

บทที่ 3

หน้าที่ของผู้ซื้อ

1. หน้าที่ของผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย กำหนดหน้าที่ของผู้ซื้อไว้ในมาตรา 486 โดยบัญญัติว่า “ผู้ซื้อจำต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อและใช้ราคาตามสัญญาซื้อขาย” ดังนั้น ผู้ซื้อจึงมีหน้าที่รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย และชำระราคาให้แก่ผู้ขาย

1. หน้าที่รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อ

การที่ผู้ซื้อเข้าทำสัญญาซื้อขาย ด้วยประสงค์จะได้รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายมาใช้ประโยชน์ แต่ผู้ซื้อบางรายที่ตกลงซื้อทรัพย์สินไว้แล้ว ต่อมากลับไม่ประสงค์จะได้ทรัพย์สินที่ตนได้ทำสัญญาไว้ ทำให้เป็นภาระแก่ผู้ขายที่ต้องหาทางส่งมอบ เพื่อให้การชำระหนี้ของตนเสร็จสิ้นลง ดังนั้น เมื่อกฎหมายกำหนดหน้าที่รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อไว้ชัดเจนแล้ว ผู้ซื้อก็ไม่อาจปฏิเสธไม่ยอมรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อได้ หากปฏิเสธโดยไม่มีสิทธิ ผู้ซื้อจะกลายเป็นเจ้าหนี้ผิดนัด แต่เมื่อใดที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ไม่สมบูรณ์และใช้ประโยชน์ไม่ได้ถือว่าผู้ขายชำระหนี้ไม่ถูกต้อง ผู้ซื้อจึงมีสิทธิจะปฏิเสธไม่รับมอบทรัพย์สินที่ขายได้

โดยการรับมอบทรัพย์สินของผู้ซื้อนั้น จะถือว่าเป็นการรับมอบโดยชอบเมื่อได้รับมอบตามเวลาที่ได้ตกลงกัน ตามสถานที่ที่ได้ตกลงกัน ตามวิธีการที่ได้ตกลงกัน และตามปริมาณที่ได้ตกลงกันด้วย หรือหากมิได้ตกลงกัน ก็จะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้

2. หน้าที่ชำระราคา

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย มาตรา 453 บัญญัติว่า

“อันว่าซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย” บทบัญญัติมาตราดังกล่าวทำให้ทราบว่าสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือเป็นสัญญาซึ่งคู่สัญญาต่างมีหน้าที่ที่จะต้องชำระตอบแทนกัน นั่นคือผู้ขายมีหน้าที่จะต้องโอน

กรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อก็มีหน้าที่จะต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขาย¹ หากผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สิน ผู้ซื้อก็มีสิทธิที่จะยังไม่ชำระราคา หรือโดยนัยกลับกัน หากผู้ซื้อไม่ชำระราคา ผู้ขายก็มีสิทธิไม่ส่งมอบทรัพย์สินเช่นกัน²

สัญญาซื้อขายตามมาตรา 453 จะต้องมีการตกลงให้ผู้ซื้อชำระราคาด้วย หากไม่ปรากฏว่ามีการตกลงในเรื่องนี้ สัญญาที่ทำกันอาจไม่ใช่ซื้อขายแต่อาจเป็นสัญญาให้ หรือสัญญาแลกเปลี่ยนแล้วแต่กรณี สำหรับการตกลงในเรื่องราคานี้มิได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาทันทีที่ทำสัญญาซื้อขายแต่หมายความว่าต้องมีการตกลงให้ผู้ซื้อให้ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายด้วยเงินอันเป็นราคา หากสิ่งที่ผู้ซื้อตกลงให้ตอบแทนผู้ขายมิใช่เงินแต่เป็นทรัพย์สินอย่างอื่น สัญญานั้นอาจกลายเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนไปได้

