

เมื่อคู่ ไม่ผ่าน รับเงินมัดจำได้หรือไม่



พรเทพ ทวีภักยอนัน

ผู้บริหารสำนักงานทนายความ

บริษัท เอเอสทิวทิวทิวทิว จำกัด (มหาชน)

มัดจำ คำนี้นักได้ยืนกันบ่อยๆ เมื่อขณะทำสัญญากัน เมื่อได้ทำสัญญากันไว้สิ่งสำคัญที่จะต้องตามมา คือเงินมัดจำ คนทั่วไปมักจะเข้าใจง่าย ๆ ว่ามัดจำก็คือ เงินหรือทรัพย์สินที่ให้กันเพื่อประกันว่าจะมาชำระหนี้ ส่วนจะให้กันตอนไหนก็ได้ไม่เป็นสาระสำคัญขอเพียงแค่ว่ามัดจำก็แล้ว แต่ในทางกฎหมายนั้นได้บัญญัติเรื่องนี้ไว้อย่างละเอียด ถึงหน้าที่แท้จริงของมัดจำ ว่าต้องให้ตอนไหนอย่างไร แล้วต้องทำอะไรกับมัดจำที่ให้ไว้ต่อกัน ที่ต้องกล่าวถึงเรื่องนี้เพราะเป็นเรื่องสำคัญหากเป็นเงินมัดจำจำนวนมากๆ เมื่อมีปัญหากันจะได้แน่ใจว่าตัวเองทำถูกต้องตามหลักการของมัดจำ ตามกฎหมายหรือไม่ ดังนั้นต้องมาดูว่ากฎหมายได้บัญญัติไว้อย่างไร ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 377 กล่าวถึง มัดจำ คือ เมื่อมีสัญญาตามกฎหมายเกิดขึ้น และได้ให้สิ่งใดไว้แก่กัน ให้ถือว่าสิ่งนั้นเป็นมัดจำ และผลของมัดจำคือ เป็นพยานหลักฐานว่าสัญญาได้เกิดขึ้นแล้ว และจะมีการปฏิบัติตามสัญญา นี้คือความหมายของมัดจำตามกฎหมาย และจะขอลงในรายละเอียดดังนี้

กรณีแรก สัญญาคืออะไร สัญญาก็คือบ่อเกิดแห่งหนึ่งอย่างหนึ่ง มีหลายอย่างเช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาเช่า สัญญาจะให้เช่า ล้วนแต่เป็นสัญญาทางกฎหมายทั้งสิ้น มัดจำก็จะมีส่วนช่วยในส่วนของการเกิดของสัญญา เพราะบางครั้งจะมีปัญหาว่าสัญญาลักษณะดังกล่าวเหล่านี้เกิดหรือยัง เพราะหากสัญญาเกิดแล้วก็จะสามารถบังคับตามสัญญาได้ แต่ถ้าสัญญายังไม่เกิดก็ไม่สามารถบังคับได้ คู่สัญญาจะเถียงกันในเรื่องนี้ แต่หากมีการวางมัดจำเป็นหลักฐานว่าสัญญาเกิดขึ้นแล้วนั่นเองโดยไม่ต้องสงสัย มัดจำต้องเป็นเงินอย่างเดียวหรือไม่กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องเป็นเงิน อาจจะเป็นของมีค่าอย่างอื่นเช่น ทอง เพชรพลอย ก็น่าจะได้ ให้กันตอนไหนคำถามนี้สำคัญเพราะ มัดจำนั้นไม่ใช่ทำให้กันวันไหนก็ได้ ต้องให้ในวันทำสัญญาถึงจะเป็นมัดจำ เพราะหากให้

วันอื่นก็จะไม่ใช่มัดจำ เมื่อไม่ใช่มัดจำเราก็จะรับไม่ได้ถ้าอีกฝ่ายผิดสัญญา

เมื่อรู้ว่าอะไรคือมัดจำแล้วจะทำอะไรกับมัดจำ เมื่อต่างฝ่ายต่างได้ทำตามสัญญาหรือไม่ทำตามสัญญา ถ้าผู้ทำสัญญาได้ตกลงกันไว้ในขณะทำสัญญาว่าจะทำอะไร เช่น ให้รับถ้าฝ่ายที่ให้มัดจำไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือให้ส่งคืนถ้าได้ทำตามสัญญากันแล้วอย่างไรก็ได้ แต่หากไม่ได้ตกลงกันในเรื่องมัดจำกฎหมายก็ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 378 คือให้ส่งคืนหรือเอาเป็นการชำระหนี้บางส่วน เช่น เงินมัดจำ 10,000 บาท ที่ให้กันตอนทำสัญญาอาจจะให้ส่งคืนผู้ให้มัดจำเมื่อได้ทำตามสัญญา หรือจะเอาเป็นไว้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระหนี้ก็ได้ คือไม่ต้องคืนแต่เอาเป็นเงินที่จะต้องจ่ายตามสัญญานั้นเองหรือให้รับ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้หรือการชำระหนี้ไม่สามารถเป็นไปได้อย่างแน่แท้หรือกฎหมายเรียกว่าพ้นวิสัย อาจเพราะ ลม พายุอากาศ หรือปัจจัยอื่น แต่ฝ่ายวางมัดจำต้องรับผิดชอบ ฝ่ายผู้รับมัดจำไว้ก็รับได้หรือเพราะมีการเลิกสัญญาเพราะฝ่ายผู้วางมัดจำ เพราะความผิดของผู้วางมัดจำ ผู้วางมัดจำจึงถูกกฎหมายสั่งให้รับมัดจำนั่นเอง

