

ความสิ้นสุดของสัญญา

1. ความสิ้นสุดของสัญญา

ความสิ้นสุดของสัญญา หมายถึง การที่สัญญาสิ้นสุดไปอย่างเด็ดขาด การสิ้นสุดหรือการสิ้นสุดของสัญญานี้แตกต่างกับการระงับไปแห่งหนึ่ง ในกรณีของสัญญา สัญญาจะสิ้นสุดได้นั้น สัญญาต้องเกิดขึ้นมาแล้วและเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ก่อนนิติสัมพันธ์และก่อหนี้ขึ้นแล้ว ถ้ามีการปฏิบัติการชำระหนี้ที่ถูกต้องตามสัญญานั้นตามสัญญานั้นก็ระงับไป ไม่มีหนี้ที่จะต้องชำระกันอีกต่อไป แต่ตัวสัญญาจะต้องคงอยู่ในฐานะที่เป็นฐานรองรับหรือเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ที่ได้ปฏิบัติการชำระกันไปแล้ว แต่ถ้าไม่มีการปฏิบัติการชำระหนี้อย่างหนึ่งอย่างใดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งก็เป็นเรื่องของการผิดสัญญาซึ่งยังไม่ทำให้สัญญาระงับไปได้เอง จะต้องพิจารณาต่อไปว่าจากการผิดสัญญานั้น ได้ก่อให้เกิดสิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาในการที่จะบอกเลิกสัญญาได้หรือไม่ ถ้าได้และคู่สัญญาฝ่ายที่มีสิทธิก็ได้ใช้สิทธิของตนโดยชอบแล้ว สัญญาจึงจะสิ้นสุดไป กล่าวคือ โดยการใช้สิทธิเลิกสัญญา คู่สัญญาได้ทำลายนิติสัมพันธ์ที่เคยก่อให้เกิดขึ้นให้เสมือนกับว่านิติสัมพันธ์นั้นไม่เคยมีอยู่ เมื่อสัญญาไม่มี ผลที่จะเกิดจากสัญญานั้นก็ย่อมไม่มีไปด้วย การบอกเลิกสัญญาจึงเป็นการทำลายบ่อเกิดแห่งหนี้ให้สิ้นไป

1.1 สาเหตุความสิ้นสุดของสัญญา

1.1.1 การบอกล้างความเป็นโมฆียะของสัญญา

สัญญาที่เป็นโมฆียะนั้นเป็นสัญญาที่กฎหมายถือว่าสมบูรณ์ และตลอดเวลาที่ยังไม่มี การบอกล้าง สัญญานั้นย่อมก่อให้เกิดผลของสัญญาได้ทุกประการ แต่เมื่อไรที่มีการบอกล้าง ถือว่าสัญญานั้นเป็นโมฆะมาตั้งแต่เริ่มแรก คู่กรณีกลับคืนสู่ฐานะเดิมเสมือนมิได้มีการทำสัญญากันมาก่อน ฉะนั้นการบอกล้างความเป็นโมฆียะของสัญญาจึงมีลักษณะเป็นการทำลายสัญญาที่เคย

เกิดขึ้น¹ จึงกล่าวได้ว่าการบอกล้างความเป็นโมฆียะของสัญญาเป็นการทำให้สัญญาสิ้นสุดวิธีหนึ่ง

1.1.2 การบอกเลิกสัญญา

การเลิกสัญญาเป็นอีกวิธีการหนึ่งที่จะทำให้สัญญาสิ้นสุดไป ซึ่งจะมีการเลิกสัญญาได้นั้น นิติสัมพันธ์ตามสัญญาจะต้องยังมีอยู่และสมบูรณ์ทุกประการ การเลิกสัญญามักมีสาเหตุมาจากการผิดสัญญา ซึ่งได้ก่อให้เกิดสิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาในการบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว จึงก่อให้เกิดความสิ้นสุดของสัญญา

2. การเลิกสัญญาทั่วไป

เมื่อสัญญาเกิดขึ้นย่อมผูกพันคู่สัญญาให้ต้องชำระหนี้ต่อกัน หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ ย่อมถือว่าได้ทำผิดสัญญา ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายเจ้าหนี้ซึ่งเป็นฝ่ายไม่ผิดสัญญามีสิทธิเลือกวิธีการเยียวยา ได้แก่ การใช้สิทธิบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามสัญญาได้ หากต้องการให้สัญญายังคงมีอยู่ต่อไป หรือการใช้สิทธิเลิกสัญญา หากไม่ต้องการให้สัญญาคงอยู่ต่อไป โดยการเยียวยาในกรณีหลังนี้เจ้าหนี้ต้องแสดงเจตนาเลิกสัญญาไปยังลูกหนี้ซึ่งเป็นฝ่ายผิดสัญญาด้วย เพราะหากไม่แสดงเจตนาลบเลิกแล้ว จะถือว่าสัญญายังคงมีผลผูกพันอยู่ โดยหากเลือกที่จะให้สัญญาคงมีอยู่ต่อไป เจ้าหนี้ก็ยังมีหนี้ที่ตนจะต้องปฏิบัติอยู่ แต่หากเลือกที่จะเลิกสัญญา เจ้าหนี้ก็ไม่ต้องชำระหนี้ของตนอีกต่อไป และไม่มีสิทธิเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามสัญญาได้ด้วย แต่ยังคงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้² ฉะนั้น เมื่อเกิดนิติสัมพันธ์กันขึ้นมาแล้ว จึงมีความผูกพันแน่นหนาราวกับเป็นกฎหมายที่คู่สัญญาสร้างขึ้นมาบังคับระหว่างกันเอง จึงไม่อาจที่จะเลิกหรือทำให้ระงับไปได้โดยอำเภอใจของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง³

¹ จำปี โสติพันธุ์, คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547), น. 381.

² จิตติ ดิงศภิทัย, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 มาตรา 354-452 ว่าด้วยมูลเหตุแห่งหนี้, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เรือนแก้วการพิมพ์, 2526), น. 90.