อนึ่ง การชำระราคาในปัจจุบันนั้น ไม่จำเป็นต้องชำระราคากันเป็นเงินสดเสมอไป เพราะการชำระราคาอาจทำได้ด้วยการออกเช็คชำระราคาให้ก็ได้ ซึ่งราคาที่ชำระกันจะเป็นเท่าใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับคู่สัญญาที่ซื้อขายจะตกลงกัน โดยเฉพาะการทำสัญญาซื้อขายนั้น คู่สัญญาซื้อขายควรจะได้มีการกำหนดไว้โดยชัดเจนในสัญญาซื้อขายว่าให้ต้องชำระราคาเมื่อใด

2. ความรับผิดของผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในส่วนของความรับผิดของผู้ซื้อนอกเหนือจากผู้ซื้อมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อยังมีความรับผิดต่อผู้ขาย ดังนี้

1. ผู้ซื้ออาจถูกริบเงินมัดจำในกรณีที่ผู้ซื้อได้ส่งมอบเงินหรือสิ่งของหรือทรัพย์สินที่มีค่าให้ไว้เป็นมัดจำทันทีที่ผู้ซื้อไม่ชำระราคา ไม่ว่าผลที่สุดจะมีการบอกเลิกสัญญากันหรือไม่ก็ตาม ผู้ซื้ออาจถูกริบเงินมัดจำซึ่งผู้ซื้อได้วางไว้เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายนั้น

2. ผู้ซื้ออาจถูกบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เมื่อผู้ซื้อไม่ชำระหนี้ตามสัญญาซื้อขาย เช่น ไม่ชำระราคาซื้อขายให้ครบถ้วน ผู้ซื้อจึงต้องรับผิด หากผู้ขายไม่ประสงค์จะรักษาสัญญาซื้อ

¹ จิตติ ติงศกัทธิย์, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 2 มาตรา 354 ถึง 452 ว่าด้วยมูลหนี้, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร : คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2526), น.252.

² จำปี โสติพันธุ์, คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547), น. 350.

ขายหรือนิติสัมพันธ์ต่อไป ผู้ขายอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กฎหมาย มาตรา 387, 388 กำหนดไว้แล้วแต่กรณี และเมื่อผู้ขายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว สัญญาซื้อขายนั้นก็ป็นอันระงับไป กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายย่อมโอนกลับมายังผู้ขายทันที และผู้ขายก็ยังมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้อีกตามมาตรา 391 วรรค 4 ที่บัญญัติว่า “การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่”

3. ผู้ซื้อมีความรับผิดชอบในค่าสินไหมทดแทน ในกรณีที่ทำให้ผู้ขายได้รับความเสียหาย เช่น ผู้ซื้อไม่รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย และผู้ขายต้องเก็บรักษาและเสียค่า ดูแลรักษาทรัพย์สินนั้น ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ขายในการฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อการดังกล่าว

4. ผู้ขายมีสิทธิในการบังคับชำระหนี้ด้วยตนเอง กรณีที่ผู้ซื้อผิดนัด ดังที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 470 ว่า “ถ้าผู้ซื้อผิดนัด ผู้ขายซึ่งได้ยึดหน่วงทรัพย์สินไว้ตามมาตรา ทั้งหลายที่กล่าวมา อาจจะใช้ทางแก้ต่อไปนี้แทนทางแก้สามัญในการไม่ชำระหนี้ได้ คือมี จดหมายบอกกล่าวไปยังผู้ซื้อให้ชำระค่ากับทั้งค่าจ่ายเกี่ยวกับภายในเวลาอันควรซึ่งต้องกำหนดลงไว้ในคำบอกกล่าวนั้นด้วย ถ้าผู้ซื้อละเลยเสียไม่ทำตามคำบอกกล่าว ผู้ขายอาจนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดได้”

โดยหลักแล้วถ้าลูกหนี้ผิดนัด ในกรณีนี้คือ ผู้ซื้อผิดนัด เจ้าหนี้หรือผู้ขายจะบังคับให้ผู้ซื้อชำระหนี้ด้วยการบังคับชำระหนี้เองไม่ได้ แต่ต้องเป็นไปตามวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ การฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้บังคับชำระหนี้ให้

สำหรับบทบัญญัติในมาตรา 470 นี้ ถือเป็นข้อยกเว้นของการใช้ขั้นตอนดังกล่าว โดยกฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าหนี้ที่จะได้รับการชำระราคาสามารถที่จะบังคับชำระหนี้ได้ด้วยตนเอง เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 470 แล้ว ผู้ขายจะสามารถบังคับชำระหนี้ด้วยตนเองได้ต้องเข้าหลักเกณฑ์ ดังนี้คือ

(ก) ผู้ซื้อซึ่งเป็นลูกหนี้ผิดนัดในการชำระราคาตามมาตรา 468 อันเป็นกรณีที่หนี้ในการชำระราคานั้นมิได้กำหนดเวลาไว้ ดังนั้น ผู้ขายมีสิทธิเรียกให้ผู้ซื้อชำระราคาทันทีตามมาตรา 203 เมื่อผู้ซื้อไม่ชำระผู้ซื้อจะตกเป็นลูกหนี้ผู้ผิดนัด

(ข) ผู้ขายได้ยึดหน่วงทรัพย์สินไว้ในฐานะของผู้ขาย คือ ทรัพย์สินที่ซื้อขายยังคงอยู่ในความครอบครองของผู้ขายในฐานะที่เป็นผู้ขาย โดยผู้ขายยังมิได้ส่งมอบหรือโอนการครอบครองในทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

(ค) ผู้ขายมีเจตนาบอกกล่าวให้ผู้ซื้อชำระราคา พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอันเกิดจากการที่ผู้ซื้อไม่ชำระราคา และกำหนดเวลาให้ผู้ซื้อชำระ

(ง) ผู้ซื้อทราบคำบอกกล่าวแล้วก็ไม่ชำระหนี้ ทั้งยังไม่ดำเนินการขอผ่อนผันใดๆ อันเข้าลักษณะละเลยเสีย ผลคือ ผู้ขายสามารถนำทรัพย์สินที่ตนยึดหน่วงไว้ออกขายทอดตลาดได้

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อตามประกาศฯ

3.1 หน้าที่ของผู้ซื้อตามประกาศฯ

ก. หน้าที่หลัก

(1) หน้าที่ในการชำระราคา

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่มีลักษณะก่อให้เกิดหนี้ต่อกันทั้งสองฝ่ายที่จะต้องปฏิบัติการชำระหนี้ตอบแทนกัน ซึ่งการชำระหนี้ของฝ่ายหนึ่งเป็นเงื่อนไขของการชำระหนี้ของอีกฝ่ายหนึ่ง ผลของสัญญาต่างตอบแทนมีอยู่ว่า เมื่อทั้งสองฝ่ายต่างต้องปฏิบัติการชำระหนี้ตอบแทนกันและกัน ถ้าฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้หรือไม่ขอปฏิบัติการชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะไม่ชำระหนี้เช่นเดียวกัน เว้นแต่หนี้ของฝ่ายแรกยังไม่ถึงกำหนด

สัญญาซื้อขายนอกเหนือจากผู้ขายมีหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบห้องชุดตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาแล้ว ผู้ซื้อก็มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาซื้อขาย นอกจากผู้ซื้อจะต้องมีหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบห้องชุดที่ซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อยังมีหน้าที่ในการชำระราคาห้องชุดที่ซื้อขายอีกด้วย ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศไม่มีข้อใดระบุว่าผู้ซื้อ มีหน้าที่ในการชำระราคา แต่ปรากฏจากข้อสัญญามาตรฐานในข้อที่ 3 (4) กำหนดไว้ว่า สัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อต้องมีการระบุถึงราคาขาย ซึ่งจะต้องระบุราคาต่อตารางเมตรและจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะทำการซื้อขายกันตามสัญญา นอกจากนี้ข้อสัญญามาตรฐานข้อที่ 3 (7) ยังกำหนดไว้ด้วยว่าหากผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ขายมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ หากผู้ขายประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก็ไม่สามารถบอกเลิกได้ทันที แต่จะบอกเลิกได้ก็ต่อเมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินค้างงวดจนเข้าเงื่อนไขในการผิดนัดชำระราคาตามที่ข้อสัญญามาตรฐานกำหนดไว้ ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนงวดที่ตกลงกันได้ แต่ทั้งนี้ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้ซื้อให้ใช้เงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือและผู้ซื้อละเลยไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับว่าคู่สัญญาได้ตกลงให้มีการชำระราคากันเป็นจำนวนกี่งวด และผู้ขายได้มีหนังสือบอกกล่าวทวงถามเงินที่ค้าง

