

การตีความสัญญาทางแพ่งเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค (ตอนที่ ๔)  
(ศึกษาสัญญาซื้อขายของผู้ประกอบธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรร)

The interpretation of civil contracts for protecting the consumer's rights  
(the study of the sale contract of the housing development business  
entrepreneur)

๒.๓ การควบคุมคุณธรรมและจริยธรรมของผู้ประกอบธุรกิจ

เพื่อควบคุมให้ผู้ประกอบธุรกิจตระหนักถึงจริยธรรมและการรักษามาตรฐานในกระบวนการผลิตตลอดจนการกระจายสินค้าและการให้บริการแก่ผู้บริโภคซึ่งจะช่วยส่งเสริมการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคอย่างยั่งยืน มาตรา ๑๒ จึงบัญญัติวางหลักเกณฑ์ควบคุมคุณธรรมและจริยธรรมของผู้ประกอบธุรกิจไว้ว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตน ในการชำระหนี้ผู้ประกอบธุรกิจต้องกระทำด้วยความสุจริต โดยคำนึงถึงมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรม” บทบัญญัติดังกล่าวเป็นเครื่องมือสำคัญที่ศาลจะใช้ประกอบการตีความสัญญาในคดีผู้บริโภค เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๘ บัญญัติวางหลักเกณฑ์การตีความสัญญาว่า “สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย” กรณีจึงต้องถือว่ามาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรมตามมาตรา ๑๒ นี้ย่อมเป็นปกติประเพณีที่ศาลใช้ประกอบการตีความสัญญาในคดีผู้บริโภค ดังนั้น ข้อเท็จจริงที่ว่าผู้ประกอบธุรกิจได้ประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงมาตรฐานการค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรมหรือไม่อาจมีความสำคัญถึงขนาดกลายเป็นข้อแพ่งชนะในคดีผู้บริโภคได้ หากมีปัญหากับการใช้และการตีความสัญญา”

๒.๔ ภาระการพิสูจน์

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๘๔/๑ วางหลักการทั่วไปของภาระการพิสูจน์ว่า “คู่ความฝ่ายใดกล่าวอ้างข้อเท็จจริงเพื่อสนับสนุนคำคู่ความของตน ให้คู่ความฝ่ายนั้นมีภาระการพิสูจน์ข้อเท็จจริงนั้น แต่ถ้ามีข้อสันนิษฐานไว้ในกฎหมายหรือข้อสันนิษฐานที่ควรจะเป็นซึ่งปรากฏจากสภาพปกติธรรมดาของเหตุการณ์เป็นคุณแก่คู่ความฝ่ายใด คู่ความฝ่ายนั้นต้องพิสูจน์เพียงว่าตนได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งการที่ตนจะได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานนั้นครบถ้วนแล้ว” แต่สำหรับคดีผู้บริโภคนั้น มาตรา ๒๙ ได้บัญญัติให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้บริโภคเกี่ยวกับภาระการพิสูจน์ข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ

\* อานิส เกศวพิทักษ์, คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค, ปี ๒๕๕๑, พิมพ์ครั้งที่ ๒, (กรุงเทพมหานคร: พลสยามพรินติ้ง (ประเทศไทย), ๒๕๕๑), หน้า ๖๖-๖๗

การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือ การดำเนินการใด ๆ ไว้ดังนี้ “ประเด็นข้อพิพาทข้อใดจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือการดำเนินการใด ๆ ซึ่งศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของคู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจ ให้ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวตกอยู่กับคู่ความฝ่ายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจนั้น”<sup>๒</sup> ตามบทบัญญัติดังกล่าวภาระการพิสูจน์ในประเด็นข้อพิพาทตกแก่ผู้ประกอบการธุรกิจไม่ว่าผู้ประกอบการธุรกิจนั้นเป็นโจทก์หรือจำเลย เพื่อให้ภาระการพิสูจน์ตกแก่ผู้ประกอบการธุรกิจเนื่องจากเป็นข้อเท็จจริงที่อยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของผู้ประกอบการธุรกิจว่ามีอยู่อย่างไร หากให้ผู้บริโภคเป็นผู้พิสูจน์ย่อมทำได้ยาก ทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบไม่อาจนำสืบพิสูจน์ได้ ดังนั้น ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่นำสืบพยานหลักฐานว่ามีข้อเท็จจริงอยู่อย่างไร ศาลย่อมวินิจฉัยเป็นคุณแก่ผู้ประกอบการธุรกิจ หาได้ไม่<sup>๓</sup>

