

บทที่ 8

สัญญาซื้อขาย

ความหมาย

▶ มาตรา 453

คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า **ผู้ขาย**
โอนกรรมสิทธิ์ แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่าย
หนึ่งเรียกว่า **ผู้ซื้อ** และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคา
ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

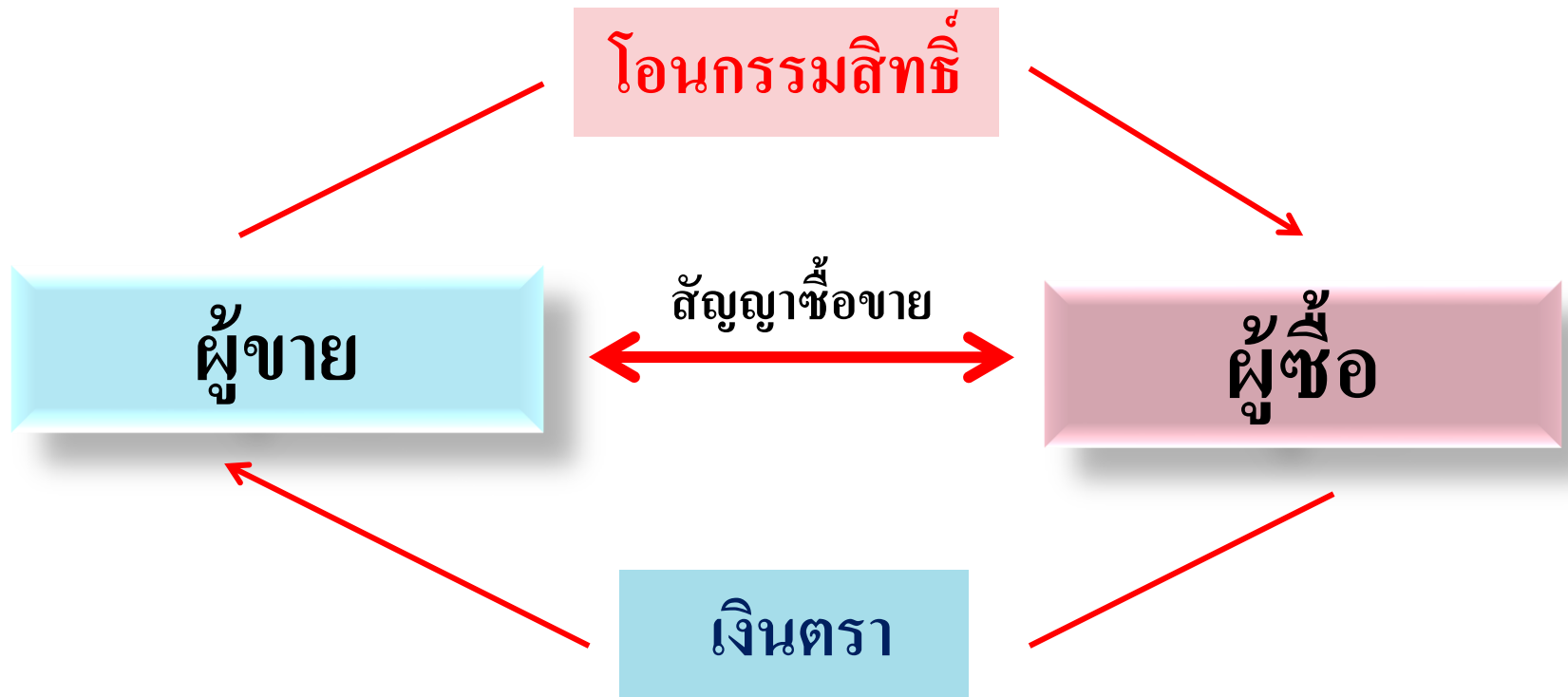
สัญญาซื้อขาย

1. สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นมาตั้งแต่สมัยสังคมบรรพกาล และได้มีการพัฒนารูปแบบและวิธีการในลักษณะต่างๆ ตามความเจริญ และความต้องการของสังคมในแต่ละยุค แต่ละสมัย
 2. สัญญาซื้อขายเป็นเอกเทศสัญญาอย่างหนึ่งที่กฎหมายได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะมาเพื่อ ความสะดวกในการติดต่อซื้อขายกัน และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่กรณีที่ซื้อขายกัน
 3. สัญญาซื้อขาย เป็นสัญญาต่างตอบแทน ชนิดหนึ่งซึ่งมีคู่กรณีที่เกี่ยวข้อทั้งสองฝ่ายคือ ฝ่ายผู้ขายและฝ่ายผู้ซื้อ โดยผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย
- เช่น กุ้งสั่งตัดรองเท้าคู่หนึ่งจากร้านรองเท้าแห่งหนึ่งสัญญาที่ตกลงกันคือสัญญาซื้อขายนั่นเอง

ลักษณะทั่วไปของสัญญาซื้อขาย

1. เป็นนิติกรรมสองฝ่ายประกอบด้วยผู้ขายกับผู้ซื้อ (คำสั่งซื้อ คำสนองฯ)
2. เป็นสัญญาต่างตอบแทน วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแลกกับเงินตรา
3. เป็นสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นสัญญาที่มีข้อตกลงว่าผู้ซื้อจะใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย
4. เป็นสัญญาที่โดยทั่วไปไม่มีแบบ ยกเว้น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

ฝั่งภาพลักษณะของสัญญาซื้อขาย



ตัวอย่าง

- ▶ **เช่น แดงขายที่ดินให้ดำราคา 100,000 บาท**
- ▶ แดง (ในฐานะลูกหนี้) ส่งมอบที่ดิน
- ▶ ดำ (ในฐานะลูกหนี้) ชำระราคา
- ▶ แดง (ในฐานะเจ้าหนี้) เรียกให้ชำระราคา
- ▶ ดำ (ในฐานะเจ้าหนี้) เรียกให้ส่งมอบที่ดิน