³ จำปี โสติพันธุ์, อ้างแล้ว เจริญรทที่ 1, น.380.

การเลิกสัญญา (Rescission of Contract) หมายถึง การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเลิกความผูกพันที่มีอยู่ตามสัญญานั้นให้สิ้นผลลง⁴ ซึ่งมีผลเป็นการทำลายความผูกพันนั้น⁵ การสิ้นผลความผูกพันอาจมีผลย้อนไปตั้งแต่ขณะเริ่มทำสัญญาหากเป็นสัญญาที่ก่อหนี้ให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติเพียงคราวเดียวหรือมีผลสิ้นความผูกพันที่จะมีต่อไปในอนาคตหากสัญญานั้นเป็นสัญญาที่ก่อหนี้เป็นคราวๆ ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญานั้น

2.1 การเลิกสัญญาตามกฎหมาย

2.1.1 สิทธิของการเลิกสัญญา

คู่สัญญาฝ่ายที่จะขอเลิกสัญญาต้องมีสิทธิในการเลิกสัญญาตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ได้แก่ สิทธิตามข้อสัญญา และสิทธิตามบทบัญญัติของกฎหมาย เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเลิกสัญญาอันเป็นการเลิกสัญญาโดยความตกลง การเลิกสัญญาตามมาตรา 386 นั้น เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยสิทธิตามข้อสัญญาก็ดี หรือสิทธิตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายก็ดี และได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยชอบ⁶ ย่อมมีผลเป็นการเลิกสัญญา สิทธิในการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386 มี 2 ประการ ดังนี้

(ก) สิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา

สิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญานั้นเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นย่อมทำได้ด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาดังกล่าวมาในวรรคก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจจะถอนได้ไม่”

เนื่องจากสัญญาเกิดขึ้นจากการตกลงกันของคู่สัญญาที่มีเจตนาที่จะก่อหนี้เพื่อผูกพันกัน ฉะนั้น หากคู่สัญญาไม่ประสงค์ที่จะผูกพันตามสัญญากันอีก ก็มีสิทธิยุตินิติสัมพันธ์ที่ทำกันไว้ ด้วยการทำให้สัญญาสิ้นสุดโดยการบอกเลิกสัญญาและแม้กฎหมายมาตรา 387, 388, 389 จะบัญญัติ

⁴ จิตติ ดิงศภักดิ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น. 90.

⁵ หยุต แสงอุทัย, กฎหมายแพ่งลักษณะมูลหนี้หนึ่ง, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2517), น. 248.

⁶ จำปี โสติพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 388.

เหตุการณ์เลิกสัญญาไว้ แต่บางครั้งบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวก็อาจไม่ครอบคลุมเงื่อนไขที่คู่สัญญาต้องการ ฉะนั้น กฎหมายจึงได้บัญญัติรับรองให้สิทธิคู่สัญญาที่จะเลิกสัญญาได้โดยชัดสัญญา

โดยทางปฏิบัติแล้ว คู่สัญญามักจะทำสัญญาโดยกำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาไว้ทำนองเดียวกับบทบัญญัติในกฎหมายดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาบางรายก็ตกลงกันกำหนดสิทธิเลิกสัญญาไว้ในสัญญาแตกต่างจากบทบัญญัติแห่งกฎหมาย โดยคู่สัญญาอาจกำหนดลักษณะของการผิดสัญญาในข้อสัญญาที่ให้สิทธิคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาได้หลายประการ เช่น การไม่ชำระหนี้ตามสัญญา การชำระหนี้ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ การชำระหนี้บกพร่อง การชำระหนี้ล่าช้า การชำระหนี้ไม่ตรงตามกำหนดเวลา หรือการผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นการผิดสัญญาในข้อที่มีสาระสำคัญหรือไม่สำคัญ แต่ข้อตกลงที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันนั้นก็ต้องเป็นไปตามเจตนาของทั้งสองฝ่าย ตัวอย่างเช่น ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มักพบข้อสัญญาว่า “ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินไม่ว่างวดใดงวดหนึ่งหรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ได้ชำระไว้แล้วจากผู้จะซื้อทั้งหมดได้ รวมทั้งมีสิทธิที่จะนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญานี้ไปขายให้กับบุคคลใดก็ได้”

อย่างไรก็ตามคู่สัญญาต้องคำนึงอยู่เสมอว่าตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 (3) ได้วางหลักว่า สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ สัญญาสำเร็จรูป และสัญญาขายฝาก ที่ให้สัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือให้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยอีกฝ่ายหนึ่งมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ อาจถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและศาลอาจปรับลดสภาพบังคับของข้อสัญญาให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

(ข) สิทธิเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติของกฎหมาย

สิทธิเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติของกฎหมาย ปราบกฎตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 , 388 และ 389 เป็นหลักทั่วไปที่กล่าวถึงกรณีที่คู่สัญญามีสิทธิเลิกสัญญาได้ดังนี้

1.) สิทธิเลิกสัญญากรณีที่เวลาไม่เป็นสาระสำคัญของสัญญาตามมาตรา 387

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 บัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระยเวลานั้นก็ได้ ถ้าฝ่ายนั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไว้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญาเสียก็ได้”

การเลิกสัญญาในลักษณะนี้อาจเป็นไปได้สองกรณี คือ ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ในกรณีมีกำหนดเวลาไม่ว่าจะกำหนดโดยปฏิทินหรือไม่ก็ตาม ซึ่งกำหนดเวลานั้นไม่เป็นสาระสำคัญของสัญญากับกรณีที่ไม่มีการกำหนดเวลาชำระหนี้เวลาจึงไม่เป็นสาระสำคัญของสัญญา ซึ่งการไม่ชำระหนี้ในที่นี้ไม่จำกัดว่าจะไม่ชำระทั้งหมดหรือบางส่วน หนี้ประธานหรือหนี้อุปกรณ์ เช่น ดอกเบี้ยก็ได้ และการไม่ชำระหนี้้นหมายความว่าลูกหนี้จะเลยไม่ชำระหนี้ซึ่งอยู่ในวิสัยที่จะชำระหนี้ได้ มิใช่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้เพราะการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัย โดยการไม่ชำระหนี้ของลูกหนี้ นั้น ต้องเป็นหนี้ตามสัญญา หากเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นภายหลัง เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิเลิกสัญญา

หากเจ้าหนี้ต้องการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 387 ต้องบอกกล่าวกำหนดเวลาพอสมควรก่อนเพื่อให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายในกำหนดระยะเวลา นั้น ซึ่งการบอกกล่าวเลิกสัญญาแต่ไม่กำหนดระยะเวลาเพื่อให้ชำระหนี้ เป็นการบอกกล่าวชำระหนี้ที่ไม่ชอบ จึงยังไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา แต่เมื่อใดที่บอกกล่าวอย่างถูกต้อง และพ้นกำหนดระยะเวลาที่บอกกล่าวแล้ว ลูกหนี้ยังคงไม่ชำระหนี้เมื่อนั้นเจ้าหนี้จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

กรณีที่เป็นการเลิกสัญญาโดยตกลงเป็นข้อหนึ่งในสัญญาให้การผิดนัดเป็นเงื่อนไขของการเลิกสัญญา เช่น สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดมีข้อสัญญาระบุว่า “ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินไม่ว่างวดใดงวดหนึ่งหรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ได้ชำระไว้แล้วจากผู้จะซื้อทั้งหมดได้ รวมทั้งมีสิทธิที่จะนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญานี้ไปขายให้กับบุคคลใดก็ได้” จากตัวอย่างนี้ แสดงให้เห็นว่าเมื่อลูกหนี้ในกรณีนี้คือ ผู้จะซื้อผิดนัด เจ้าหนี้คือผู้จะขายสามารถเลิกสัญญาได้ทันที คู่สัญญาสามารถใช้เสรีภาพในการแสดงเจตนากำหนดเช่นนั้นได้ เพียงแต่ว่า หากกำหนดเวลาชำระหนี้เป็นหลายงวด แล้วมีข้อตกลงดังกล่าว แต่เมื่อลูกหนี้ผิดนัดขึ้นแล้ว เจ้าหนี้กลับยินยอมรับชำระหนี้ในงวดที่ผิดนัดหลายต่อหลายครั้ง แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญาไม่มีเจตนาถือเอาข้อสัญญาเรื่องการผิดนัดให้เลิกสัญญาได้ทันทีเป็นข้อสำคัญ ดังนี้ เมื่อลูกหนี้ผิดนัดเจ้าหนี้จะเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวกำหนดเวลาให้ชำระหนี้ก่อนตามมาตรา 387

2.) สิทธิเลิกสัญญากรณีที่เวลาเป็นสาระสำคัญของสัญญา ตามมาตรา 388

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388 บัญญัติว่า “ถ้าวัตถุที่ประสงค์แห่งสัญญานั้น ว่าโดยสภาพหรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาได้แสดงไว้จะเป็นผลสำเร็จได้ก็แต่ด้วยการชำระ

⁷ จิตติ ดิงคภักดิ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น. 96.

หนี้ ณ เวลาที่กำหนดก็ดี หรือภายในระยะเวลาอันใดอันหนึ่งซึ่งกำหนดไว้ก็ดี และกำหนดเวลาหรือระยะเวลานั้นได้ล่วงพ้นไปโดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ชำระหนี้ไว้ ท่านว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญา นั้นเสียก็ได้มีพักต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไว้ในมาตราก่อนนั้นเลย”⁸

การเลิกสัญญาในลักษณะนี้ เป็นสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายไม่ชำระหนี้ ตามกำหนดเวลาในกรณีที่กำหนดเวลาเป็นสาระสำคัญ โดยสภาพของการชำระหนี้ที่ตนเองหรือโดยเจตนา เพราะการชำระหนี้ล่าช้ากว่ากำหนดนั้น จะไม่ได้ผลตามวัตถุประสงค์ซึ่งเห็นได้โดยสภาพ หรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาได้แสดงไว้ ฉะนั้น หากโดยสภาพหรือมีการแสดงเจตนาว่าวัตถุประสงค์ของสัญญา จะสำเร็จได้ด้วยการชำระหนี้ ณ เวลาที่กำหนด หรือภายในเวลาที่กำหนด แต่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้มีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าว ซึ่งเจ้าหนี้ต้องใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาด้วย มิได้เลิกกันโดยอัตโนมัติ

3.) สิทธิเลิกสัญญาเพราะการชำระหนี้เป็นพันวิสัยอันโทษลูกหนี้ได้ตามมาตรา 389

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 389 บัญญัติว่า “ ถ้าการชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนกลายเป็นพันวิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษลูกหนี้ได้ไว้ เจ้าหนี้จะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้”

การเลิกสัญญาเพราะเหตุนี้อันเนื่องมาจากกรณีที่การชำระหนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนกลายเป็นพันวิสัยเพราะความผิดของลูกหนี้ ส่งผลให้เจ้าหนี้มีสิทธิเลิกสัญญาและสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนตามมาตรา 215 ได้ โดยความหมายของการชำระหนี้เป็นพันวิสัย คือ การชำระหนี้ที่ไม่อาจเกิดขึ้นได้หรือเป็นไปไม่ได้ คือ ไม่อาจชำระหนี้ให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์⁹ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการชำระหนี้ทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนกลายเป็นพันวิสัยโดยพฤติการณ์ที่ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบหรือ

⁸ คำพิพากษาฎีกาที่ 132/2544 ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระบุว่าผู้ขายตกลงจะทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จประมาณ 20 เดือนนับแต่เดือนมีนาคม 2538 ส่วนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นอีกขั้นตอนหนึ่งโจทก์ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามเวลาที่กำหนดในสัญญา จำเลยไม่ได้บอกเลิกสัญญาทันที แต่บอกเลิกในวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 มิใช่กรณีที่คู่สัญญามีได้ถือเอาเวลาเป็นสาระสำคัญ โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ชำระหนี้ก่อนตามมาตรา 388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁹ โสภณ รัตนากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้บทเบ็ดเสร็จทั่วไป, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2539), น.93.

โทษลูกหนี้ได้ตามมาตรา 389 นี้ คือการชำระหนี้ที่ไม่สามารถกระทำได้โดยลูกหนี้จงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือเกิดอุบัติเหตุหรือเหตุสุดวิสัยทำให้การชำระหนี้ตกเป็นพ้นวิสัยในระหว่างลูกหนี้ผิดนัดตามมาตรา 217 ซึ่งจะทำให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้เลิกสัญญาได้ แม้ส่วนที่เป็นวิสัยจะทำได้ยังเป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้ก็ตาม เจ้าหนี้ก็เลิกสัญญาได้อยู่แน่นอน

2.1.2 ผลของการเลิกสัญญา

(ก) ผลของการเลิกสัญญาโดยทั่วไป

โดยปกติแล้วการตกลงทำสัญญาระบบใหม่เพื่อทำการยกเลิกสัญญาระบบเดิม ไม่ว่าจะโดยขัดแย้งหรือโดยปริยายก็ดี หรือในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทำคำเสนอขอเลิกสัญญา และอีกฝ่ายสนองรับเกิดเป็นสัญญาใหม่เพื่อเลิกสัญญาเดิม สัญญาระบบใหม่นั้นคือ นิติกรรมสองฝ่ายที่ก่อให้เกิดการระงับสิทธิ ผลก็คือสัญญาระบบเดิมระงับไป¹⁰

(ข) ผลของการเลิกสัญญาฝ่ายเดียว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่มีสิทธิเลิกสัญญาได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาไปถึงอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว ผลของการเลิกสัญญาเกิดขึ้นทันที โดยไม่ต้องอาศัยเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่มิใช่ข้อสัญญาระบุเหตุเลิกสัญญาเมื่อลูกหนี้ผิดนัด แต่ถ้ามิได้กำหนดไว้ดังกล่าวแล้ว การใช้สิทธิเลิกสัญญาของเจ้าหนี้ต้องพิจารณาเป็นรายกรณีตามหลักกฎหมายทั่วไปและหลักกฎหมายในเอกเทศสัญญา

โดยผลของการเลิกสัญญาฝ่ายเดียวเมื่อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา แบ่งได้ 2 กรณี ดังนี้

1. ผลต่อคู่สัญญา

คือ ให้คู่กรณีกลับคืนสู่ฐานะเดิมเหมือนก่อนที่จะทำสัญญา โดยต่างฝ่ายต่างคืนสิ่งที่ตนเองได้รับไปแล้วทั้งหมด สำหรับสัญญาธรรมดานั้นต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่ยึดถือสิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่

ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วยคิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้

¹⁰ จำปี โสติพันธ์, อ้างแล้ว เจริญวรรคที่ 1, น.370.

ส่วนที่เป็นภาระงานอันได้กระทำไปและเป็นการยอมให้ใช้ทรัพย์สิน การที่จะขอใช้คืน ท่านให้ทำได้ด้วยใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้นๆ หรือถ้าในสัญญาที่กำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทน ก็ให้ใช้ตามนั้น

การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่”

ดังนั้น เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้วผลทางกฎหมายของการบอกเลิกสัญญาก็จะเกิดขึ้น คือ การกลับคืนสู่ฐานะเดิมแต่การกลับคืนสู่ฐานะเดิมในความเป็นจริงของคู่สัญญานั้นต้องเป็นไปตามมาตรา 392 ที่บัญญัติว่า “การชำระหนี้ของคู่สัญญาอันเกิดแต่การเลิกสัญญานั้นให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 369” ซึ่งมาตรา 369 บัญญัติไว้ว่า “ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด” แสดงให้เห็นว่า คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องชำระหนี้ให้อีกฝ่ายหนึ่งเพื่อทำให้เกิดการกลับคืนสู่ฐานะเดิมด้วย ดังนั้น หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งพร้อมที่จะชำระหนี้เพื่อให้อีกฝ่ายกลับคืนสู่ฐานะเดิมแต่คู่สัญญาอีกฝ่ายกลับไม่ยอมชำระหนี้ในส่วนของตนเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายแรกก็มีสิทธิที่จะยังไม่ชำระหนี้จนกว่าฝ่ายหลังจะชำระหนี้ของตนตอบแทนด้วย

2. ผลต่อบุคคลภายนอก

การเลิกสัญญาไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก เพราะก่อนที่จะมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีสิทธินั้น สัญญายังคงสมบูรณ์ทุกประการ คู่สัญญาฝ่ายใดได้จะไปจากสัญญา ถือว่าได้ไปโดยมีมูลที่จะอ้างได้ตามกฎหมายมาตรา 1336 และสามารถโอนต่อมายังบุคคลภายนอกได้ บุคคลภายนอกที่ได้รับโอนไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว จึงเป็นผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สิน โดยชอบด้วยกฎหมายทุกประการ เพราะถือว่าได้รับโอนไปโดยมีมูลจะอ้างได้ตามกฎหมายเช่นกัน ฉะนั้น เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาอันเป็นเหตุระหว่างคู่สัญญา ผลของการเลิกสัญญาย่อมไม่กระทบกระเทือนไปถึงสิทธิของบุคคลภายนอก

3. การเลิกสัญญาของประกาศฯ

3.1 สิทธิเลิกสัญญาของผู้ขายของประกาศฯ

ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ได้กำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาไว้ในข้อ 3 (7) โดยผู้ขายอาจบอกเลิกสัญญากับผู้ซื้อได้ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อน