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องกับภาระการพิสูจน์ของผู้ประกอบการธุรกิจ ในคดีผู้บริโภค เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๘๙/๒๕๖๓ ซึ่งเป็นคดีที่ลูกบ้านโจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการบ้านจัดสรรร่วมกันฟ้องผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจำเลยทั้งสองนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์ในการจัดสรรที่ดินและบ้าน เนื่องจากตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินมีข้อกำหนดในการปรับปรุงสภาพที่ดินว่า "การปรับปรุงที่ดิน บริษัทฯ จะทำการปรับปรุงดินโดยการถมดินบดอัดแน่นด้วยรถแทรกเตอร์ ให้พื้นดินบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกัน มีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณะ" เมื่อปี ๒๕๕๔ เกิดน้ำท่วมใหญ่ ทำให้บ้านของโจทก์ทั้งหมดท่วมระดับน้ำสูง ๔๐ ถึง ๖๐ เซนติเมตร และระดับน้ำสูงกว่าถนนภายในโครงการ ๑ เมตรเศษ และเมื่อตรวจสอบจึงทราบว่าจำเลยทั้งสองปรับระดับดินขณะเริ่มโครงการต่ำกว่าแบบที่ขออนุญาตโดยมีระดับถนนในโครงการต่ำกว่าระดับถนนราชพฤกษ์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะหน้าโครงการ ๔๓.๙๐ ถึง ๕๓.๔๐ เซนติเมตร จึงเป็นการผิดสัญญาจะซื้อจะขายและหลักเกณฑ์ในการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้อนุญาตให้จัดสรรที่ดิน จำเลยทั้งสองให้การว่าจำเลยที่ ๑ ปรับปรุงพื้นที่โครงการทั้งหมดตามแผนงานการก่อสร้าง และปรับปรุงถมดินอัดแน่นตามหลักวิศวกรรมการก่อสร้าง โดยมีระดับถนนในโครงการไม่ต่ำกว่าระดับถนนสาธารณะ ตามแบบและวิธีการที่ได้ขออนุญาต และได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว จึงไม่ต้องรับผิดชอบโจทก์ทั้งหมด ประเด็นข้อพิพาทมีว่า จำเลยที่ ๑ ปรับระดับดินบริเวณที่จัดสรรมีระดับเท่ากับถนนสาธารณะหน้าโครงการ (ถนนราชพฤกษ์) หรือไม่ ประเด็นดังกล่าวจำเป็นต้องพิสูจน์ถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการปรับระดับดินบริเวณที่จัดสรรซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจ ดังนั้น

<sup>๒</sup> ชาญณรงค์ ปราณีจิตต์, คำอธิบายพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑, สำนักงานศาลยุติธรรม, หน้า ๑๐๑

<sup>๓</sup> ไพโรจน์ วายุภาพ, คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ ๓, (กรุงเทพมหานคร: กรุงสยาม พับลิชชิ่ง, ๒๕๕๙), หน้า ๑๔๖-๑๔๘

**การพิจารณาพิพากษาในประเด็นดังกล่าวจึงตกอยู่แก่จำเลยทั้งสองตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค****พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙**

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

**เนื้อหา**

ประเด็นข้อพิจารณาจึงมีกรณีศึกษาว่าผู้ประกอบการธุรกิจโครงการจัดสรรจำต้องทำการปรับปรุงที่ดิน โดยให้ที่ดินในบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกันและให้เท่ากับระดับถนนหน้าหมู่บ้านที่เชื่อมกับทางหลวง เท่ากับถนนทางหลวง ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตจัดสรรในส่วนของการปรับปรุงที่ดินตามโครงการและวิธีการ จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ข้อความในสัญญาเคลือบคลุม จะต้องมีการแสวงหาเจตนารมณ์ที่แท้จริงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เจตนารมณ์ของคู่สัญญาโดยปกติเป็น เจตนารมณ์ของคู่สัญญาในขณะที่ทำสัญญาแต่บางกรณีอาจต้องพิจารณาการปฏิบัติของคู่สัญญาที่มีต่อกัน ภายหลังจากที่ทำสัญญานั้นแล้วเพื่อแสวงหาเจตนารมณ์ของคู่สัญญาในขณะที่ทำสัญญาหรือเพื่อจะแสวงหา เจตนารมณ์ของคู่สัญญาในขณะที่ทำสัญญาว่ามีความประสงค์ที่จะเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขประการใดบ้างและต้องอาศัยหลักของการตีความสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วยังมีข้อพิจารณาที่ สำคัญซึ่งต้องนำมาปรับให้เข้ากับประเภทของคดีผู้บริโภคคือ การนำหลักคิดและวิธีการพิจารณาคดีผู้บริโภค มาปรับใช้กับคดีผู้บริโภคอย่างแท้จริง ดังนั้นการตีความความหมายของข้อสัญญาจะซื้อขายในส่วนของการ ปรับปรุงที่ดินว่าจะระดับการถมดินของถนนในโครงการเท่ากับหรือเสมอกับระดับถนนหน้าหมู่บ้านเท่านั้นและ หมายถึงถนนหน้าหมู่บ้านที่อยู่หน้าโครงการต้องมีทางออกจากถนนในหมู่บ้านไปสู่ทางสาธารณะคือถนนทาง หลวงเป็นการตีความโดยแยกอ่านข้อความทีละส่วนน่าจะต้องอ่านข้อความทั้งหมดประกอบกันเพื่อให้การ ตีความเป็นไปตามหลักตีความสัญญาและความประสงค์ในทางสุจริต เมื่ออ่านข้อความทั้งหมดประกอบกันแล้ว ทำให้เข้าใจได้ว่าผู้ประกอบการจะต้องถมดินในบริเวณพื้นที่จัดสรรให้เรียบเสมอกันและให้เท่ากับระดับถนน ทางหลวงเพื่อให้โครงการพิพาทเป็นพื้นที่รับน้ำและเป็นไปตามความคิดโดยปกติทั่วไปของผู้บริโภค ในโครงการจัดสรรที่ต่างคาดหวังให้ถนนในโครงการไม่อยู่ในระดับต่ำกว่าถนนสาธารณะ ประกอบกับ ผู้ประกอบธุรกิจเป็นนักธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ย่อมต้องมีความรู้ของพื้นที่จัดสรรที่ดิน ขั้นตอนและวิธีการ จัดสรรที่ดิน หลักวิศวกรรม ลักษณะพื้นที่ของโครงการ พื้นดิน ระดับน้ำ รวมถึงประสบการณ์และความเข้าใจ ลักษณะทางกายภาพของสภาพพื้นที่โดยรอบที่จะทำการจัดสรรเป็นอย่างดี นอกจากนี้เมื่อคำนึงถึงปกติ ประเพณีในการทำธุรกิจบ้านจัดสรรแล้วผู้ประกอบการจะต้องมีความรับผิดชอบ มีความซื่อสัตย์จริงใจต่อผู้ซื้อ เพราะการทำจัดสรรหมู่บ้านมีผลกระทบต่อผู้บริโภคจำนวนมากอีกทั้งมูลค่าราคาบ้านมีราคาสูงและผู้บริโภค ย่อมคาดหวังที่จะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสมราคาและคุ้มค่าในการอยู่อาศัย และเมื่อคำนึงถึงการประกอบธุรกิจ ที่จะต้องกระทำด้วยความสุจริตโดยคำนึงถึงมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค มาตรา ๑๒ ประกอบการตีความที่ต้องคำนึงถึงปกติประเพณี

ทางการค้าแล้ว การที่ผู้ประกอบการเป็นผู้ระบุข้อความในการขออนุญาตจัดสรรว่าการปรับปรุงที่ดินจะทำการถมดินให้พื้นดินบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกันและให้เท่ากับระดับถนนหน้าหมู่บ้านที่เชื่อมกับทางหลวงเท่ากับถนนทางหลวงจึงเป็นข้อผูกพันที่ผู้ประกอบการโครงการจัดสรรจำต้องปฏิบัติตามข้อความนั้น เพราะมีผลต่อการเข้าทำสัญญาของผู้บริโภคจึงควรตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑

#### สรุปผลและข้อเสนอแนะ

หลักการตีความสัญญาทางแพ่งเป็นกระบวนการวินิจฉัยความหมายอันเคลือบคลุมของถ้อยคำหรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์แห่งสัญญา เพื่อให้รู้ถึงสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์วางหลักไว้ในมาตรา ๑๗๑ และมาตรา ๓๖๘ แต่บัญญัติในลักษณะวางแนวทางปรับใช้ทั่วไปและให้ดุลพินิจแก่ผู้ตีความในอันที่จะวินิจฉัยตามพฤติการณ์เฉพาะเรื่องก่อให้เกิดความไม่ชัดเจนและขาดความแน่นอนในการศึกษาหลักการตีความสัญญาจึงจำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงทฤษฎีว่าด้วยการตีความและคำวินิจฉัยของศาลด้วย ซึ่งพบว่าในการตีความสัญญาต้องพิเคราะห์ถึงเจตนา หลักสุจริต ปกติประเพณี ความเป็นธรรม ประกอบกัน การตีความสัญญาจึงเป็นการค้นหาเจตนาร่วมกันที่แท้จริงของคู่สัญญาโดยไม่ยึดติดเคร่งครัดตามตัวอักษร ในกรณีที่ไมอาจพิสูจน์เจตนาที่แท้จริงได้หรือคู่สัญญามีความเข้าใจแตกต่างกัน ต้องถือตามความเข้าใจของวิญญูชนเป็นเกณฑ์ ซึ่งเป็นการคำนึงถึงเจตนาควบคู่กับหลักสุจริต นอกจากนี้ การตีความโดยพิเคราะห์ถึงหลักสุจริตนำไปปรับใช้เพื่อกำหนดหน้าที่ข้างเคียงของคู่สัญญาที่จะต้องมีความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ ตรงไปตรงมา และแจ้งเตือนข้อมูลอันสำคัญแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อีกทั้งจำกัดการอ้างสิทธิตามสัญญาในลักษณะไม่สุจริต หากปรากฏว่ามีปกติประเพณีซึ่งคู่สัญญาทราบดีและมีได้แสดงเจตนาเป็นอย่างอื่นก็ย่อมอาศัยปกติประเพณีเป็นเครื่องช่วยในการตีความได้ สำหรับสัญญาสำเร็จรูปจะต้องตีความไปในทางเป็นผลร้ายแก่ผู้ร่างสัญญานั้น อันเป็นการคำนึงถึงหลักความเป็นธรรม

การตีความสัญญาหรือข้อตกลงหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องไม่เพียงแต่อาศัยหลักกฎหมายโดยปกติในคดีแพ่งเท่านั้น ยังมีข้อที่พึงคำนึงถึงในการให้การคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งมีอำนาจการต่อรองที่น้อยกว่าผู้ประกอบการ ดังนั้น จึงมีบทบัญญัติจากกฎหมายหลายฉบับเข้ามาเกี่ยวข้อง อาทิ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๔๐ กฎหมายดังกล่าวมีความมุ่งหมายและเจตนารมณ์ไปในทิศทางเดียวกันเนื่องจากความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการอยู่บนพื้นฐานของความไม่เท่าเทียมกัน หลักการที่บัญญัติในกฎหมายทางแพ่งไมอาจทำให้เจตนารมณ์ในการเยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้บริโภคบรรลุตามความประสงค์ จึงต้องให้ความคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้าทำสัญญาในลักษณะที่เสียเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจในทางเศรษฐกิจมากกว่าให้แก่ผู้บริโภคบรรลุตามความประสงค์จึงต้องให้ความคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้าทำสัญญาในลักษณะ

ที่เสียเปรียบผู้ประกอบการที่มีอำนาจในทางเศรษฐกิจมากกว่า มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการทำสัญญามากกว่าผู้บริโภค การตีความสัญญาหรือข้อตกลงหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในคดีผู้บริโภคจึงต้องนำข้อเท็จจริงที่อยู่ในความรู้เห็นของผู้ประกอบธุรกิจโดยเฉพาะวิธีการจัดสรรที่ดิน ลักษณะพื้นที่โดยรวมของโครงการ พื้นดิน ระดับน้ำ หลักวิศวกรรมที่ผู้ประกอบการเป็นฝ่ายจัดทำดำเนินการเพียงฝ่ายเดียวจนเสร็จสิ้นเป็นโครงการจัดสรรและนำออกขายให้แก่ผู้บริโภคควรมีหลักการการพิสูจน์ หลักธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจ หลักการเข้าทำสัญญาเพื่อขจัดความไม่เท่าเทียมกันในการทำสัญญามาพิจารณาควบคู่กันไปด้วยเพื่อให้การตีความสัญญา ข้อตกลงหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องเป็นไปด้วยความสุจริต เป็นธรรมและคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคอย่างแท้จริง

การตีความตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามหลักกฎหมายต่างประเทศคำนึงถึงเจตนาที่แท้จริงในทางสุจริตอันเป็นหลักการเบื้องต้นของคู่สัญญาโดยทั่วไป แต่เมื่อคู่สัญญาที่มีลักษณะเฉพาะขึ้นมาอันมีข้อเท็จจริง และรายละเอียดที่แตกต่างออกไป คือ ผู้ประกอบธุรกิจกับผู้บริโภคโดยมีกฎหมายเกี่ยวกับผู้บริโภคบัญญัติมาเพื่อให้ทันกับยุคสมัย เทคโนโลยี สังคม ระบบเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นเมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นมากล้นและวิธีการที่ควรนำมาปรับใช้ให้ตรงกับข้อเท็จจริงในทางคดีผู้บริโภคควรคำนึงถึงสิทธิของผู้บริโภคเพื่อคุ้มครองเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้มีประสิทธิภาพ ความเป็นธรรม โดยคำนึงถึงมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมและเป็นการส่งเสริมให้ผู้ประกอบธุรกิจให้ความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ดียิ่งขึ้น แต่ก็ไม่ได้ทำให้ผู้บริโภคอาศัยช่องทางของกฎหมายผู้บริโภคมาเรียกร้องสิทธิของตนเกินกว่าสมควรของขอบเขตกฎหมายผู้บริโภค โดยต้องพิจารณาถึงข้อเท็จจริงในแต่ละคดีเป็นเรื่อง ๆ ไปตามที่ข้าพเจ้ามีความเห็นพ้องด้วย ดังเช่นคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕๑/๒๕๖๒

แผนพบโฆษณาเป็นประกาศโฆษณาที่ผู้ประกอบการแจกจ่ายแก่ผู้บริโภคที่ซื้อห้องชุดเพื่อจูงใจให้ผู้พบเห็นเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการ สิ่งที่ผู้ประกอบการกำหนดในแผนพบที่เป็นสื่อกลางโฆษณาให้ผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้อทราบว่าจะได้รับสิ่งใดเป็นการตอบแทนการเข้าทำสัญญาซื้อห้องชุดจึงถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภคตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๑ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๘๘/๒๕๖๓ ประเด็นที่ผู้ประกอบการปรับระดับดินบริเวณที่จัดสรรมีระดับเท่ากับถนนสาธารณะหน้าโครงการหรือไม่ ซึ่งเป็นข้อเท็จจริงที่อยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของผู้ประกอบธุรกิจ ดังนั้น ภาระการพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าวจึงตกอยู่กับผู้ประกอบการตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดดุลยภาพ เสมอภาค ยังให้เกิดความยุติธรรมแก่ประชาชนได้อยู่ร่วมกันในสังคมโดยปกติสุข