ทรัพย์สินที่ซื้อขาย

โดยหลัก: ซื้อได้ในทรัพย์สินทุกประเภท กล่าวคือ ทรัพย์สินที่โดยสภาพยอมถือเอาได้ และไม่มีกฎหมายห้ามซื้อขายกัน

**ยกเว้น

ทรัพย์สินนอกพาณิชย์

ไม่อาจถือเอาได้ เช่น ดวงอาทิตย์ ดวงดาว

ไม่อาจโอนกันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ประเภทของสัญญาซื้อขาย (ลักษณะการตกลงซื้อขาย)

1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
2. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข
3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา
4. สัญญาจะซื้อจะขาย
5. คำมั่นจะซื้อหรือคำมั่นจะขาย

1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

ซึ่งตัวบทกฎหมาย เรียกว่า สัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์
(มาตรา 455)

สัญญาซื้อขายที่คู่สัญญาได้ทำการตกลงซื้อขายกันได้
เรียบร้อยแล้ว (มีจำนวนที่แน่นอน และตกลงราคาทรัพย์สิน) นั้นเสร็จสิ้นแล้ว
ไม่มีเรื่องอะไรที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันอีก

สาระสำคัญของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

- ▶ ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีตัวตนแน่นอน คือ คู่สัญญาต่างรู้กันว่า ทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นคืออะไร จำนวนเท่าใด โดยเฉพาะเจาะจง
- ▶ ผู้ขายมีสิทธิที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไปยังผู้ซื้อ
- ▶ ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายกันแน่นอนแล้ว
- ▶ สัญญาซื้อขายนั้นไม่มีเงื่อนไขหรือเวลา

▶ **ข้อสังเกต** คู่สัญญาตกลงซื้อขายกันได้เรียบร้อยเมื่อใด สัญญาซื้อขายก็สำเร็จบริบูรณ์ หรือ เสร็จเด็ดขาดเมื่อนั้น
ในกรณีที่

- **การโอนกรรมสิทธิ์** ในทรัพย์สิน
- **การส่งมอบ** ทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ
- **การชำระราคา** แก่ผู้ขาย

เป็นเพียงหนี่อันเกิดขึ้นแก่คู่สัญญาที่ได้ตกลงซื้อขายทรัพย์สินกัน
ไม่ใช่เป็นความสำเร็จบริบูรณ์ หรือ เสร็จเด็ดขาดของการซื้อขาย

2. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

หมายถึง

สัญญาซื้อขายซึ่งมีเงื่อนไขหรือมีเงื่อนไขของเวลาบังคับไว้
โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นยังไม่โอนไปยัง
ผู้ซื้อจนกว่าการจะเป็นไปตามเงื่อนไข

- ▶ **เงื่อนไข** คือ ข้อความใดอันบังคับไว้ให้นิติกรรมเป็นผล หรือสิ้นผลต่อเมื่อมีเหตุการณ์อัน ไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต (มาตรา 182)
- ▶ **เงื่อนไขบังคับก่อน** นิติกรรมใดมีเงื่อนไขบังคับก่อน นิติกรรมนั้นย่อมเป็นผลต่อเมื่อเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว (มาตรา 183)
- ▶ **เงื่อนไขบังคับหลัง** นิติกรรมใดมีเงื่อนไขบังคับหลัง นิติกรรมนั้นย่อมสิ้นผลในเมื่อทำเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว

ตัวอย่าง สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขบังคับก่อน

คำตกลงขายรถยนต์ให้แดงแต่มีเงื่อนไขว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แดงต่อเมื่อคำซื้อรถยนต์คันใหม่ได้เสียก่อน

ตัวอย่าง สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขบังคับหลัง

คำทำสัญญาซื้อรถจากแดง แต่มีเงื่อนไขว่า หากคำขายรถยนต์คันเก่าของคำไม่ได้ ให้สัญญาซื้อขายนั้นสิ้นผล และกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ของแดงซึ่งโอนไปยังคำแล้วนั้นเป็นอันระงับลง

3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

หมายถึง

สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่คู่สัญญาได้ตกลงกันว่า
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น ยังไม่โอนไปยัง
ผู้ซื้อจนกว่าจะ ถึงกำหนดเวลาที่ตกลงกันแล้ว

▶ เจื่อนใจ หมายถึง

- เหตุการณ์ในอนาคตที่ ไม่ แน่ใจว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่

▶ เจื่อนเวลา หมายถึง

- เหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งจะ ต้อง เกิดขึ้น หรือ ถึง กำหนด อย่างแน่นอน

ตัวอย่าง

- ▶ คำตกลงซื้อรถยนต์จากแดงเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2558 แต่แดงจะต้องไปธุระที่จังหวัดเชียงใหม่จะกลับวันที่ 15 สิงหาคม 2558 ดังนั้นก่อนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2558 กรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันนั้นจะยังไม่โอนไปยังดำ และดำจะทวงถามให้แดงโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ให้ดำก่อนวันที่ 15 สิงหาคม 2558 ไม่ได้

4. สัญญาจะซื้อขาย

หมายถึง

สัญญาซื้อขายที่คู่สัญญาตกลงกันในชั้นหนึ่งแล้ว และตกลงกันว่าจะไปทำการซื้อขายให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดอีกครั้งหนึ่งในวันข้างหน้า

ทำสัญญาซื้อขายให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด
หมายถึง จะไปทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้า

พนักงาน

▶ สัญญาจะซื้อขาย จึงเกิดขึ้นได้กับการซื้อขาย

1. อสังหาริมทรัพย์

2. อสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

▶ ข้อสังเกต:

อสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดา จะทำสัญญาจะซื้อขายไม่ได้ (การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดา ตกเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเท่านั้น)

▶ อสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ คือ ทรัพย์อื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มี กฎหมายได้กำหนดให้เป็นทรัพย์ในลักษณะพิเศษกว่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป อันได้แก่ เรือกำปั่นมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์ที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ คือ ช้าง ม้า วัว ควาย ลา ล่อ

▶ สิ่งสำคัญคือในการทำนิติกรรมจำหน่ายโอนอสังหาริมทรัพย์จำต้องทราบด้วย ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด เพราะหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษและจะต้องได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับกรณีการจำหน่าย โอนทรัพย์ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ข้อสังเกต

คำว่า “**สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ**” หมายถึง

เรือ มีระวางห้าตันขึ้นไป

แพ (ที่อยู่อาศัย)