ชำระหนี้ไปยังผู้ซื้อแล้วหรือไม่ ซึ่งผู้ขายจะบอกเลิกสัญญาได้ก็ต่อเมื่อได้เข้าเงื่อนไขทั้ง 2 กรณีแล้ว ซึ่งจะได้อธิบายโดยละเอียดต่อไป³

จากการศึกษาพบว่าสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ขายใช้กันอยู่ในปัจจุบันจะมีการกำหนดเรื่องการชำระเงินของผู้ซื้อไว้ในสัญญา โดยแบ่งระยะของการชำระราคาได้ 4 ระยะด้วยกัน คือ

1. เงินที่ผู้ซื้อชำระในวันจอง
2. เงินที่ผู้ซื้อชำระในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย
3. เงินที่ผู้ซื้อแบ่งชำระเป็นงวดๆ รายเดือน
4. เงินที่ผู้ซื้อจะต้องชำระงวดสุดท้าย ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

โดยเงินที่ผู้ซื้อต้องชำระในระยะที่ 1 คือ เงินจองซื้อหรือเงินมัดจำ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระเงินส่วนหนึ่งตามสัญญา ส่วนในระยะที่ 2 เป็นการชำระเงินกันในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายสืบเนื่องจากที่ตกลงกันไว้ในหนังสือจองซื้อห้องชุดว่าให้ผู้ซื้อเข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน ในระยะที่ 3 เป็นเงินที่ผู้ซื้อแบ่งชำระเป็นงวดๆ เป็นรายเดือน หรือที่เรียกว่า เงินผ่อนดาวน์ โดยแต่ละงวดอาจจะมีจำนวนเท่ากันหรือไม่เท่ากันก็ได้ แล้วแต่จะได้ตกลงกัน ซึ่งในแต่ละงวดนั้นผู้ซื้อจะต้องชำระภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งหากผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งแล้ว อาจทำให้ผู้ขายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ในกรณีนี้ หากนำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของผู้ขายแต่ละรายในปัจจุบันมาวิเคราะห์แล้ว ก็จะพบว่า หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในสัญญาของบรรดาผู้ขายโครงการอาคารชุดจำนวนไม่น้อยยังขาดตกบกพร่องหรือจัดทำสัญญาขัดแย้งกับข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาอยู่ โดยผู้ขายบางรายก็ตั้งใจจะฝ่าฝืนเนื่องจากคำนึงถึงแต่เฉพาะผลประโยชน์ที่ตนจะได้รับประกอบกับการมีอำนาจต่อรองที่มากกว่าผู้ซื้อ หรือผู้ขายบางรายก็อาจทำไปด้วยความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ โดยพบว่า ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่กับโครงการอาคารชุดขนาดเล็กจะมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ หากเป็นผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดในโครงการขนาดใหญ่ มักจะระบุถึงการผิดนัดชำระเงินค้างงวดของผู้ซื้อว่า “กรณีผู้ซื้อปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาโดยผิดนัดชำระเงินติดต่อกัน 3 งวดและผู้ขายได้มีหนังสือเตือน โดยกำหนดเวลาให้ผู้ซื้อมาชำระไม่น้อยกว่า 30 วัน และหากผู้ซื้อไม่ชำระให้ครบถ้วนตามจำนวนเงินหรือภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือเตือนดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าผู้ซื้อผิดสัญญาและผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งหมด และหากผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินงวดหนึ่งงวดใด ผู้ขายมีสิทธิคิดดอกเบี้ยเอาจากผู้ซื้อในอัตราที่ ผู้ขายกำหนด นับ

³ โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 4

แต่วันที่ผิคนัดเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่มักจะพยายามจัดทำสัญญาซื้อขายให้เป็นไปตามข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เนื่องจากในทางปฏิบัติหากเป็นโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ที่ได้รับความนิยมจากผู้ซื้อด้วยแล้ว โครงการเหล่านี้มักจะเป็นโครงการในกลุ่มเป้าหมายที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) มักจะเรียกให้เจ้าของโครงการส่งสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเข้าไปให้ตรวจ เพื่อให้สอดคล้องกับข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา อีกทั้งยังเป็นการป้องกันไม่ให้ผู้ขายเอาเปรียบผู้ซื้อเกินสมควรด้วยการใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม แต่กระนั้นก็ดีสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) มีข้อจำกัดในหลายเรื่องโดยเฉพาะบุคลากรที่มีจำกัดทำให้การที่ต้องไปสำรวจตรวจสอบทำได้อย่างไม่ทั่วถึง โดยปรากฏจากการศึกษาว่า ยังมีผู้ขายห้องชุดใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อในกรณีผิคนัดชำระเงินค่างวด คือ มีการระบุในสัญญาว่า “ในกรณีที่ผู้ซื้อผิคนัดการชำระเงินไม่ว่างวดใดงวดหนึ่งหรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และรับเงินที่ได้ชำระไว้แล้วจากผู้ซื้อทั้งหมดได้ โดยผู้ซื้อจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้ รวมทั้งมีสิทธิที่จะนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญาไปขายให้กับบุคคลใดก็ได้ กรณีนี้เป็นปัญหาที่ผู้ขายฝ่าฝืนใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นไปตามข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการบังคับใช้กฎหมายให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาต่อไป ซึ่งจะได้นำเสนอรายละเอียดในบทวิเคราะห์ต่อไป⁴

นอกจากหน้าที่ในการชำระราคาของผู้ซื้อแล้ว ข้อสัญญามาตรฐานยังกำหนดหน้าที่ของผู้ขายในการก่อสร้างอาคารและห้องชุดไว้ด้วยซึ่งกำหนดให้ผู้ขายก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่และจะต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยจะต้องสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อด้วยการให้ค้ำประกันถึงกำหนดระยะเวลาก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จ และนำไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งเป็นการทำให้ผู้ซื้อมั่นใจได้ว่าการชำระเงินค่างวดในแต่ละงวดนั้นในท้ายที่สุดผู้ขายได้ก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามสัญญาครบถ้วนไปด้วย ซึ่งต่างจากอดีตที่ผ่านมาเคยมีการใช้ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด

⁴ โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 5

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เพราะสัญญาที่ผู้ขายทำกับผู้ซื้อในสัญญามักกำหนดเฉพาะหน้าที่ให้ผู้ซื้อชำระเงินค่างวด แต่กลับไม่มีการระบุถึงหน้าที่ของผู้ขายในเรื่องการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาไว้ด้วย ซึ่งทำให้ผู้ซื้อเกิดความไม่มั่นใจว่าการที่ตนได้ชำระค่างวดไปแล้วนั้น ทำยที่สุดผู้ขายจะก่อสร้างห้องชุดเสร็จหรือไม่

เงินที่ผู้ซื้อจะต้องชำระในงวดสุดท้ายนั้น เป็นจำนวนเงินที่สูงกว่าในระยะที่ 1-3 เพราะเป็นเงินที่ต้องชำระราคาห้องชุดในส่วนที่เหลือให้ครบถ้วน ซึ่งมักจะต้องชำระให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยอาจทำการชำระเป็นเงินสดหรือเช็คส่งจ่ายในนามของผู้ขาย หรือเป็นเงินที่ผู้ซื้อกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งอาจเป็นสถาบันการเงินที่ผู้ซื้อจัดหาเอง หรือเป็นสถาบันการเงินที่ผู้ขายจัดหาให้กับผู้ซื้อ

นอกจากนี้ จากการศึกษายังพบว่า ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในปัจจุบัน มีผู้ขายบางรายจัดทำสัญญาโดยมีการระบุเกี่ยวกับการชำระเงินในงวดสุดท้ายนี้ โดยมีข้อความในสัญญาว่า “ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ซื้อจะต้องทำการชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขาย โดยทำการชำระเป็นเงินสดหรือเช็คหรือเช็คส่งจ่ายในนามของผู้ขาย หรือหากผู้ซื้อประสงค์จะทำการกู้เงินตามจำนวนที่ค้างชำระนี้ต่อสถาบันการเงินหรือธนาคารเพื่อชำระให้แก่ผู้ขาย ซึ่งผู้ขายตกลงที่จะอำนวยความสะดวกโดยการจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารให้ แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของทางสถาบันการเงินหรือธนาคารนั้นๆ หากสถาบันการเงินหรือธนาคารทำการพิจารณาแล้ว เห็นว่าผู้ซื้อไม่มีคุณสมบัติเพียงพอตามที่กำหนดไว้ ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารอื่น เพื่อขอสินเชื่อเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระให้แก่ผู้ขายภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ นับแต่วันที่ผู้ขายได้แจ้งผลการพิจารณาของสถาบันการเงินหรือธนาคารให้แก่ผู้ซื้อทราบ”

จากข้อสัญญาดังกล่าว ทำให้เห็นได้ว่า หากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ผู้ขายจัดมาให้ผู้ซื้อติดต่อขอสินเชื่อไม่อนุมัติให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อยังคงมีหน้าที่ชำระราคาห้องชุดภายในกำหนดเดิมทุกประการ โดยเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินแห่งใหม่เพื่อขอสินเชื่อเอง ปัญหาที่อาจจะเกิดตามมาว่า ธนาคารหรือสถาบันการเงินแห่งใหม่นั้นไม่อนุมัติสินเชื่ออีก ก็จะทำให้ผู้ซื้อไม่มีเงินมาชำระราคาในระยะสุดท้ายเป็นเหตุให้ผู้ซื้อตกเป็นฝ่ายผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งผู้ขายอาจบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด และนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญานี้ไปขายให้กับบุคคลอื่น โดยปัญหาที่เกิดจากธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อสำหรับซื้อห้องชุดนี้ ผู้เขียนเห็นว่า เงินงวดสุดท้ายเป็นเงินก้อนที่ใหญ่ที่สุด ลำพังเพียงผู้ซื้อจะหาเงินสดมาชำระก็เป็นการยาก และหากหลายธนาคารที่ขอสินเชื่อไปไม่อนุมัติ จะทำให้ผู้

ซื้อต้องถูกริบทั้งเงินจองและ เงินทำสัญญาทั้งที่ในความเป็นจริงเมื่อในขณะที่เข้าทำสัญญาจะซื้อ จะขายห้องชุด ผู้ซื้อเห็นว่าตนมีฐานะรายได้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่จะขอสินเชื่อได้ แต่กลับถูกรธนาคารหรือ สถาบันการเงินปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อ ในกรณีเช่นนี้นี้เมื่อพิจารณาถึงความเชื่อโดยสุจริตของผู้ซื้อและผลกระทบหากผู้ซื้อถูกริบเงินจองและเงินทำสัญญา ตลอดจนค่าวงมัดที่ได้ชำระมาแล้ว จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้ออย่างมาก จึงขอเสนอให้มีการกำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานว่า “หากธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อในการซื้อห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้วไม่ว่าด้วยเหตุ กรณีใดก็ตาม ผู้ขายมีหน้าที่ต้องคืนเงินจอง เงินทำสัญญา เงินค่าวงมัด และบรรดาเงินอื่นๆ ที่ผู้ซื้อ ได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้ซื้อ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่ อนุมัติสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อ”

(2) หน้าที่รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 486 บัญญัติว่า “ผู้ซื้อจำต้องรับมอบ ทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อและใช้ราคาตามสัญญาซื้อขาย”