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ขายประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ก็ไม่สามารถบอกเลิกได้ทันที แต่จะบอกเลิกได้ก็ต่อเมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 1 งวด สำหรับการตกลงชำระกันเพียงงวดเดียว หรือ
2. ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดจำนวน 3 งวด ติดต่อกันสำหรับการตกลงชำระกัน 24 งวดขึ้นไป หรือ
3. ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุดในอัตราร้อยละ 12.5 ของจำนวนราคาที่ตกลงชำระกันไว้ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับการตกลงชำระกันน้อยกว่า 24 งวด
4. เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาตามข้อ 1, 2 หรือ 3 แล้ว และผู้ขายได้มีจดหมายหรือหนังสือทวงถามให้ผู้ซื้อชำระราคาตามที่ผู้ซื้อผิดนัดแล้ว แต่ผู้ซื้อกลับเพิกเฉยโดยไม่ได้ชำระราคาที่ค้างชำระตามที่ทวงถามให้แก่ผู้ขายภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับการทวงถามนั้น

ดังนั้น การบอกเลิกสัญญาในเรื่องนี้จึงขึ้นอยู่กับว่า คู่สัญญาได้ตกลงให้มีการชำระราคากันเป็นจำนวนกี่งวด และผู้ขายได้มีหนังสือบอกกล่าวทวงถามเงินที่ค้างชำระนั้นไปยังผู้ซื้อแล้วหรือไม่ ซึ่งข้อสัญญามาตรฐานในข้อ 3 (11) กำหนดให้ผู้ขายจะต้องส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้ซื้อตามที่อยู่ที่ระบุในสัญญา หรือที่อยู่ของผู้ซื้อแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้าย หากผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อชำระค่างวดโดยส่งคำบอกกล่าวโดยวิธีการอื่นที่ไม่ใช่การส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว ก็ถือว่าผู้ขายไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานนี้ ซึ่งทำให้การบอกกล่าวทวงถามดังกล่าวไม่ถูกต้องไม่อาจใช้บังคับได้ ดังนั้น ผู้ขายจะบอกเลิกสัญญาได้ก็ต่อเมื่อได้ปฏิบัติให้เข้าเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นแล้ว

มีข้อสังเกตว่า การส่งคำบอกกล่าวให้ผู้ซื้อชำระเงินค้างงวดที่ค้างชำระตามที่ปรากฏในข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว ก่อนที่ผู้ขายจะได้บอกเลิกสัญญานั้น เห็นได้ว่าเป็นการเตือนให้ผู้ซื้อปฏิบัติตามภาระหน้าที่ค้างให้เสร็จสิ้น แม้ว่าโดยหลักการทั่วไปแล้วการส่งคำบอกกล่าวในการเตือนให้ชำระหนี้ กฎหมายจะไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งไว้ว่า ต้องส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือส่งเป็นจดหมายธรรมดาหรือโทรศัพท์แจ้ง แต่เมื่อข้อสัญญามาตรฐานกำหนดไว้โดยชัดแจ้งให้ต้องส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแก่ผู้ซื้อ ผู้ขายก็มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม นอกจากนี้บุคคลที่ทวงถามหรือเตือนให้ชำระหนี้อาจกระทำโดยผู้ขายเอง หรือผู้ขายอาจแต่งตั้งตัวแทนเพื่อให้

ดำเนินการก็ได้ โดยที่เนื้อหาใจความในหนังสือทวงถาม ต้องมีการแจ้งความประสงฆ์ให้ผู้ซื้อเข้าใจได้ว่าผู้ขายต้องการให้ชำระหนี้ ไม่ว่าจะใช้ถ้อยคำอย่างไร เช่น ให้ใช้หนี้ให้นำเงินมาชำระ เป็นต้น

การเลิกสัญญาตามข้อสัญญามาตรฐานนี้ ผู้เขียนเห็นว่าสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามข้อสัญญามาตรฐานข้อนี้เป็นไปตามหลักการเลิกสัญญาตามมาตรา 387 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสิทธิเลิกสัญญาเกิดจากการไม่ชำระหนี้ภายในเวลาที่บอกกล่าวให้ชำระ ซึ่งสิทธิเลิกสัญญาในกรณีนี้ใช้ได้กับทั้งหนี้ที่มีกำหนดเวลาและไม่มีการกำหนดเวลา โดยสิทธิเลิกสัญญาในกรณีนี้มิได้เกิดขึ้นทันทีที่มีการผิดสัญญาหรือมีการไม่ชำระหนี้อย่างหนึ่งอย่างใดเท่านั้น ฉะนั้นในกรณีที่การชำระหนี้มีกำหนดเวลาและล่วงเลยเวลาดังกล่าวไปแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ก็ยังไม่ชำระหนี้เช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจะต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้เสียก่อนภายในเวลาที่ได้กำหนดให้ ถ้าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ยอมชำระหนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจึงจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ สิทธิเลิกสัญญาจึงมิได้เกิดขึ้นทันทีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาหรือไม่ชำระหนี้

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้กำหนดให้ผู้ขายต้องบอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ แจ้งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ซื้อก่อนผู้ขายจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยให้เวลาแก่ผู้ซื้อไม่น้อยกว่า 30 วันนั้นเห็นได้ว่า เป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นไปเพื่อเตือนให้ชำระเงินค้างงวด เพราะผู้ซื้อบางรายอาจหลงลืมชำระเงินค้างงวดโดยไม่ตั้งใจหรือมีเหตุผลที่จำเป็นประการอื่น ประกอบกับข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนจึงมีผลบังคับใช้ได้

จากการศึกษาสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน พบว่าผู้ขายบางรายได้กำหนดข้อสัญญาเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาไว้ว่า “ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดการชำระเงินไม่ว่างวดใดงวดหนึ่ง หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่ได้ชำระไว้แล้วจากผู้ซื้อทั้งหมดได้ รวมทั้งมีสิทธิที่จะนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญานี้ไปขายให้กับบุคคลใดก็ได้” จากข้อสัญญาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ยังมีผู้ขายบางรายที่ได้ฝ่าฝืนไม่ใช้ข้อสัญญามาตรฐานตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนดไว้ โดยข้อสัญญาที่ผู้ขายใช้นี้ไม่มีการระบุถึงการบอกกล่าวทวงถามแต่อย่างใด หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อผิดนัดชำระค่างวดด้วยมีเหตุผลความจำเป็น หรือผิดสัญญาในข้อที่ไม่ใช่สาระสำคัญ ผู้ขายก็ใช้สิทธิตามข้อสัญญาเพื่อบอกเลิกสัญญากับผู้ซื้อ ผู้ซื้อบางรายที่ไม่ต้องการมีข้อพิพาทก็จำยอมให้ผู้ขายบอกเลิกสัญญา

ไป ฉะนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจะต้องบังคับใช้กฎหมายให้เกิดผลในทางปฏิบัติ เพื่อแก้ปัญหาการไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดขึ้น

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงถึงการชำระค่างวดไว้ หากต่อมาปรากฏว่าผู้ซื้อไม่ได้ชำระเงินค่างวดตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ แต่ผู้ขายก็ยอมรับเงินที่ได้ล่วงหน้า กำหนดเวลามาแล้ว แสดงว่าคู่สัญญามีได้มีเจตนาถือเอาที่กำหนดเวลาการชำระเงินค่างวดเป็นสาระสำคัญแม้ผู้ซื้อผิดสัญญา ผู้ขายจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ ดังจะเห็นได้จาก

คำพิพากษาฎีกาที่ 4871/2539 โจทก์มิได้ชำระเงินค่างวดตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ แม้โจทก์ชำระค่างวดล่วงหน้าเวลาที่กำหนด จำเลยก็ยอมรับเงินนั้นตลอดมา ไม่ได้มีการทักท้วงหรือให้จ่ายเบี้ยปรับตามสัญญาแต่อย่างใด แสดงว่าคู่สัญญามีได้มีเจตนาถือเอาที่กำหนดเวลาการชำระค่างวดเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น แม้โจทก์จะผิดสัญญาในข้อนี้จำเลยก็มิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ยังมีได้ แต่จะต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้ปฏิบัติตาม ป.พ.พ.มาตรา 387 เสียก่อน การที่จำเลยได้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ตามหนังสือแจ้งรับเงินมัดจำและบอกเลิกสัญญานั้น เป็นการแสดงเจตนาเลิกสัญญาแก่โจทก์ เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งจำเลยเพื่อขอให้ยืนยันว่าจะปฏิบัติตามสัญญาหรือจะเลิกสัญญาแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ตอบแจ้งมาภายใน 10 วัน จะถือว่าจำเลยประสงค์เลิกสัญญาและจำเลยไม่ตอบไปให้โจทก์ทราบ แสดงให้เห็นว่าจำเลยมีเจตนาจะเลิกสัญญาอยู่ การที่โจทก์มีหนังสือถึงจำเลยว่า เมื่อจำเลยไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่อไป จำเลยจึงต้องคืนเงินพร้อมดอกเบี้ยรวมทั้งค่าเสียหายตามหนังสือขอใช้ค่าเสียหาย คืนสู่สภาพเดิม เอกสารหมาย จ.9 นั้น ถือได้ว่าโจทก์แสดงเจตนาสนองตอบตกลงเลิกสัญญาแก่จำเลยแล้ว สัญญาว่าจ้างงานสถาปัตยกรรมห้องชุดและควบคุมงาน และสัญญาจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นอันเลิกกันโดยความตกลงของคู่สัญญา ผลของการเลิกสัญญาโดยความตกลงของคู่สัญญาเช่นนี้ เมื่อไม่ปรากฏว่าคู่สัญญาได้มีการตกลงกันไว้ประการใด ก็ต้องให้คู่สัญญาได้กลับคืนสู่ฐานะเดิมโดยอนุโลม ตาม ป.พ.พ. 391 โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่าย จำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินที่ได้รับไว้พร้อมด้วยดอกเบี้ยคิดตั้งแต่วันที่ที่ได้รับไว้

อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ตามสัญญาจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารชุดนั้นใช้บังคับสำหรับกรณีที่มีการผิดสัญญาและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิเลิกสัญญา แต่การเลิกสัญญาโดยความตกลงของคู่สัญญาโดยไม่ได้มีการผิดสัญญา และคู่สัญญามีได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยประการใด เงินที่ได้ชำระกันตามสัญญาผู้รับเงินจึงต้องคืนเงินนั้นพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่เวลาที่ได้รับไว้

จากการศึกษาพบว่า สัญญาจะซื้อขายห้องชุดในปัจจุบัน ผู้ซื้อกับผู้ขายจะตกลงเกี่ยวกับการชำระราคาห้องชุดกันไว้ 4 ระยะเวลาคือ เงินที่ต้องชำระในวันจอง เงินที่ต้องชำระในวันทำสัญญา เงินที่ต้องชำระในการผ่อนดาวน์เป็นรายงวด และเงินที่ผู้ซื้อจะต้องชำระงวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อไม่ชำระเงินงวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เนื่องจากฝ่ายผู้ขายยังก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดไม่แล้วเสร็จ การที่ผู้ซื้อปฏิเสธไม่ชำระเงินงวดสุดท้าย ไม่ถือว่าผู้ซื้อผิดสัญญา ในอันที่จะทำให้ผู้ขายสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ดังจะเห็นได้จาก