สัตว์พาหนะ (มีตัวรูปพรรณ⁺)

สถานที่จดทะเบียน

ที่ดิน → สำนักงานที่ดิน

เรือ → กรมเจ้าท่า

แพ → อำเภอ, เขต

สัตว์พาหนะ → อำเภอ, เขต

5. คำมั่นจะซื้อ คำมั่นจะขาย

เป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียว ของคู่สัญญาว่าจะซื้อ หรือจะขายทรัพย์สินอย่างใดในราคาที่แน่นอน ซึ่งทำให้ ผู้ให้คำมั่นต้องผูกพันอยู่กับคำมั่นนั้น แต่เพียงฝ่ายเดียว คำมั่นจะซื้อจะขายจะเกิดผลเป็นสัญญาก็ต่อเมื่อผู้รับ คำมั่นได้บอกกล่าวความจำนงต่อผู้ให้คำมั่น

ตัวอย่าง

- ▶ คำให้คำมั่นกับแดงว่าจะขายที่ดินของตนให้แก่แดงในราคา 1 ล้านบาท โดยแดงจะต้องตอบรับมาภายใน 15 วัน
ดังนั้นคำมั่นของดำเป็นคำมั่นว่า **จะขาย**
- ▶ คำกล่าวกับแดงว่าคำต้องการซื้อที่ดินของแดงในราคา 1 ล้านบาท ถ้าแดงจะขายขอให้ตอบให้คำทราบภายใน 15 วัน
ดังนั้นคำกล่าวของดำเป็นคำมั่นว่า **จะซื้อ**

ถ้าผู้ให้คำมั่นมิได้กำหนดเวลาให้ผู้รับคำมั่นกล่าวตอบรับ ผู้ให้คำมั่นจะกำหนดเวลาพอสมควร เพื่อให้ผู้รับคำมั่นตอบมาเป็น การแน่นอนว่าจะทำการซื้อขายให้สำเร็จไปหรือไม่ภายใน กำหนดเวลานั้นก็ได้ ถ้าผู้รับคำมั่นไม่บอกกล่าวตอบมาภายใน กำหนดเวลานั้น คำมั่นจะซื้อหรือจะขายนั้นก็ไร้ผลสิ้นความผูกพัน

- ▶ คำให้คำมั่นกับแดงว่าคำจะขายที่ดินของตนให้แก่แดง โดยคำไม่ได้กำหนดเวลาที่คำต้อง ตอบตกลงที่จะขายบ้านให้แดงตลอดไป แต่ถ้าคำได้กำหนดเวลาพอสมควร เช่น คำแจ้ง ให้แดงทราบว่าถ้าแดงจะซื้อบ้านคำ แแดงจะต้องตอบให้ทราบภายในเวลาที่คำกำหนดว่า จะซื้อบ้านหลังนั้นหรือไม่ ถ้าแดงไม่ตอบรับที่จะซื้อบ้านหลังนั้นภายในกำหนดที่คำแจ้ง ให้ทราบ คำมั่นของคำที่จะขายบ้านนั้นก็สิ้นความผูกพัน

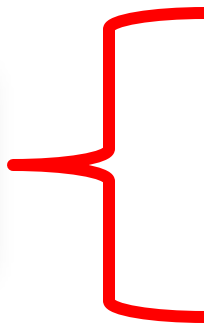
แบบของสัญญาซื้อขาย

หลัก



โดยทั่วไปไม่มีแบบ

ยกเว้น



อสังหาริมทรัพย์

สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

****** ต้องทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นการซื้อขายจะตกเป็น**โมฆะ** (มาตรา 456)

ข้อสังเกต

คำว่า “สัญญาซื้อขาย” หรือ “การซื้อขาย”

หมายถึง

สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา

หลักฐานสำหรับฟ้องร้องให้บังคับคดี ในสัญญาซื้อขาย

▶ สัญญาจะซื้อจะขายหรือค้ำประกันจะซื้อจะขาย (สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ) และสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาตั้งแต่ **20,000** บาทขึ้นไป จะต้องมียุทธศาสตร์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ จึงจะฟ้องร้องให้บังคับคดีต่อศาลได้

