดุอุปกรณ์เหล่านี้เราอาจจะเตรียมไปเอง หรือหากเราไม่สะดวกที่จะเตรียมเครื่องมือเหล่านี้ไปเองเราอาจจะโทรศัพท์แจ้งทางโครงการให้จัดเตรียมไว้ก็ได้ ส่วนเรื่องสัญญาณโทรศัพท์ผมเห็นว่าควรแจ้งทางโครงการให้เตรียมเครื่องมือตรวจสอบไว้ เพราะค่อนข้างยุ่งยากที่จะนำโทรศัพท์ไปเอง

3) **การตรวจสอบโดยทั่วไปนั้นจะเป็นการตรวจสอบด้วยสายตา** ประกอบกับการใช้อุปกรณ์วัดพื้นฐาน ฉะนั้นหากเราสามารถซักชวนเพื่อน หรือญาติพี่น้องมาช่วยกันตรวจสอบได้ก็จะดีมาก เพราะหลายคนก็หลายตาจะได้ช่วยกันตรวจสอบได้ครบถ้วนมากขึ้น ปัญหาที่ผมพบก็คือในการตรวจสอบครั้งแรกผู้ตรวจมักจะไม่ค่อยให้ความสำคัญเท่าที่ควร โดยจะแจ้งรายการให้ผู้ประกอบการแก้ไขเพียงไม่กี่รายการซึ่งผู้ประกอบการแก้ไขรายการที่แจ้งไว้ในครั้งแรกได้ครบแล้ว แต่พอมาตรวจรับครั้งต่อมากลับพาเพื่อนฝูงมาเป็นจำนวนมากและตรวจสอบใหม่ทั้งหมดเพิ่มรายการแจ้งซ่อมอีกเป็นจำนวนมากที่ผมกล่าวมานี้ไม่ได้จะมาเข้าข้างฝ่ายผู้ประกอบการครับ แต่ปัญหานั้นมันไม่เกิดประโยชน์ด้วยกันทั้ง 2 ฝ่ายคือ ฝ่ายเจ้าของห้องก็เสียโอกาสเรื่องไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ของห้องพักที่เราอุตส่าห์เสีย

เงินดาวน์มา ส่วนฝ่ายผู้ประกอบการก็ต้องเสียเวลาในการจัดทีมช่างเข้ามาแก้ไขงานใหม่อีกแทนที่จะแก้ไขให้แล้วเสร็จตั้งแต่ครั้งแรกที่มาตรวจ ฉะนั้นควรให้ความสำคัญในการตรวจสอบตั้งแต่ครั้งแรกจะทำให้ win-win กันทั้งสองฝ่าย

4) **ทั้งสามข้อข้างต้นจะเป็นการเตรียมตัวให้พร้อม สิ่งที่ผมคิดว่าสำคัญไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากันเลยการเตรียมใจในการเข้าไปตรวจสอบ** ผมเจอเจ้าของห้องจำนวนหนึ่งซึ่งค่อนข้างจะมีอคติกับผู้ประกอบการ โดยเฉพาะในยุคสมัยปัจจุบันมักจะทำการศึกษาข้อมูลกันทางอินเทอร์เน็ตมักจะมีกูรูอยู่จำนวนมากเข้ามาแนะนำการตรวจสอบต่างๆ ด้วยเจตนาที่ดีคือไม่ต้องการให้เสียรู้ผู้ประกอบการ แต่เนื่องด้วยพื้นที่อันจำกัดจึงไม่สามารถแนะนำลำดับความสำคัญของการตรวจสอบได้อย่างละเอียดพอ **เพราะต้องเข้าใจครบว่างานก่อสร้างนั้นเป็นงาน Hand Made ใช้แรงงานคนในการทำงานเป็นหลักย่อมมีความคลาดเคลื่อนเกิดขึ้น** ซึ่งช่าง หรือคนในวงการก่อสร้างจะรู้ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้ได้นี้ แต่กับคนทั่วไปนั้นจะไม่ทราบ ทำให้เมื่อคนทั่วไปเข้ามาอ่านบทความแนะนำในการตรวจสอบนั้นจะตรวจสอบให้ถูกต้องแบบ 100% ทำให้เกิดปัญหาระหว่างเจ้าของห้องและผู้ประกอบการได้และการซ่อม-แซมงานบางรายการที่มีความสำคัญน้อยนั้นจะไปกระทบงานอื่นๆ โดยรวมเหมือนที่ช่างจับตักแตง สิ่งที่สำคัญเลย คือ การเปิดใจพูดคุยกันหากรายการแจ้งแก้ไขบางรายการนั้นมีความเห็นไม่ตรงกัน ลดทิวซี รับฟังเหตุผลซึ่งกันและกันจะทำให้บรรยากาศในการตรวจรับห้องนั้นดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพงานได้แน่ครับ

อ่าน ต่อฉบับหน้า



หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้าร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ตีชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมล kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