หรืออีกกรณีหนึ่งคือให้ส่งคืน ถ้าฝ่ายที่รับมัดจำไว้ละเลยไม่ชำระหนี้หรือพ้นวิสัยเพราะฝ่ายที่รับมัดจำไว้ต้องรับผิดชอบ อันนี้ก็เป็นความผิดของผู้รับมัดจำที่ผิดกฎหมายก็ให้ส่งเงินมัดจำนั้นคืนแก่ผู้วางมัดจำ เพราะไม่ได้ผิดนั่นเอง ที่กล่าวมาทั้งหมดเป็นหลักเกณฑ์ของเรื่องมัดจำ ที่ไม่ใช่ทำให้กันวันไหนก็เป็นมัดจำอย่างที่เรียกกันจนเคยชิน ในแง่ของกฎหมายนั้นค่อนข้างเคร่งครัดเพราะกฎหมายรู้ว่าจะหากไม่เคร่งครัดจะมีผลต่อการคืนเงิน หรือมีปัญหากันตามมาภายหลัง ยิ่งเงินจำนวนมาก กฎหมายจึงจะจริงจัง และกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนอย่างที่กล่าวมา

ประเด็นปัญหาเรื่องมัดจำนี้มีการฟ้องกันหลายคดีอย่างเช่น คดีหนึ่ง ผู้ซื้อได้ตกลงซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในสัญญาซื้อขายหนึ่ง กำหนดไว้ทำนองว่า "ผู้จะขายตกลงที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อในการกู้เงินจากสถาบันการเงินหรือธนาคาร เพื่อชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขข้อบังคับของสถาบันการเงินหรือธนาคารเมื่อสถาบันการเงินหรือธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแล้วภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งผลการพิจารณาของสถาบันการเงินหรือธนาคารให้แก่ผู้จะขายทราบ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในทรัพย์สินที่จะขายตามข้อ 1" กรณีการมีเงื่อนไขในสัญญาเช่นนี้ มีคำถามต่อมาว่า หากผู้ซื้อได้ไปดำเนินการติดต่อสถาบันการเงินหรือธนาคารแล้ว แต่ปรากฏว่าไม่ผ่านการอนุมัติให้กู้เงินเพราะเนื่องจากคุณสมบัติไม่ผ่านตามเงื่อนไขของธนาคารหรือสถาบันการเงินนั้น จึงไม่สามารถมาทำสัญญาซื้อขายกันได้ จะถือว่าผู้จะขายผิดสัญญาได้หรือไม่ เงินมัดจำที่ให้ไว้รับได้หรือไม่

ประเด็นดังกล่าวนี้ เคยมีคำพิพากษาศาลฎีกาตัดสินไว้ทำนองที่ว่า สัญญาจะซื้อขายดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ผู้จะซื้อจะต้องไปขอสินเชื่อกู้เงินจากสถาบันการเงินหรือธนาคารเพื่อชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่จำเลย สถาบันการเงินหรือธนาคารจะให้กู้หรือไม่เป็นเรื่องไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับสถาบันการเงินหรือธนาคารจะเป็นผู้พิจารณา หากสถาบันการเงินหรือธนาคารไม่ให้กู้ สัญญาจะซื้อจะขายย่อมไม่อาจสำเร็จลุล่วงได้ เมื่อผู้จะซื้อขอสินเชื่อจากธนาคารมาส่งแล้ว ถือว่าได้ชวนขายดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามสัญญาตามสมควรแล้ว เมื่อพยายามปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่ไม่สำเร็จ จึงไม่สามารถนำเงินมาชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือได้ จึงไม่ใช่ความผิดของผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อไม่ใช่ผู้ผิดนัดผิดสัญญา ผู้จะขายจึงไม่มีสิทธิริบเงินมัดจำ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12705/2557 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยต้องคืนเงินมัดจำแก่โจทก์ตามฟ้องหรือไม่ เห็นว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายระบุไว้ว่า เงินส่วนที่ค้างชำระอยู่อีกจำนวน 50,000,000 บาท ผู้จะขายตกลงที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อในการกู้เงินจากสถาบันการเงินหรือธนาคารเพื่อชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขข้อบังคับของสถาบันการเงินหรือธนาคาร เมื่อสถาบันการเงินหรือธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแล้วภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งผลการพิจารณาของสถาบันการเงินหรือธนาคารให้แก่ผู้จะขายทราบ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในทรัพย์สินที่จะขายตามข้อ 1 ให้แก่ผู้จะซื้อทันที จึงเห็นได้ว่าสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวมีเงื่อนไขที่โจทก์จะต้องไปขอสินเชื่อกู้เงินจากสถาบันการเงินหรือธนาคารเพื่อชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่จำเลย สถาบันการเงินหรือธนาคารจะให้กู้หรือไม่เป็นเรื่องไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับสถาบันการเงินหรือธนาคารจะเป็นผู้พิจารณา หากสถาบันการเงินหรือธนาคารไม่ให้กู้ สัญญาจะซื้อจะขายย่อมไม่อาจสำเร็จลุล่วงได้ ตามข้อเท็จจริง