ก. **หลักฐานเป็นหนังสือ** อย่างหนึ่ง อย่างใด ลงลายมือชื่อ ฝ่ายผู้
ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือ

ข. **ได้วางประจำไว้หรือมัดจำ** หรือ

ค. **ได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว**

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1651/ 2493

ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน ด้วยปากเปล่า และยังมีได้ชำระราคา
ที่ดินแก่กัน แต่ผู้ขายได้มอบที่ดินให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองแล้ว
ดังนี้ ถือว่า ได้มีการชำระหนี้บางส่วนแล้ว ย่อมเป็นสัญญาจะซื้อ
ขายถูกต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456
ผู้ซื้อฟ้องขอบังคับให้โอนขายตามสัญญาได้

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

1.สิทธิของผู้ขาย

ในกรณีที่สัญญาซื้อขายไม่ได้กำหนดเวลาชำระหนี้เอาไว้ ผู้ขายมีสิทธิยึด
หน่วงทรัพย์สินที่ซื้อขายเอาไว้จนกว่าจะได้รับชำระราคาจากผู้ซื้อ (ม.468)
แต่สิทธิยึดหน่วงของผู้ขายจะระงับสิ้นไปถ้าผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อ
ให้แก่ผู้ขายแล้ว(ฎีกาที่ 1194/2480)

ผู้ขายมีสิทธิที่จะได้รับชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ตามสัญญาจะซื้อจะ
ขาย (ม.461)

***ลูกหนี้ในคดีล้มละลายไม่อาจเป็นผู้ขายทรัพย์สินได้

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

1. สิทธิของผู้ขาย (ต่อ)

ในกรณีที่ผู้ซื้อเป็นบุคคลล้มละลายก่อนส่งมอบทรัพย์สิน หรือผู้ซื้อเป็นบุคคลล้มละลายแล้วในเวลาซื้อขายโดยผู้ขายไม่รู้ หรือผู้ซื้อทำให้หลักทรัพย์ที่ให้ไว้เพื่อประกันการใช้เงินเสื่อมเสีย หรือลดน้อยลง แม้สัญญาจะมีเงื่อนไขให้ใช้ราคา ผู้ขายก็ชอบที่จะยึดหน่วงทรัพย์สินซึ่งขายไว้ได้ เว้นแต่ผู้ซื้อจะหาประกันที่สมควรให้ได้ (ม.469)

ถ้าผู้ซื้อผิดนัด ผู้ขายซึ่งได้ยึดหน่วงทรัพย์สินไว้... อาจจะใช้ทางแก้โดยการมีจดหมายบอกกล่าวไปยังผู้ซื้อให้ใช้ราคากับทั้งค่าจับจ่ายเกี่ยวกับการนั้น ภายในเวลาอันสมควร ซึ่งต้องกำหนดลงไว้ในคำบอกกล่าวนั้นด้วย

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

1.สิทธิของผู้ขาย (ต่อ)

แต่ถ้าผู้ซื้อละเลยไม่ปฏิบัติตามที่ผู้ขายบอกกล่าวแล้ว
ผู้ขายก็อาจนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดได้

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 2.หน้าที่ของผู้ขาย

- หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ(ม.461)
- กรณีผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายผิดไปจากจำนวนที่ตกลงกันเอาไว้ในสัญญาซื้อขายให้มีผลดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้ขายส่งมอบสังหาริมทรัพย์นั้นให้น้อยกว่าที่ตกลงกันไว้ ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกปิดไม่ยอมรับเอาทรัพย์สินนั้นทั้งหมดได้ แต่ถ้าผู้ซื้อยอมรับเอาทรัพย์สินดังกล่าวไว้ เช่นนี้ผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องใช้ราคาทรัพย์สินนั้นตามส่วน

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 2.หน้าที่ของผู้ขาย (ต่อ)

- ในกรณีทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์

1. ถ้าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ขายน้อยกว่า หรือมากกว่าจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกปิดทั้งหมด หรือจะรับซื้อเอาไว้และใช้ราคาตามส่วน
2. ถ้าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ขายน้อยกว่า หรือมากกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อจะต้องรับเอา และใช้ราคาตามส่วน แต่ว่าผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ถ้าหากผู้ซื้อทราบมาก่อนว่าจะมีการส่งมอบน้อยกว่า หรือมากกว่า