คำพิพากษาฎีกาที่ 5093/2541 โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าจำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขาย โจทก์ไปตรวจสอบสภาพการก่อสร้างตามโครงการแล้ว ปรากฏว่าจำเลยยังไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้กล่าวคือ ยังไม่ได้ติดตั้งโทรศัพท์สายตรงที่ห้องชุด ระบบโทรทัศน์วงจรปิด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และสระว่ายน้ำ โจทก์ให้จำเลยดำเนินการจัดสร้างให้ครบถ้วนโดยเร็ว แต่จำเลยเพิกเฉย ถือว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์จึงให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา จำเลยไม่ได้ให้การปฏิเสธข้อกล่าวอ้างของโจทก์ดังกล่าว ถือได้ว่าจำเลยรับในข้อเท็จจริงว่า จำเลยไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้โฆษณาไว้ตามฟ้องโจทก์ ซึ่งเป็นไปตาม ป.วิ.พ. มาตรา 177 วรรคสอง

การที่จำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมทั้งชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาในขณะที่จำเลยยังไม่อยู่ในฐานะที่จะเรียกโจทก์มารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่จำเลยเสนอและไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือได้โจทก์จึงไม่ใช่เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาให้แล้วเสร็จก่อน แล้วโจทก์พร้อมที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญา แต่ระยะเวลาผ่านไปนานถึง 2 ปี จำเลยก็มีได้ดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบถ้วนตามที่โฆษณาไว้ ถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ขอที่จะบอกเลิกสัญญาได้ และคู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ผ่อนชำระแก่จำเลยไว้พร้อมดอกเบี้ย ทั้งนี้เป็นไปตาม ป.พ.พ.มาตรา 369, 387 และ 391 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง

เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว สิทธิเรียกร้องของโจทก์ที่จะเรียกเงินมัดจำและเงินที่ผ่อนชำระคืนเกิดขึ้นเมื่อได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยคือวันอันเป็นวันที่จำเลยรับหนังสือบอกเลิกสัญญาจากโจทก์ อายุความจึงเริ่มนับแต่วันดังกล่าวซึ่งเป็นวันที่โจทก์อาจบังคับตามสิทธิเรียกร้องได้

เมื่อได้พิจารณาเกี่ยวกับสิทธิในการเลิกสัญญาของผู้ขายตามข้อสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ประกาศกำหนดไว้ จะเห็นได้ว่า ข้อสัญญามาตรฐานมีเฉพาะข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียวเท่านั้น สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ขายนอกเหนือจากนี้ไม่มีปรากฏให้เห็นแต่อย่างใด ซึ่งแท้จริงแล้วผู้ซื้อยังมีหน้าที่ที่สำคัญอีกสองประการ คือ หน้าที่ในการรับมอบห้องชุด และหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวันเวลาที่ผู้ขายได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า ซึ่งหน้าที่เหล่านี้ล้วนมีความสำคัญไม่น้อยไปกว่าการชำระราคาแต่อย่างใด แต่ปรากฏว่าไม่มีการกำหนดไว้ในข้อสัญญามาตรฐานให้สิทธิแก่ผู้ขายในการบอกเลิกสัญญากรณีที่ผู้ซื้อไม่รับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่อย่างใด ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ไปรับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ผู้ขายจึงควรมีสิทธิเลิกสัญญากับผู้ซื้อได้ในกรณีดังกล่าว และเมื่อผู้ขายได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว ผู้ขายก็มีสิทธิที่จะนำห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญาไปขายให้กับบุคคลใดแทนก็ได้ โดยที่ผู้ขายไม่ตกเป็นฝ่ายที่ผิดสัญญาและผู้ซื้อไม่อาจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ขายได้

3.2 สิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อของประกาศฯ

ปัญหาที่ผู้ซื้อห้องชุดมักจะประสบมากในอดีต คือ การที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อได้ การดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จในที่นี้ หมายถึง การก่อสร้างอาคารชุด และนำอาคารชุดไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละห้องให้กับผู้ซื้อได้ โดยสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ผู้ขายได้ร่างขึ้นมาใช้กับผู้ซื้อไม่มีการกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะต้องดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ แต่ผู้ซื้อยังคงมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่างวดในแต่ละงวดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ไม่ปรากฏว่าผู้ขายจะก่อสร้างอาคารชุดและห้องชุดเสร็จเมื่อไร โดยที่สัญญามาตรฐานที่ผู้ขายได้จัดทำขึ้นเองนั้น มักจะไม่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเอาไว้ แต่จะกำหนดไว้เฉพาะหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และที่สำคัญข้อสัญญาที่ผู้ขายได้ร่างขึ้นนั้นจะไม่มีการระบุถึงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อกรณีที่ผู้ขายทำผิดสัญญา ฉะนั้นเมื่อปรากฏว่าผู้ขายยังไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารและห้องชุด หรือก่อสร้างล่าช้าจนคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ผู้ซื้อบางรายที่ประสงค์จะเลิกสัญญากับผู้ขายก็ไม่กล้าบอกเลิกสัญญา เนื่องจากมิได้ตกลงกันไว้ตั้งแต่

ตอนต้น ผู้ซื้อบางรายก็ไม่ทราบว่าจะเกิดกรณีที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ซื้อควรจะต้องปฏิบัติอย่างไร หรือผู้ซื้อบางรายที่เห็นปัญหาดังกล่าวก็หยุดชำระเงินค้างงวดทันที ซึ่งการกระทำของผู้ซื้อดังกล่าว อาจกลายเป็นว่าผู้ซื้อเป็นฝ่ายที่ผิดสัญญาและถูกบอกเลิกสัญญาจากผู้ขายเสียเอง

ปัจจุบันปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวได้รับการแก้ไข โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดข้อสัญญามาตรฐานสำหรับการซื้อขายห้องชุด โดยกำหนดไว้ในข้อ 3 หัวข้อย่อย 8.4 ให้ผู้ขายที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารชุด ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดต้องกำหนดเวลาที่ผู้ขายจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ

อย่างไรก็ตาม หากเกิดปัญหาความล่าช้าของการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นมากกับทุกโครงการแล้ว อาจจะมีปัญหาของความล่าช้าของการดำเนินโครงการอาคารชุดในส่วนอื่นๆ อีก ข้อสัญญามาตรฐานในข้อ 3 หัวข้อย่อย 8.6 ก็ได้ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาแก่ผู้ซื้อ สำหรับกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด โดยแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้ขาย และนอกจากจะเรียกเงินคืนได้แล้ว ผู้ซื้อยังมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยได้ในอัตราเดียวกับเบี้ยปรับที่ถูผู้ขายเรียกให้ชำระกรณีผิดนัดชำระหนี้ รวมทั้งสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นได้ด้วย

2. หากผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ซื้อสามารถเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายเป็นรายวัน ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกัน ซึ่งรวมแล้วจะเรียกได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุดนั้นแต่ผลสุดท้ายเมื่อผู้ซื้อเรียกเบี้ยปรับจากผู้ขายครบร้อยละ 10 ของราคาห้องชุดแล้ว ผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

จากข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าว จะเห็นได้ว่าสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อนั้นมีอยู่เพียงกรณีเดียว คือ ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด อาจทำให้ผู้ซื้อเข้าใจได้ว่าหากผู้ขายทำผิดสัญญาในเรื่องอื่นๆ นอกเหนือจากเรื่องดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ขาย ดังนั้น การกำหนดรายละเอียดในการเลิกสัญญา จึงควรมีรายละเอียดมากกว่าที่เป็นอยู่ เพราะสัญญาซื้อขายห้องชุดที่ทำกันนั้น อาจมีเหตุที่คู่สัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเกิดขึ้นได้มากกว่าเหตุที่กำหนดไว้เพียงเหตุเดียวในข้อสัญญามาตรฐานตามประกาศฯ ซึ่งการกำหนดให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้ขายผิดสัญญาได้เพียงกรณีเดียวเท่านั้น อาจทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหายได้

ดังนั้น ควรจะได้มีการกำหนดรายละเอียดในการเลิกสัญญาในกรณีอื่นๆ ที่มีระดับความรุนแรงของปัญหามาก จนผู้ซื้อต้องการหรือเห็นว่านิติสัมพันธ์ระหว่างกันนั้นไม่อาจดำเนินต่อไปหรือไม่อาจรักษาไว้ได้ต่อไป ก็ควรที่จะได้นำเหตุดังกล่าวมากำหนดให้เป็นเหตุที่ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ด้วย

อย่างไรก็ตาม ข้อสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้ผู้ขายใช้ในการทำสัญญากับผู้ซื้อ ไม่ปรากฏว่ามีข้อใดที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่จะบอกเลิกสัญญากับผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้ให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด หากผู้ขายยังไม่ชำระหนี้ก็ผู้ซื้อจึงจะมีสิทธิเลิกสัญญา ทั้งๆ ที่ในทางกลับกันเมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนบอกเลิกสัญญาผู้ขายยังต้องมีหนังสือบอกกล่าวผู้ซื้อให้ชำระเงินดังกล่าวที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือและผู้ซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ขายถึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ซื้อได้

ดังนั้น เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อ ในกรณีอื่นๆ ที่ผู้ขายไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา ควรที่จะได้มีข้อสัญญามาตรฐานกำหนดให้สิทธิผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญาด้วย เพราะการบอกเลิกสัญญาถือเป็นทางออกให้แก่ผู้ซื้อทางหนึ่งในกรณีที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งในกรณีอื่นๆ ที่จะกำหนดให้ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ จะต้องไม่ใช่เรื่องที่เป็นความผิดเพียงเล็กน้อยเท่านั้น แต่ควรที่จะกำหนดเหตุบอกเลิกสัญญาในเรื่องที่มีลักษณะสำคัญ และมีระดับความรุนแรงที่มากพอสมควร จึงขอเสนอให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในเรื่องหลักๆ ดังต่อไปนี้ คือ

1. ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้ขายได้ในกรณีที่จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาอย่างมาก จนผิดไปจากวัตถุประสงค์ในการทำสัญญาของผู้ซื้อ และผู้ซื้อไม่ประสงค์รับมอบจำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าว
2. ผู้ซื้อที่มีสิทธิในการเลิกสัญญากรณีที่ห้องชุดมีความชำรุดบกพร่อง
3. ผู้ซื้อที่มีสิทธิในการเลิกสัญญากรณีที่มีการรอนสิทธิเกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือห้องชุดที่ผู้ซื้อ
4. ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้ขายไม่จัดให้มีทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา หรือตามที่ได้โฆษณาเอาไว้ ตลอดจนก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา
5. การบอกเลิกสัญญาในเรื่องการส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ควรกำหนดให้ชัดเจนทั้งในส่วนของผู้ซื้อและผู้ขาย

6. การให้สิทธิผู้ซื้อเลิกสัญญากรณีผู้ขายไม่ทำตามสิ่งที่ได้ระบุไว้ในคำโฆษณา นอกเหนือจากเรื่องทรัพย์สินกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญานี้จะขอล่าวโดยละเอียดในบทต่อไป¹¹

3.3 ผลของการเลิกสัญญาของประกาศฯ

เมื่อผู้ขายทำผิดสัญญาและผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ขายยินยอมที่จะให้ผู้ซื้อเรียกเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดกลับคืนพร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ขายกำหนดสำหรับกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระหนี้ รวมทั้งเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นได้ด้วย

ในส่วนของผู้ขายนั้น เมื่อผู้ขายได้บอกเลิกสัญญาอันเนื่องมาจากผู้ซื้อผิดนัดชำระราคา ที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ผู้ขายมีสิทธิได้รับเบี้ยปรับตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ซึ่งเบี้ยปรับนี้เป็นค่าสินไหมทดแทนซึ่งคู่สัญญาตกลงกำหนดไว้ล่วงหน้าไว้ในสัญญา ว่าเป็นค่าเสียหายที่ผู้ขายเรียกได้ต่อเมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระหนี้หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญา

¹¹ โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 5