

เซอร์ไพรส์ กู้ไม่ผ่าน ไม่โดนริบเงินดาวน์?



การซื้อคอนโดจากโครงการ ซึ่งเกือบร้อยละร้อยจะต้องขายก่อนสร้าง ซึ่งผู้ซื้อ ส่วนใหญ่มักจะทำสัญญา และผ่อนดาวน์กับโครงการเป็นงวดๆ จนครบสัญญา แต่ผู้ซื้อบางคน เมื่อผ่อนครบแล้ว ธนาคารไม่ให้กู้ หรือที่เรียกว่ากู้ไม่ผ่าน โครงการสามารถยึดเงินที่ชำระไปแล้วได้หรือไม่ มีกรณีศึกษาจาก คำพิพากษาศาลฎีกา กรณีการยึดเงินมัดจำและเงินดาวน์การซื้อที่ดิน ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7175/2554

โจทก์ไม่ชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยทั้งสองตามสัญญา โจทก์จึงเป็นผู้ผิดสัญญา การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยทั้งสองและให้จำเลยทั้งสองคืนเงินที่ได้ชำระไปแล้ว ส่วนจำเลยทั้งสองขอให้สิทธิรับเงินมัดจำตามข้อตกลงในสัญญา ถือได้ว่าเป็นการตกลงเลิกสัญญากับโจทก์โดยปริยายแล้ว

แม้ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะมีข้อตกลงกัน ให้ถือเงินดาวน์เป็นเงินมัดจำ และหากโจทก์ผิดสัญญายอมให้รับเงินมัดจำ แต่ได้ความว่าในวันทำสัญญาโจทก์ชำระเงินดาวน์ให้จำเลยทั้งสองเพียง 340,000 บาท เงินจำนวนดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์ได้ให้แก่จำเลยทั้งสองในวันทำสัญญาเพื่อเป็นการชำระหนี้บางส่วนและเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญาถือเป็นมัดจำ ส่วนเงินดาวน์ที่โจทก์ชำระในภายหลังอีก 1 งวด แม้ตามสัญญาจะระบุให้ถือเป็นมัดจำก็ไม่ใช่มัดจำตามความหมายแห่ง ป.พ.พ.มาตรา 377 แต่เป็นเพียงการชำระค่าที่ดินบางส่วน เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาและจำเลยทั้งสองได้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์แล้ว สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันเลิกกัน จำเลยทั้งสองจึงมีสิทธิรับเงินมัดจำจำนวน 340,000 บาทได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 378 (2) ส่วนเงินดาวน์ที่โจทก์ชำระในภายหลังอีก 1 งวด ซึ่งถือเป็นการชำระราคาที่ดินบางส่วนนั้น จำเลยทั้งสองต้องให้โจทก์ได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 วรรคหนึ่ง แต่การที่โจทก์และจำเลยทั้งสองตกลงกันให้จำเลยทั้งสองริบเงินดาวน์ดังกล่าวได้หากโจทก์ผิดสัญญา ข้อตกลงดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตาม ป.พ.พ.มาตรา 379 ซึ่งหากเบี้ยปรับสูงเกินส่วน ศาลก็มีอำนาจปรับลดลงให้เหลือเป็นจำนวนที่พอสมควรได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 383 วรรคหนึ่ง

สรุป

จากคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวข้างต้น กฎหมายถือว่า เงินดาวน์ เป็นการชำระราคาที่ดินบางส่วน ซึ่งเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้ว คู่สัญญาจะต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม คือจะต้องคืนเงินที่ชำระไปแล้วบางส่วนด้วย (ยกเว้นเงินมัดจำ) แต่เนื่องจากกรณีนี้ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันในสัญญาว่าให้ผู้ขายริบเงินดาวน์ดังกล่าวได้หากผู้ซื้อผิดสัญญา

(ซึ่งสัญญาซื้อขายบ้านหรือคอนโดโดยทั่วไปจะกำหนดข้อความลักษณะนี้ไว้) ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นการกำหนดเบี้ยปรับที่สามารถทำได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 379 อย่างไรก็ตามหากศาลเห็นว่าเบี้ยปรับกำหนดไว้สูงไป ศาลสามารถสั่งให้ลดลงมาได้

เพราะฉะนั้นใครที่จะซื้อบ้านหรือคอนโด โดยทำเรื่องขอกู้ธนาคาร ควรดูข้อสัญญาในส่วนนี้ให้ดี หากทางโครงการโปรโมทว่ากู้ไม่ผ่านคืนเงินดาวน์ ก็ควรจะต้องให้ทางโครงการระบุข้อความดังกล่าวไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายด้วย เพื่อป้องกันการโดนยึดเงินดาวน์ภายหลัง แต่อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัตินั้น หากท่านกู้ไม่ผ่านแล้วโดนยึดเงินดาวน์ ท่านสามารถนำเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่มีอยู่ ไปยื่นต่อ สคบ. เพื่อขอให้ สคบ. เรียกเจ้าของโครงการมาเจรจาได้ และหลายกรณีผู้บริโภคก็ได้รับเงินดาวน์คืนจากเจ้าของโครงการ

โดย หมอความซำงบ้าน ZmyHome