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 3.ความรับผิดชอบของผู้ขาย

○ 3.1 ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง

- ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อน หรือขณะทำสัญญาซื้อขาย หรือในเวลาที่ส่งมอบทรัพย์สินนั้น และไม่ว่าผู้ขายจะรู้หรือไม่ก็ตามว่ามีความชำรุดบกพร่องอยู่
- สาเหตุของความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบมีดังนี้
 - ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคา เช่น เพชรมีรอยร้าว หยกมีตำหนิ เป็นต้น

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 3.ความรับผิดชอบของผู้ขาย

○ 3.1 ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง (ต่อ)

- ทรัพย์สินนั้นเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งหมายจะใช้เป็นปกติ เช่น ซื้อแก้วน้ำหรือโถงน้ำที่มีรูรั่ว ซื้อกระดาษมาใช้พิมพ์แต่มีรอยเปื้อน
 - ข้อยกเว้นที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง
1. ผู้ซื้ออยู่แล้วในเวลาซื้อขายว่าทรัพย์สินนั้นมีความชำรุดบกพร่อง หรือ ควรจะรู้ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีความชำรุดบกพร่อง หากผู้ซื้อได้ใช้ความระมัดระวังอันพึงคาดหมายได้อย่างวิญญูชน

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 3.ความรับผิดชอบของผู้ขาย

○ 3.1 ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง (ต่อ)

2. ความชำรุดบกพร่องเป็นที่เห็นได้อย่างชัดเจนในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อก็ยังรับไว้โดยมิได้อัดเอื้อน (หักท้วง)

- อายุความฟ้องร้องความรับผิดชอบเพื่อการชำรุดบกพร่อง ต้องฟ้องภายในกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาที่พบเห็นความชำรุดบกพร่องนั้น

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 3.ความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 3.2 ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ (Eviction)

- “การรอนสิทธิ” หมายถึง การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินถูกบุคคลภายนอกมาก่อการรบกวนขัดสิทธิในการที่จะครอบครองทรัพย์สินอย่างปกติ
- มาตรา 475 บัญญัติว่า “หากมีบุคคลมาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น”

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

3. ความรับผิดชอบของผู้ขาย

3.2 ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ (Eviction) (ต่อ)

จากมาตราดังกล่าวเห็นได้ว่าการรอนสิทธิมี 2 กรณี คือ

1. บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ก่อน หรือในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย

เช่น นายศรราม ได้ซื้อโทรศัพท์มือถือเครื่องหนึ่งจากนายศรเพชร ต่อมา นายศรชัย ได้อ้างต่อนายศรรามว่า ตนเป็นเจ้าของโทรศัพท์มือถือเครื่องที่ซื้อขายกัน โดยที่นายศรรามได้ลักโทรศัพท์ของตนมา เช่นนี้ ถือว่านายศรเพชร ถูกรอนสิทธิจากนายศรชัยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกแล้ว นายศรรามผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบเงินให้แก่ศรเพชรผู้ซื้อ

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 3.ความรับผิดชอบของผู้ขาย

▶ 3.2 ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ (Eviction) (ต่อ)

○ ความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีเกิดการรอนสิทธิ

- 1) ผู้ขายต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และคืนราคาให้แก่ผู้ซื้อ
- 2) ถ้าการรอนสิทธิดังกล่าวเป็นที่เสียหายถึงขนาดที่ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถรับประโยชน์ตามสัญญาซื้อขายได้เลย ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกให้ผู้ขายคืนราคา และให้ชดใช้ค่าเสียหายได้อีก

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ซื้อ

▶ 1.สิทธิของผู้ซื้อ

- สิทธิเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สิน และโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ตน ตามสัญญาซื้อขาย
- สิทธิยึดหน่วงไม่ชำระราคาทั้งหมด หรือบางส่วนให้แก่ผู้ขายในกรณีดังต่อไปนี้
 1. กรณีผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อ เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้
 2. กรณีผู้ซื้อถูกผู้รับจ้าง หรือบุคคลผู้เรียกร้องเอาทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นชู้ว่าจะฟ้องเป็นคดี หรือมีเหตุอันสมควรเชื่อว่าจะถูกข่มขู่เช่นนั้น จนกว่าผู้ขายจะบำบัดภัยนั้นให้สิ้นไป หรือผู้ขายได้หาประกันที่สมควรให้