โจทก์ไม่ได้เพิกเฉยไม่ดำเนินการตามสัญญาจะซื้อจะขาย แต่โจทก์ได้ดำเนินการเพื่อขอกู้เงินจากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) แล้ว แต่ธนาคารทั้งสองแห่งไม่อนุมัติเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายจึงไม่เป็นผล สัญญาจะซื้อจะขายจึงไม่อาจสำเร็จลุล่วงไปได้ แม้จะไม่ปรากฏว่ามีการจำกัดช่วงเวลาหรือจำนวนสถาบันการเงินหรือธนาคารที่โจทก์จะดำเนินการขอสินเชื่อ โจทก์จึงยังอาจดำเนินการขอสินเชื่อได้อีกไม่ใช่เรื่องพ้นวิสัย แต่ก็ไม่แน่นอนว่าการดำเนินการขอสินเชื่อจะได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือธนาคารใดหรือไม่ เมื่อไร ทั้งการดำเนินการขอสินเชื่อจากธนาคารมาสองแห่งแล้ว ถือว่าโจทก์ชวนขายดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามสัญญาตามสมควรแล้ว กรณีมีข้อเท็จจริงที่โจทก์จะต้องดำเนินการขอสินเชื่อเรื่อยไปอย่างไรไม่มีที่สิ้นสุด ซึ่งมีเจตนากรรมของคู่สัญญา เมื่อจำเลยมีหนังสือบอกกล่าวถึงโจทก์ว่าหากโจทก์ไม่ดำเนินการใดๆ หรือไม่แล้วเสร็จหรือไม่แจ้งการขอทำนิติกรรมกรณแก่จำเลยภายในกำหนด ถือว่าโจทก์เพิกเฉยไม่ประสงค์ที่จะผูกพันตามสัญญาต่อกันอีกให้ถือว่าสัญญาเลิกกัน ซึ่งโจทก์มีหนังสือแจ้งจำเลยว่าโจทก์ยังประสงค์จะปฏิบัติตามสัญญายังมิได้ผิดนัดผิดสัญญาเนื่องจากโจทก์ต้องรอการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินหรือธนาคาร แต่เมื่อต่อมาธนาคารไม่อนุมัติสินเชื่อให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีหนังสือบอกเลิกสัญญา และขอเงินมัดจำคืนจากจำเลย ซึ่งตามข้อเท็จจริงหลังจากนั้นโจทก์ก็ได้ดำเนินการขอสินเชื่ออีก และยื่นฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้ จึงถือว่าโจทก์ และจำเลยได้แสดงเจตนาตกลงให้สัญญาจะซื้อจะขายเลิกกันแล้ว ส่วนที่จำเลยอ้างว่า โจทก์ผิดนัดผิดสัญญายินยอมให้จำเลยริบเงินมัดจำนั้น เห็นว่า เมื่อโจทก์พยายามปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่ไม่สำเร็จโจทก์จึงไม่สามารถนำเงินมาชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือได้จึงไม่ใช่ความผิดของโจทก์ โจทก์ไม่ใช่ผู้ผิดนัดผิดสัญญา จำเลยจึงไม่มีสิทธิริบเงินมัดจำ ดังนั้นโจทก์จึงฟ้องเรียกให้จำเลยคืนเงินมัดจำได้ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องโจทก์ ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น พิพากษากลับว่า ให้จำเลยคืนเงินมัดจำ 5,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 8 กันยายน 2552) จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

บทสรุปส่งท้าย มัดจำ คือ ทรัพย์สินซึ่งได้ให้ไว้ในวันทำสัญญา เพื่อเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญาจะซื้อจะขายได้ทำขึ้นแล้ว และเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยคู่สัญญามีเจตนาจัดเอาเป็นการใช้เงินบางส่วนเมื่อชำระหนี้ ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำ แม้ในสัญญาจะระบุว่า ถ้าผู้ซื้อปฏิบัติผิดสัญญาไม่ไปรับโอน ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิก ผู้จะขายไม่จำเป็นต้องบอกกล่าว และผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบมัดจำที่ชำระแล้วได้ทั้งหมด เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้รับฟังได้ว่าผู้จะซื้อไม่เป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญา ผู้จะขายจึงไม่มีสิทธิที่จะริบมัดจำทั้งหมดได้ตามข้อสัญญาได้