จากหลักกฎหมายดังกล่าว ทำให้เห็นได้ว่า นอกจากผู้ซื้อจะมีหน้าที่ในการชำระราคา ให้กับผู้ขายตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาแล้ว ผู้ซื้อยังมีหน้าที่ในการรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายกันอีก ซึ่งเมื่อผู้ซื้อจะรับมอบทรัพย์สิน ผู้ซื้อก็ต้องตรวจสอบว่าทรัพย์สินที่ส่งมอบมานั้นสมบูรณ์และใช้ การได้หรือไม่ กล่าวคือ การส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินที่สมบูรณ์ และใช้ประโยชน์ได้ตามความประสงค์ที่ผู้ซื้อต้องการ หากว่าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินมาแล้วใช้ไม่ได้ ถือว่ายังไม่ได้มีการส่งมอบที่สมบูรณ์ที่จะถือเป็นการส่งมอบตามกฎหมายได้ ดังนั้น ผู้ซื้อจึงมีสิทธิ ปฏิเสธไม่รับมอบได้

ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วย สัญญา ได้กำหนดไว้เพียงว่าเมื่อผู้ขายจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขาย ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ไม่มีข้อ สัญญามาตรฐานข้อใดกำหนดถึงวันรับมอบห้องชุดแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติแล้ว หลังจากที่ผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดเสร็จแล้วและนำไปจดทะเบียนอาคารชุดตาม กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว ผู้ขายมักจะกำหนดวันที่ให้ผู้ซื้อเข้ามาตรวจความเรียบร้อยของห้อง ชุดก่อนที่จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา จึงควรมีการกำหนดหน้าที่และกำหนดเวลาในการรับมอบห้องชุดให้ชัดเจน โดยให้เป็นหน้าที่ของ

ผู้ขายที่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเพื่อไปรับมอบห้องชุดไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อสามารถเตรียมพร้อมในการรับมอบห้องชุดต่อไป

ข. หน้าท่อน

(1) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

การทำสัญญาซื้อขายกันนั้น มิใช่แค่เพียงมีการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายจะหมดหน้าที่ตามสัญญา แต่ผู้ขายมีหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนทางทะเบียนด้วย เนื่องจากทรัพย์สินบางชนิดที่ทำการซื้อขายกันนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีแบบที่กฎหมายบังคับในการโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีนี้ คือ ห้องชุด ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็ต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ด้วยเหตุนี้ จึงก่อให้เกิดหน้าที่ของผู้ซื้อในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดแล้วเสร็จถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว และนำไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว

โดยข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด ในข้อที่ 3 (9) กำหนดไว้เกี่ยวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อไว้ คือ เมื่อผู้ขายจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขายต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า เพื่อไปรับโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ผู้ซื้อสามารถแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือไปยังผู้ขายว่าประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนกำหนดระยะเวลาที่ได้รับแจ้งจากผู้ขายได้ ซึ่งเมื่อผู้ขายได้รับแจ้งเช่นนั้นแล้ว ก็มีหน้าที่ที่จะต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งนั้น อย่างไรก็ตามผู้ซื้อที่จะไปรับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากผู้ขาย ก็ต้องเตรียมพร้อมในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย

(2) ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

โดยที่ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา กำหนดไว้ให้ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งผู้ขายไม่อาจปิดความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ เหล่านี้ให้กับผู้ซื้อได้ ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด แล้วแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมนี้ปกติจะเก็บในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรรมที่ดิน ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงได้ตามมาตรการของรัฐที่ปรับลดให้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 457 กำหนดให้ผู้ซื้อ ผู้ขาย ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์คนละครึ่ง แต่ในการทำสัญญาขึ้นอยู่กับความเจรจาต่อรองที่สามารถตกลงกำหนดให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ชำระได้ เพราะเรื่องค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์มิใช่เรื่องเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี

ของประชาชน คู่สัญญาจึงสามารถตกลงให้แตกต่างกันไปจากบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ในเรื่องค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่นี้ ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดบางรายที่ไม่เอาเปรียบผู้ซื้อ ก็ยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว หรือไม่ก็อาจตกลงกันให้รับผิดชอบฝ่ายละเท่าๆ กัน แต่ผู้ขายบางรายที่ต้องการเอาเปรียบผู้ซื้อ เนื่องจากมีอำนาจต่อรองมากกว่าผู้ซื้อ ก็อาจจะผลักภาระนี้ไปยังผู้ซื้อทั้งหมดก็ได้

จากการศึกษาสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของผู้ขายในปัจจุบัน จะพบว่า ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ มักจะระบุในสัญญาให้ตนเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ สำหรับค่าค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อและผู้ขายรับภาระฝ่ายละเท่าๆ กัน โดยในเรื่องค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนี้ เห็นได้ว่าสัญญามาตรฐานกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถตกลงกันได้ว่าจะให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกหรือออกใช้ฝ่ายละเท่าๆ กัน ซึ่งในทางธุรกิจแล้ว อาจมีผู้ขายซึ่งได้จัดซื้อเสนอพิเศษต่าง ๆ ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งทำให้ผู้ซื้อได้รับประโยชน์มาก เช่น อาจลดราคาห้องชุดให้ผู้ซื้อเป็นเงินจำนวนมาก แต่ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ซึ่งเป็นเรื่องที่สามารถกระทำได้ ด้วยเหตุผลที่กล่าวมานี้ สัญญามาตรฐานตามประกาศฯ จึงได้กำหนดข้อสัญญาที่ให้ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถตกลงกันในเรื่องการออกค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้ซื้อมีหน้าที่ในการชำระแล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายในทางปฏิบัติซึ่งเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดที่ผู้ซื้อต้องชำระอีก ดังนี้

1. ค่าจดจำนอง โดยทั่วไปผู้ซื้อห้องชุดจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจำนองร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ เพื่อชำระให้กับกรมที่ดิน

2. ค่าใช้จ่ายในการกู้เงิน โดยผู้ซื้อห้องชุดจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าห้องชุดที่จะจำนองเป็นหลักประกัน ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละสถาบันการเงิน และอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการยื่นกู้ด้วย

(3) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง

ห้องชุดที่ซื้อขายกันนั้นจะสมบูรณ์และใช้ประโยชน์ได้ตามที่ผู้ซื้อต้องการย่อมต้องประกอบไปด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่จำเป็น เช่น มาตรฐานวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งไฟฟ้า ประปา สิ่งเหล่านี้โดยสภาพแล้วจะต้องมีการติดตั้งให้สมบูรณ์ก่อนจึงจะสามารถใช้งานได้ ซึ่งการทำการติดตั้งอุปกรณ์จำพวกนี้ ไม่ใช่ที่ผู้ซื้อจะสามารถทำได้เอง เนื่องจาก ผู้ซื้อไม่มีความรู้ความสามารถ และเครื่องมือในการติดตั้ง ข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุดตามประกาศ

ของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินกลาง และส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ซึ่งหากผู้ขายได้ชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการติดตั้งไปแล้ว ผู้ขายก็มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายนั้นจากผู้ซื้อได้ตามจำนวนที่ได้จ่ายไปจริง หลังจากที่ผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้ซื้อแล้ว ด้วยเหตุนี้จึงก่อให้เกิดหน้าที่แก่ผู้ซื้อในการรับมอบมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคภายในห้องชุดที่ผู้ขายมาติดตั้งให้ และผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งซึ่งผู้ขายได้ออกใช้ไปให้ก่อนแล้วคืนแก่ผู้ขาย ซึ่งผู้ซื้อต้องชำระก็ต่อเมื่อผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้ซื้อแล้ว

3.2 ความรับผิดของผู้ซื้อตามประกาศ

สัญญาซื้อขายซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติผิดสัญญา ก็จะมีผลความรับผิดเกิดขึ้นแก่ฝ่ายนั้น จะเห็นได้ว่า ในกรณีผู้ขายไม่สามารถดำเนินการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หากผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาผู้ขายก็ต้องรับผิดในการชำระเบี้ยปรับเป็นรายวันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา เช่นเดียวกันหากผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินค่างวดตามที่ได้กำหนดไว้ ผู้ซื้อก็ต้องรับผิดในเบี้ยปรับที่ผู้ขายกำหนดไว้ในสัญญาด้วย