****ผู้ขายทอดตลาดไม่สามารถเป็นผู้ซื้อได้**

****ผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขาย แต่ผู้ซื้อกลับได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เช่น ผู้ซื้อทรัพย์สินการขายทอดตลาด**

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ซื้อ

▶ 2. หน้าที่ผู้ซื้อ

- หน้าที่รับมอบทรัพย์สินที่ผู้ขายส่งมอบให้ตามสัญญาซื้อขาย เว้นแต่กรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้ดังต่อไปนี้ ผู้ซื้อจะไม่ยอมรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย
 - ผิดสถานที่
 - ขำรุดบกพร่อง
 - ล่าช้ากว่าที่กำหนด
 - ไม่ถูกต้องครบถ้วนตามสัญญา
 - ขาดตกบกพร่อง หรือล่าจำนวน หรือระคนปนกับทรัพย์สินอื่น
- ผู้ซื้อ มีหน้าที่ชำระราคาด้วยเงินตรา ซึ่งอาจเป็นเงินตราของต่างประเทศ หรือเงินไทยก็ได้
- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ผู้ซื้อ มีหน้าที่ 2 ประการคือรับมอบทรัพย์สิน และชำระราคาทรัพย์สิน

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ซื้อ

▶ 3. ความรับผิดชอบของผู้ซื้อ

- ความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่ผู้ขายต้องรับภาระในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่ซื้อขายในกรณีที่ผู้ซื้อปฏิเสธการรับมอบทรัพย์สินจากผู้ขายโดยไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ตามกฎหมาย
- ความรับผิดชอบในการชำระราคา และดอกเบี้ยในระหว่างที่ผู้ซื้อผิดนัด

แบบฟอร์มการทำเป็นหนังสือ

สัญญาซื้อขาย

The diagram shows a form titled 'สัญญาซื้อขาย' (Purchase Contract) with three distinct sections. The top section is a small horizontal rectangle. The middle section is a larger vertical rectangle. The bottom section is a small square. Three arrows originate from these sections and point to three numbered callouts on the right side of the image.

1. สถานที่ทำสัญญาและวันที่ทำสัญญา
รายละเอียดเกี่ยวกับคู่สัญญา เช่น ชื่อนามสกุล
และภูมิลำเนาของคู่สัญญา

2. ข้อตกลงในสัญญาซื้อขาย โดยระบุว่าผู้ซื้อตกลงซื้อ
และผู้ขายตกลงขายทรัพย์สินนั้นๆ โดยจะมีข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่นๆได้
ตามที่คู่สัญญาต้องการ

3. ผู้ซื้อและผู้ขายลงลายมือชื่อต่อหน้าพยาน และ
พยานลงลายมือชื่อรับรองว่าเป็นพยานในการทำสัญญาฉบับนี้

สัญญาจะซื้อจะขาย

ทำที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง.....สำนักงานอยู่เลขที่.....

ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....(ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ฝ่ายหนึ่ง และในฐานะตัวแทนของตัวการซึ่งไม่ประสงค์จะ
ระบุชื่ออยู่ที่เลขที่.....ถนน.....(รวมเรียกว่า “ผู้จะซื้อ”) อีกฝ่ายหนึ่ง มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่..... ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ..... ซึ่งต่อไปจะ
เรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะขาย”

2. ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย โดยเป็นการขายเหมาแลกเปลี่ยนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น.....

บาท (.....) โดยผู้จะซื้อได้ชำระราคาดังกล่าวให้แก่ผู้จะขายไว้เรียบร้อยแล้วในวันทำ
สัญญานี้ โดยเช็คธนาคาร.....เลขที่.....เงิน.....บาท

(.....) และเช็คธนาคาร.....เลขที่.....

เงิน..... บาท (.....)

3. การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย คู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย ณ สำนักงาน
ที่ดิน เมื่อผู้จะซื้อได้รับอนุมัติจากทางราชการให้ทำการค้าที่ดินไม่ว่าในนาม.....เอง และ/หรือ ในนามตัวการ
ซึ่งไม่เปิดเผยชื่อแล้ว โดยผู้จะซื้อจะต้องระบุชื่อตัวการซึ่งจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ก่อนในบันทึกท้ายสัญญานี้ และจะต้องแจ้งกำหนดวันนัด
โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

กรณีจะเป็นด้วยประการใดก็ตาม ผู้จะซื้อจะต้องดำเนินการในวรรคแรกให้เสร็จสิ้นไป

ภายใน..... หากพ้นกำหนดนี้แล้ว ให้ถือว่าผู้ที่จะระบุชื่อถือกรรมสิทธิ์ และผู้จะซื้อทรัพย์สินที่จะขายตามสัญญานี้
คือ.....เอง และรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้จะขายทุกประการ

4. ค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับการทำสัญญานี้ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายเป็นผู้รับภาระเอง
ทั้งสิ้น

5. นับแต่วันที่ทำสัญญานี้ และผู้จะซื้อได้ชำระราคาตามข้อ 2. เรียบร้อยแล้ว ผู้จะซื้อ
มีสิทธิเข้าครอบครองและทำประโยชน์หรือปรับปรุงทรัพย์ที่จะขายได้ทันทีและให้ถือว่าผู้จะ
ซื้อได้รับมอบการครอบครองทรัพย์ที่จะขายไปจากผู้ขายแล้วโดยสมบูรณ์ทันที

6. โดยเหตุที่การซื้อขายครั้งนี้เป็นการขายเหมายกแปลง ดังนั้น หากปรากฏ
ภายหลังว่าทรัพย์ที่จะขายมีเนื้อที่ขาดตก หรือล้าจำนวนไปกว่าที่ระบุในข้อ 1. แม้จะเพียงใดก็
ตาม ทั้งผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงไม่ถือเป็นเหตุเลิกสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าทดแทนใด
ๆ โดยเหตุในเรื่องนี้เป็นอันขาด

เพื่อเป็นหลักฐาน ผู้จะซื้อและผู้จะขาย ได้ลงลายมือไว้เป็นสำคัญ ณ วัน เดือน ปี
ที่ระบุข้างต้น

ลงชื่อ..... ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

สัญญาแลกเปลี่ยน

- ▶ มาตรา 518 อันว่าแลกเปลี่ยนนั้น คือสัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอน กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน
- ▶ มาตรา 519 บทบัญญัติทั้งหลายในลักษณะซื้อขายนั้น ท่านให้ ใช้ถึงการแลกเปลี่ยนด้วย โดยให้ถือว่าผู้เป็นคู่สัญญาแลกเปลี่ยนเป็น ผู้ขายใน ส่วนทรัพย์สินซึ่งตนได้ส่งมอบ และเป็นผู้ซื้อในส่วนทรัพย์สิน ซึ่งตนได้รับในการแลกเปลี่ยนนั้น
- ▶ มาตรา 520 ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนตกลงจะ โอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินสิ่งอื่นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไซ้ร้ บททั้งหลาย อันว่าด้วยราคาในลักษณะซื้อขายนั้น ให้ใช้ถึงเงินเช่นว่านั้นด้วย
- ▶ ****กฎหมายซื้อขายใดให้นำมาใช้ในสัญญาแลกเปลี่ยนด้วย**

***ประเด็นสำคัญ

- ▶ แลกเปลี่ยนข้อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกต้อง ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- ▶ สัญญาแลกเปลี่ยนทรัพย์สินประเภทเครื่องจักรที่ได้จดทะเบียนแล้วต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ
- ▶ การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินเด็ดขาด จะทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนโอนไปยังคู่สัญญาทันทีเมื่อมีการแลกเปลี่ยนกัน
- ▶ สัญญาให้ทรัพย์สิน เช่น ให้ที่ดิน ให้บ้าน คำมั่นว่าจะให้ที่ดิน ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่
- ▶ การยกให้ที่ดินสำหรับให้เป็นที่สร้างวัดไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลสมบูรณ์