

ปัญหาการริบมัดจำและเงินดาวน์กรณีจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

The Problem of Forfeiture of Deposits and Down Payments
in case of Buying and Selling Real Estate by Applying for a Loan
from a Financial Institution

ผู้ช่วยศาสตราจารย์เจียมจิต สุวรรณน้อย

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

E-mail: cheamchit.su@spu.ac.th

บทคัดย่อ

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๑๙ ในประเทศตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ถึงปัจจุบัน ส่งผลกระทบต่อทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรงเนื่องจากประชาชนส่วนหนึ่งไม่สามารถประกอบอาชีพได้ ลูกจ้างส่วนหนึ่งถูกเลิกจ้างขาดรายได้ ทำให้ความสามารถในการหารายได้ของประชาชนที่เคยมีอยู่ลดลง ปัญหาการฟ้องซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาหนึ่งของผู้จะซื้อที่ฟ้องซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ไว้ก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคดังกล่าว เมื่อเกิดสถานการณ์ความสามารถในการหารายได้ของผู้จะซื้อถดถอยหรือยุติลง ทำให้เครดิตบูโรไม่น่าเชื่อถือ สถาบันการเงินจึงไม่ปล่อยสินเชื่อให้ ผลกระทบที่ตามมาคือผู้จะซื้อไม่สามารถทำสัญญาซื้อขายและรับโอนอสังหาริมทรัพย์จากผู้จะขายได้ ผู้จะขายจึงริบเงินมัดจำและเงินดาวน์ทั้งหมดของผู้จะซื้อที่ชำระไว้ อันเป็นการซ้ำเติมปัญหาให้แก่ผู้จะซื้อ เกิดข้อพิพาทร้องเรียนต่อหน่วยงานของรัฐและมีการนำข้อพิพาทเป็นคดีขึ้นสู่ศาลจำนวนมากในปัญหาว่า ผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำและเงินดาวน์ทั้งหมดของผู้จะซื้อได้หรือไม่ พิจารณาผลการศึกษาพบว่า เมื่อผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำได้ทันทีเท่านั้น ส่วนเงินดาวน์ที่ผู้จะซื้อชำระไปนั้น แม้ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีข้อตกลงให้ริบได้ ผู้จะขายก็จะริบไปเสียทั้งหมดไม่ได้เนื่องจากข้อตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ

คำสำคัญ: ริบมัดจำ เงินดาวน์ สัญญาจะซื้อจะขาย

Abstract

Due to the epidemic situation of COVID-19 in the country from the end of 2019 to the present, it has severely affected the economy because some people are unable to work, some of

the employees were terminated without income. The ability to earn income of the people that used to be reduced. The problem of purchasing residential real estate is one of the problems of buyers who have subscribed to real estate before the epidemic situation. When a situation arises, the ability to earn money of the buyer decreases or ceases, make credit bureaus unreliable. Therefore, financial institutions do not give credit. The consequence is that the buyer cannot enter into a contract to purchase and accept the transfer of real estate from the seller. The seller therefore forfeited all the deposit and down payment of the buyer who paid, which aggravated the problem for the buyer. A complaint has been filed with government agencies and a number of disputes have been brought to court on the issue of the seller has the right to forfeit all the deposit and down payment of the buyer or not. Considering the results of the study, it was found that when the buyer breaches the contract the seller has the right to forfeit the deposit immediately. As for the down payment that the buyer will pay for it even in the contract to buy and sell there is an agreement to forfeit. The seller will not be able to forfeit all because the agreement is in the nature of a fine penalty.

Keywords: deposit, down payment, contract to buy and sell

๑.ความเป็นมาและสภาพปัญหา

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๑๙ ในประเทศตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ถึงปัจจุบัน เป็นเหตุให้รัฐประกาศใช้มาตรการต่าง ๆ มาบังคับประชาชนให้หยุดการเดินทางไปมาหาสู่กันเป็นระยะเวลานานอยู่หลายครั้งเพื่อหยุดยั้งและควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อโรคดังกล่าวให้อยู่ในวงจำกัด มีผู้ประกอบการบางส่วนต้องหยุดประกอบกิจการ ผู้ประกอบวิชาชีพบางส่วนต้องหยุดงานส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจอย่างรุนแรงเนื่องจากประชาชนส่วนหนึ่งไม่สามารถประกอบอาชีพได้ ลูกจ้างส่วนหนึ่งถูกเลิกจ้างขาดรายได้ในการครองชีพตนเองและครอบครัว หนี้สินครัวเรือนต่าง ๆ ที่ก่อไว้ก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดก็เพิ่มพูนสูงขึ้นจนไม่สามารถหาเงินมาชำระหนี้ได้ แม้จะได้รับเงินเยียวยาที่รัฐจ่ายชดเชยให้ก็ไม่อาจได้อย่างทั่วถึงและไม่เพียงพอแก่การครองชีพ

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหารายได้ของประชาชน นำมาสู่ปัญหาสำหรับผู้จองซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๑๙ ผู้จะซื้อจำนวนมากได้ตกลงใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยโดยมีการวางเงินมัด

จำ ทำสัญญาจะซื้อขาย และผ่อนชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้จะขายอสังหาริมทรัพย์โครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ไปแล้ว ครั้นเมื่อผู้จะขายก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อบางส่วนกลับไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้เพราะค่าชอกู้ยืมเงินสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไม่ได้รับการอนุมัติ เนื่องจากผู้จะซื้อซึ่งเคยมีรายได้จากการประกอบกิจการหรือจากการประกอบวิชาชีพต้องหยุดกิจการหรือหยุดงานหรือถูกเลิกจ้าง ทำให้แหล่งที่มาของรายได้สะดุดหยุดลงความสามารถในการชำระหนี้รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับประวัติการชำระหนี้หรือเครดิตบูโร (credit-bureau) ของผู้จะซื้อไม่น่าเชื่อถือ สถาบันการเงินจึงไม่ปล่อยสินเชื่อให้ตามที่คาดการณ์ไว้ ผลกระทบทำให้ผู้จะซื้อไม่สามารถทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และรับโอนที่อยู่อาศัยได้ เป็นเหตุให้ผู้จะขายรีบเงินมัดจำและเงินดาวน์ทั้งหมดที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปก่อนหน้านี้ และแม้เจรจาต่อรองเพื่อขอคืนเงิน ผู้จะขายส่วนใหญ่มักปฏิเสธไม่ยอมคืนเงินมัดจำและเงินดาวน์ให้แก่ผู้จะซื้อ โดยอ้างว่าผู้จะซื้อมีหน้าที่ต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของตนเองก่อนจะซื้อ เมื่อเข้าทำสัญญาแล้วไม่สามารถหาเงินมาชำระเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญาจะซื้อจะขายผู้จะซื้อก็เป็นฝ่ายที่ผิดสัญญาเอง ทั้งการที่ผู้จะซื้อวางมัดจำและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายยอมเป็นการตัดโอกาสของผู้จะขายที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปเสนอขายให้แก่ผู้จะซื้อรายอื่นได้อีก ผู้จะซื้อบางรายก็เก็งกำไรโดยวิธีวางเงินมัดจำเพื่อจองซื้ออสังหาริมทรัพย์ไว้หลายห้องหรือหลายหลังเพื่อขายต่อเอากำไร เมื่อขายต่อเอากำไรไม่ได้ รับโอนก็ไม่ได้ ผู้จะซื้อก็เป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้จะขายยอมมีสิทธิที่จะรีบเงินมัดจำและเงินดาวน์ทั้งหมดได้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย การเจรจาขอคืนเงินจึงต้องยุติลง เหตุดังกล่าวจึงได้มีการนำเรื่องไปร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) บางส่วนก็นำคดีไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกเงินคืน ผู้จะซื้อบางส่วนที่ไม่รู้กฎหมายก็ต้องจำยอมปล่อยให้ผู้จะขายรีบเงินไปเพราะเห็นว่าในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งผู้จะขายเป็นฝ่ายร่างสัญญาขึ้นมานั้นส่วนใหญ่จะเขียนไว้ชัดแจ้งว่า ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิรับมัดจำและเงินดาวน์ที่ผ่อนชำระมาแล้วทั้งหมดได้ จากปัญหาดังกล่าวนั้นนำมาสู่การศึกษาเกี่ยวกับการรีบเงินมัดจำและเงินดาวน์ในกรณีจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

๒. ข้อตกลงเงินจองและเงินดาวน์ในสัญญาจะซื้อจะขาย

ในทางปฏิบัติโดยทั่วไป โครงการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรหรือโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมห้องชุดที่อยู่อาศัยนั้นต้องใช้เงินลงทุนสูง เจ้าของโครงการส่วนใหญ่ไม่มีเงินลงทุนของตนเองเพียงพอที่จะก่อสร้างโครงการได้ทั้งหมด จำเป็นต้องอาศัยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งก็ได้มาจากการชี้ชวนเสนอขายโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไปให้สามารถเข้ามาจองซื้อห้องชุดหรือแปลงที่ดินปลูกสร้างบ้านในโครงการได้ เมื่อลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยก็สามารถเลือกจองซื้อได้

โดยสำรวจทำเลแผนผังที่ตั้งโครงการ ห้องพักตัวอย่างหรือบ้านตัวอย่าง ตรวจสอบข้อมูล ราคา รายละเอียดข้อกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการประเมินความสามารถของตนเองว่ามีรายได้เพียงพอที่จะผ่อนชำระสินเชื่อสถาบันการเงินได้หรือไม่ เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีราคาสูง ผู้ซื้อส่วนใหญ่ก็ไม่มีเงินสดเพียงพอที่จะชำระราคาได้ทั้งหมดเช่นกัน จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินมาซื้อ เมื่อผู้ซื้อพึงพอใจและตัดสินใจซื้อห้องชุดหรือแปลงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้ขายก็จะขอให้ผู้ซื้อวางเงินจองซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงใจเลือกซื้อไว้จำนวนหนึ่งเพื่อล็อกแปลงหรือห้องชุดที่จองซื้อไว้และเพื่อเป็นประกันว่าผู้ซื้อจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกับผู้ขายอีกครั้งหนึ่ง โดยผู้ขายจะออกใบเสร็จรับเงินจองซื้อให้แก่ผู้ซื้อ และมีข้อตกลงเบื้องต้นว่าผู้ซื้อจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ขายภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งส่วนใหญ่จะกำหนดระยะเวลากันไว้ประมาณ ๗ วัน ถึง ๑๕ วัน เงินที่ผู้ซื้อชำระไปในส่วนนี้เรียกว่า “เงินจอง”

หลังจากผู้ซื้อชำระเงินจองไปแล้ว เมื่อถึงวันนัดทำสัญญาผู้ซื้อจะต้องมาทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกับผู้ขายภายในกำหนดที่ตกลงกันไว้ หากผู้ซื้อเปลี่ยนใจไม่มาทำสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็อาจถูกผู้ขายริบเงินจองที่ชำระไว้ได้ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายส่วนใหญ่ผู้ขายจะกำหนดให้ผู้ซื้อต้องนำเงินอีกจำนวนหนึ่งมาชำระในวันทำสัญญาด้วย และในสัญญาก็จะกำหนดงวดเงินอีกจำนวนหนึ่งที่ผู้ซื้อจะต้องทยอยผ่อนชำระเป็นงวด ๆ รายเดือนในระหว่างที่ผู้ขายดำเนินการก่อสร้างโครงการโดยเฉพาะคอนกรีตเสริมเหล็กซึ่งต้องใช้เวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนาน ๒ ถึง ๓ ปี ทำให้ผู้ซื้อจะมีระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินงวดยาวนานตามระยะเวลาการก่อสร้างไปด้วย เงินที่ผู้ซื้อชำระไปในส่วนนี้เรียกว่า “เงินดาวน์” ซึ่งถือว่าเงินดาวน์ที่จ่ายไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ในสัญญาจะซื้อจะขายผู้ซื้อมักจะกำหนดเงื่อนไขผิดสัญญา หากผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ก่อสร้าง หรือไม่สามารถส่งมอบได้ภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย หรือการก่อสร้างผิดแบบตามที่ตกลงกันไว้ หรือผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดอันเป็นสาระสำคัญ เป็นต้น ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยผู้ขายจะต้องคืนเงินจองและเงินดาวน์ทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อและอาจต้องรับผิดชอบใช้เบี้ยปรับเป็นค่าเสียหายตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายด้วย แต่ถ้าผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา เช่น เมื่อวางเงินจองแล้วผู้ซื้อไม่มาทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในกำหนดเวลาตามที่ตกลง หรือผู้ซื้อไม่ชำระเงินดาวน์หรือชำระเพียงบางส่วนหรือต่อมาไม่สามารถที่จะชำระเงินดาวน์ได้อีก หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดอันเป็นสาระสำคัญ ผู้ขายมีสิทธิเลิกสัญญาและริบเอาเงินจองกับเงินดาวน์ที่ชำระไว้ทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรณีเมื่อผู้ซื้อก่อสร้างบ้านหรืออาคารชุดแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบแล้ว แต่ผู้ซื้อไม่สามารถหาเงินมาชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายได้เนื่องจากสถาบันการเงินไม่ยอมปล่อย

สินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อ ผู้จะขายบางรายก็จะรับเงินจองและเงินดาวน์ที่ชำระไว้ทั้งหมดทันที ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสัญญาหรือข้อตกลงสำเร็จรูปที่ผู้จะขายฝ่ายเดียวเป็นผู้ร่างขึ้น ซึ่งแม้ธุรกิจก่อสร้างบ้านจัดสรรหรือคอนโดมิเนียมจะเป็นการประกอบธุรกิจที่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคกำหนดให้เป็นธุรกิจที่มีการควบคุมสัญญา แต่ฝ่ายผู้ซื้อก็แทบจะไม่มีอำนาจต่อรองใด ๆ ในสัญญานั้นเลย

ในทางปฏิบัติเมื่อผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้จะขายส่วนใหญ่มักจะรับเงินมัดจำและเงินดาวน์ที่ผู้ซื้อชำระไว้ทันทีและไม่ยอมคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อโดยง่าย ครั้นผู้ซื้อเข้าไปเจรจาต่อรอง ผู้จะขายบางรายอาจจะรับเงินจองและขอหักค่าเสียหายบางส่วนออกจากเงินดาวน์เพื่อให้ข้อพิพาทยุติโดยเร็ว กรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ผู้ซื้อก็นำข้อพิพาทนั้นเข้าสู่กระบวนการทางกฎหมาย เพื่อให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดต่อไปโดยตรง หรืออาจใช้ทางเลือกนำข้อพิพาทเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยโดยยื่นเรื่องราวร้องทุกข์ต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) เพื่อให้ สคบ. เรียกผู้จะขายเข้ามาเจรจาไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาทนั้นก่อน แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ ผู้ซื้อจะต้องนำข้อพิพาทนั้นเข้าสู่กระบวนการทางกฎหมายต่อไป

๓. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษากฎหมายเกี่ยวกับเงินมัดจำและเงินดาวน์ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการตีความของศาลฎีกาเพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาของผู้เกี่ยวข้องเมื่อผู้ซื้อที่สุจริตผิดสัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์และเกิดข้อพิพาททางกฎหมายขึ้น

๔. ผลการศึกษา

ปัญหาที่น่าสนใจ คือกรณีผู้ซื้อที่สุจริตต้องการจะซื้อที่อยู่อาศัยไว้เป็นของตนเองจริง ๆ ที่ไม่สามารถหาเงินมาชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายได้เพราะเหตุสถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อ กรณีดังกล่าวผู้จะขายมีสิทธิรับเงินจองและเงินดาวน์ที่ผู้ซื้อชำระไว้ทั้งหมดได้หรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

ประการแรก “เงินจอง” ที่ผู้ซื้อชำระไปครั้งแรกนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหลักฐานว่าต่อไปภายหน้าผู้ซื้อจะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือกับผู้จะขาย จึงมีลักษณะเป็น “มัดจำ” (deposit) ซึ่งเป็นเพียงหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญา ไม่ใช่การชำระหนี้ แม้มีการวางมัดจำกันไว้ สัญญาจะซื้อจะขายก็ยังไม่เกิด ทั้งข้อตกลงในเรื่องมัดจำนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ไม่ได้กำหนดแบบของข้อตกลงไว้ มัดจำจึงเป็นเพียงส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่ใช่ส่วนสาระสำคัญ อยางไรก็ดี แม้สัญญาจะซื้อจะขายยังไม่เกิด แต่การวางมัดจำย่อมมีผลผูกพันทางกฎหมาย

ศาสตราจารย์ศักดิ์ สนองชาติ ได้อธิบายความหมายของ “มัดจำ”¹ ว่าหมายถึง เงินหรือสิ่งมีค่าอื่น ซึ่งคู่สัญญาได้ส่งมอบให้ไว้แก่กันเมื่อทำสัญญาเพื่อเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญานั้นได้ทำกันขึ้นแล้วและเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย เว้นแต่การวางประจำหรือมัดจำใน ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ ลักษณะซื้อขาย เช่น คู่สัญญาตกลงกันว่าจะทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือ แม้จะมีการวางมัดจำไว้ด้วยแต่ยังไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือตามที่ตกลง สัญญาย่อมยังไม่เกิดตามมาตรา ๓๖๖ วรรคสอง จะถือเอาการวางมัดจำเป็นข้อสันนิษฐานเด็ดขาดว่าได้มีการทำสัญญากันขึ้นแล้วหาได้ไม่

ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๗ บัญญัติว่า “เมื่อเข้าทำสัญญา ถ้าได้ให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ ท่านให้ถือว่า การที่ให้มัดจำนั้นย่อมเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญานั้นได้ทำกันขึ้นแล้ว อนึ่งมัดจำนี้ย่อมเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย”

และมาตรา ๓๗๘ บัญญัติว่า “มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็นไปดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(๑) ให้ส่งคืน หรือจัดเอาเป็นการใช้เงินบางส่วนในเมื่อชำระหนี้

(๒) ให้ริบ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบ หรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น

(๓) ให้ส่งคืน ถ้าฝ่ายที่รับมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนี้ต้องรับผิดชอบ

ดังนั้น กรณีที่ผู้จะซื้อของซื้อแล้วไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือเข้าทำสัญญาแล้วไม่ชำระเงินดาวน์ให้ครบถ้วน หรือชำระเงินดาวน์ครบถ้วนแล้วแต่ไม่มารับมอบบ้านหรือห้องชุดและทำสัญญาซื้อขายให้เสร็จเด็ดขาดกับผู้จะขาย จึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้ของตน ปกติแล้วผู้จะขายย่อมมีสิทธิริบเงินมัดจำหรือเงินจองนั้นไว้ได้ตามมาตรา ๓๗๘ (๒) เว้นแต่ผู้จะขายบางรายที่อาจเสนอขายโดยมีข้อตกลงพิเศษ เช่น หากผู้จะซื้อยื่นคำขอกู้ยืมเงินสถาบันการเงินไม่น้อยกว่า ๓ แห่ง แล้วสถาบันการเงินทั้งหมดนั้นไม่ปล่อยสินเชื่อให้ ผู้จะขายจะคืนเงินจองและเงินดาวน์ที่ชำระไว้ทั้งหมดแก่ผู้จะซื้อ กรณีเช่นนี้ก็ต้องบังคับไปตามข้อตกลงนั้น ผู้จะขายจะริบเงินจองและเงินดาวน์ไม่ได้ อย่างไรก็ตาม แม้ผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำหรือเงินจองได้ตามมาตรา ๓๗๘ (๒) แต่สัญญาจะซื้อจะขายของสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นสัญญาสำเร็จรูปอย่างหนึ่งระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ซึ่งตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็น

¹ ศักดิ์ สนองชาติ, ศ., คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา, ครั้งที่ ๑๐, นิติบรรณาการ : ๒๕๕๑, น.๔๕๖.

ธรรม พ.ศ. ๒๕๔๐ มาตรา ๗^๒ ถ้ามัดจำนั้นสูงเกินส่วน ศาลอาจลดลงให้รับได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ได้

ส่วนเงินที่ผู้ซื้อชำระในวันทำสัญญาและผ่อนชำระก่อนไปโอนกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะชำระกันโดยวิธีการใด เงินประเภทนี้เรียกว่า “เงินดาวน์” เงินส่วนนี้ไม่ใช่มัดจำเพราะเป็นเงินที่ชำระกันในวันทำสัญญา และผ่อนชำระกันหลังจากสัญญาจะซื้อจะขายเกิดขึ้นแล้ว ย่อมถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายจึงไม่มีสิทธิที่จะรับเงินดาวน์ได้ทันทีเหมือนอย่างมัดจำเนื่องจาก ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ...” ดังนั้น เมื่อผู้จะขายใช้สิทธิเลิกสัญญารับเอามัดจำไปแล้วย่อมไม่มีการซื้อขายกันต่อไป ผู้จะขายมีหน้าที่ต้องคืนเงินดาวน์ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะซื้อเพื่อให้คู่สัญญากลับสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม

ปัญหาที่ผู้จะขายมักยกขึ้นอ้างต่อไปมีว่า สัญญาจะซื้อจะขายมีข้อตกลงให้ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินมัดจำและเงินดาวน์ทั้งหมดได้ทันทีไว้โดยแจ้งชัดว่า หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามที่ระบุในสัญญา ให้ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาและถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว และผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายรับเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวแม้จะแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย มาตรา ๓๗๑ แต่บทบัญญัติดังกล่าวมิใช่กฎหมายอันเกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ตามมาตรา ๑๑๔^๓ ตามหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา ผู้จะขายจึงมีสิทธิรับมัดจำและเงินดาวน์ได้ทั้งหมดทันทีโดยไม่ต้องคืนเงินดาวน์เพื่อให้ผู้จะซื้อกลับสู่ฐานะเดิม สำหรับข้ออ้างตามกฎหมายของผู้จะขายข้อนี้แล้วก็ไม่สามารถอ้างเพื่อรับเงินดาวน์ได้ทั้งหมด เนื่องจากศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๑๔/๒๕๔๔ ว่าเงินดาวน์ในกรณีที่สัญญามีข้อตกลงเช่นนี้ถือเป็นเบี้ยปรับ^๔

^๒ พ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๔๐ มาตรา ๗ “ในสัญญาที่มีการให้สิ่งใดเป็นมัดจำ หากมีกรณีที่จำเป็นต้องรับมัดจำ ถ้ามัดจำนั้นสูงเกินส่วน ศาลจะลดลงให้รับได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ได้”

^๓ ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๔ “การใดเป็นการผิดแผกแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายใด ๆ ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว เพียงแต่เหตุเท่านั้น ท่านว่าการนั้นหาเป็นโมฆะไม่”

^๔ คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๑๔/๒๕๔๔ สัญญาจะซื้อจะขายข้อ ๙ ระบุว่าหากโจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามที่ระบุในสัญญา ให้ถือว่าโจทก์ผิดสัญญาและยินยอมให้จำเลยรับเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด กับให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว ดังนั้น เมื่อโจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระหนี้ผลคือสัญญาเลิกกัน เงินที่โจทก์ส่งมอบแก่จำเลยดังกล่าวเพื่อชำระหนี้บางส่วนย่อมกลับเป็นเงินอันจะต้องใช้คืนเพื่อให้คู่สัญญากลับสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๑ แม้เมื่อโจทก์จำเลยตกลงกันให้รับโดยไม่ต้องใช้คืนเพื่อกลับสู่ฐานะเดิมข้อตกลงให้รับดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตามมาตรา ๓๗๑ และเบี้ยปรับนี้ถ้าสูงเกินส่วน ศาลก็มีอำนาจที่จะลดลงให้เหลือเป็นจำนวนที่พอสมควรได้ ส่วนที่ตกลงกันไว้ในตอนท้ายของสัญญาข้อ ๙

“เบี่ยงปรับ” คือค่าเสียหายที่กำหนดจำนวนกันไว้ล่วงหน้าในกรณีที่อาจมีการผิดสัญญาในอนาคต โดยกำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในสัญญา ทั้งนี้เพื่อตัดปัญหาการโต้เถียงกันของผู้สัญญาเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามสัญญาหรือการพิสูจน์ความเสียหายเมื่อมีการผิดสัญญาเกิดขึ้น

ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๙ บัญญัติว่า “ถ้าลูกหนี้สัญญาแก่เจ้าหนี้ว่าจะใช้เงินจำนวนหนึ่งเป็นเบี่ยงปรับ เมื่อตนไม่ชำระหนี้ก็ดี หรือไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องสมควรก็ดี เมื่อลูกหนี้ผิดนัดก็ให้รับเบี่ยงปรับ ถ้าการชำระหนี้ อันจะพึงทำนั้นได้แก่งวดวันการอันใดอันหนึ่ง หากทำการอันนั้นฝ่าฝืนมูลหนี้เมื่อใด ก็ให้รับเบี่ยงปรับเมื่อนั้น”

มาตรา ๓๘๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ถ้าเบี่ยงปรับที่รับนั้นสูงเกินส่วน ศาลจะลดลงเป็นจำนวน พอสมควรก็ได้ ในการที่จะวินิจฉัยว่าสมควรเพียงใดนั้น ท่านให้พิจารณาถึงทางได้เสียของเจ้าหนี้ทุกอย่าง อันชอบด้วยกฎหมาย ไม่ใช่แต่เพียงทางได้เสียในเชิงทรัพย์สิน เมื่อได้ใช้เงินตามเบี่ยงปรับแล้ว สิทธิเรียกร้อง ขอลดก็เป็นอันขาดไป”

เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายดังกล่าว ในเรื่องเบี่ยงปรับแล้วจะเห็นได้ว่า ถึงแม้ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีข้อตกลงให้รับเงินดาวน์ไว้โดยชัดแจ้งและบทบัญญัติมาตรา ๓๗๑ มิใช่กฎหมาย อันเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่ข้อตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นข้อตกลงที่ลูกหนี้ให้สัญญาแก่เจ้าหนี้ว่าจะใช้เงินจำนวนหนึ่งซึ่งก็คือเงินดาวน์เป็นเบี่ยงปรับเมื่อตนไม่ชำระหนี้นั่นเอง ศาลฎีกาจึงตีความว่าเงินดาวน์เป็นเบี่ยงปรับ และเมื่อศาลเห็นว่าเงินดาวน์ที่ผู้จะซื้อชำระไปทั้งหมดนั้นสูงเกินส่วนมากกว่าความเสียหายที่ผู้จะขายได้รับจากการที่ผู้จะซื้อผิดสัญญา ศาลย่อมมีสิทธิสั่งลดเบี่ยงปรับลงได้เพียงพอที่ผู้จะขายสามารถพิสูจน์ได้ว่าตนได้รับความเสียหายเพียงใด ซึ่งถ้าผู้จะขายไม่พิสูจน์หรือพิสูจน์ไม่ได้ศาลก็อาจไม่สั่งค่าเสียหายในส่วนนี้ให้แก่ผู้จะขายก็ได้เพราะเห็นว่ามัดจำที่รับไว้ นั้นเพียงพอแก่ความเสียหายแล้ว

อย่างไรก็ดี เมื่อผู้จะซื้อผิดสัญญาและผู้จะขายใช้สิทธิเลิกสัญญากับรับมัดจำและเงินดาวน์ไปทันทีแล้ว ถ้าผู้จะซื้อไม่ได้แย้งในส่วนของการรับเงินดาวน์ไว้ กรณีอาจถือได้ว่าผู้จะขายยอมใช้เงินตามข้อตกลง เบี่ยงปรับแล้ว สิทธิเรียกร้องที่จะให้ศาลลดก็เป็นอันขาดไปตามมาตรา ๓๘๓ วรรคหนึ่งตอนท้าย ผู้จะซื้อจึงต้องโต้แย้งการใช้สิทธิรับเงินดาวน์ทั้งหมดของผู้จะขายไว้

นอกจากนี้ในทางปฏิบัติ เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระมัดจำและเงินดาวน์ให้ผู้จะขายไปแล้ว ผู้จะขายย่อมไม่ยอมคืนเงินดาวน์ให้แก่ผู้จะซื้อโดยง่าย ทั้งอำนาจของศาลในการสั่งลดมัดจำตามมาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ.ว่า

อีกว่า หากโจทก์ผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามสัญญาอีกยอมชำระค่าปรับให้แก่จำเลยผู้จะขายต่างหากเป็นเงินครั้งละ ๑๐,๐๐๐บาท ก็เป็นเบี่ยงปรับเช่นกัน แต่ที่กำหนดไว้ในสัญญาให้เรียกได้อีกนั้นเป็นการซ้ำซ้อน จึงไม่กำหนดเบี่ยงปรับให้แก่จำเลยอีก

ด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๔๐ หรือสั่งลดเบี้ยปรับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๓ วรรคหนึ่ง นั้นต้อง ใช้ผ่านกระบวนการของศาล เมื่อตกลงคืนเงินกันไม่ได้ผู้จะซื้อจึงต้องใช้สิทธินำข้อพิพาทดังกล่าวเข้าสู่ กระบวนการทางกฎหมายเพื่อให้ศาลได้ใช้อำนาจในการพิจารณาพิพากษาลดจำนวนมัดจำหรือเบี้ยปรับให้

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

แม้หลักในการทำสัญญาโดยทั่วไปเป็นเรื่องของความพึงพอใจของคู่สัญญาตามหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา แต่ผู้จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ผู้สุจริตนั้นเป็นผู้บริโภคที่ควรได้รับการคุ้มครองมิให้ผู้ประกอบธุรกิจใช้ความได้เปรียบก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภค ถึงแม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติให้ศาลมีอำนาจเข้าไปสั่งลดจำนวนเงินมัดจำและเบี้ยปรับได้ แต่การใช้สิทธินี้ต้องผ่านกระบวนการยุติธรรมทางศาล ซึ่งมีขั้นตอนยุ่งยาก ใช้ระยะเวลาช้านาน และต้องเสียค่าใช้จ่ายพอสมควร ดังนั้น จึงควรเพิ่มบทบาทให้แก่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) เข้ามาทำหน้าที่รับเรื่องราวร้องทุกข์ โกล่เกลี่ยเพื่อระงับข้อพิพาท โดยกำหนดบทบัญญัติประเด็นในเรื่องการรับมัดจำและเงินดาวน์ของผู้จะซื้ออสังหาริมทรัพย์เข้าไปอยู่ในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้ สคบ. มีอำนาจที่จะวางกฎเกณฑ์การรับมัดจำและเบี้ยปรับของผู้ประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์โดยกำหนดให้เป็นธุรกิจที่มีการควบคุมสัญญา เนื่องจากปัจจุบันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือแม้กระทั่ง พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็มุ่งเน้นควบคุมสัญญาโดยคุ้มครองผู้บริโภคด้วยการบังคับให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและส่งมอบตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันได้เท่านั้น ไม่ได้มุ่งเน้นในเรื่องของข้อตกลงเกี่ยวกับมัดจำหรือเบี้ยปรับเมื่อมีการผิดสัญญาแต่อย่างใด ทั้งนี้เพื่อให้สิทธิของผู้จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ผู้สุจริตที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา (Right to Fairness for Contract) โดยไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจได้รับความคุ้มครองโดยสะดวก รวดเร็ว และเป็นธรรม

บรรณานุกรม

หนังสือ

นนทวัชร์ นวตระกูลพิสุทธิ, ศ.,ดร., กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, ครั้งที่ ๑, โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์:

๒๕๖๒

ศักดิ์ สมองชาติ, ศ., คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา,

ครั้งที่ ๑๐, สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ : ๒๕๕๑

เว็บไซต์

www.prachachat.net/property/news-475875

www.thairath.co.th/news/local/1929223

www.bkkcitismart.com/ข่าว/20-mar-2018/

www.home.co.th/hometips/topic-21029

www.dharmniti.co.th/advanced-payment-bail-deposit-reserve-money/

www.initialestate.com/refund-policy/

www.krisdika.go.th