

ส่วนที่ 3 บุคคลผู้มีสิทธิทำสัญญาซื้อขาย

บุคคลผู้มีสิทธิขายทรัพย์สิน

โดยหลักแล้วผู้ที่ขายทรัพย์สินได้ต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือในกรณีทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินมือเปล่าซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง ผู้ขายจะต้องเป็นผู้ทรงสิทธิครอบครอง เพราะถ้าผู้ขายไม่ใช่เจ้าของหรือผู้ทรงกรรมสิทธิ์แล้วผู้ซื้อก็จะไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งถือเป็นวัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย เพราะหลักกฎหมายทั่วไป “ผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” ไม่ว่าผู้ซื้อจะสุจริตหรือไม่ แต่ก็มีข้อยกเว้นจากหลักนี้บางกรณี เช่น มาตรา 1299 วรรคสอง ฯลฯ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 199/4295 ซื้อเรือไว้จากผู้ที่ยกยอกเจ้าของมา แม้จะซื้อโดยสุจริตก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เจ้าของย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 353/2503 ถ้ามีการปลอมใบมอบอำนาจให้ทำการขายฝากที่ดินผู้รับซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ผู้รับซื้อจะอ้างว่าเป็นผู้รับโอนโดยสุจริตไม่ได้ เพราะผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์การโอนย่อมมีไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 325/2507 แม้ผู้ซื้อจะได้ทำสัญญาซื้อขายที่พิพาทตามใบเหยียบย่ำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนที่ดี แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่พิพาทเป็นของผู้อื่นมิใช่ของผู้ขายแล้ว ผู้ซื้อก็ไม่ได้สิทธิในที่พิพาทนั้น (กรณีนี้ผู้ซื้อจะอ้างมาตรา 1299 วรรคสองไม่ได้ ถ้าการที่ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สินด้วยตนเองจนได้สิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 เป็นการได้สิทธิครอบครองด้วยตัวของผู้ซื้อเอง ซึ่งเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายมิใช่ได้มาตามสัญญาซื้อขาย แต่สิทธิตามสัญญาซื้อขายนั้นได้สิทธิเท่าที่ผู้ขายมีอยู่เท่านั้น)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 844/2511 ซื้อทรัพย์สินจากผู้ที่มีใช้เจ้าของทรัพย์สินไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ในกรณีทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวม เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดจะจำหน่ายตัวทรัพย์สินโดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคนไม่ได้ ถ้ากระทำไปโดยไม่ได้รับความยินยอมถือว่าเป็นการจำหน่ายส่วนของสิทธิของผู้ขายเท่านั้นไม่ใช่จำหน่ายตัวทรัพย์สิน ผู้ซื้อคงมีสิทธิเท่าที่ส่วนของเจ้าของรวมผู้นั้นมีอยู่ในทรัพย์สิน โดยเข้าแทนที่ส่วนของเจ้าของรวมผู้ขายให้ (มาตรา 1361)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 151/2483 แต่เพียงการที่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งไม่ไปคัดค้านต่ออำเภอในการที่อำเภอออกประกาศเรื่องเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งจะขายที่พิพาทแก่โจทก์ ยังไม่เป็นเหตุผลให้ถือได้ว่าจำเลยได้ยินยอมให้ขายที่พิพาทแก่โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1232/2491 ผู้ขายเป็นเจ้าของร่วมกับผู้อื่นทำสัญญาแบ่งขายที่ดินโดยเจ้าของรวมอื่น ๆ มิได้รู้เห็นด้วย ผู้จะซื้อฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 793/2500 เจ้าของรวมคนหนึ่งไม่มีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมด การที่เจ้าของรวมคนหนึ่งจดทะเบียนขายที่ดินไปนั้น ผู้ซื้อยอมเข้าสวมสิทธิที่จะขอแบ่งส่วนของผู้ขายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 713/2506 ในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อหรือผู้ซื้อโดยมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา ดังนั้น แม้ในขณะที่ทำสัญญาผู้ขายยังไม่มีกรรมสิทธิ์ที่จะโอนทรัพย์สินให้ แต่จะมีในภายหลัง ผู้จะขายก็ยังมีสิทธิทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาได้ สัญญานั้นสมบูรณ์ในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขาย แม้ผู้จะขายจะไม่มีกรรมสิทธิ์เพราะที่ดินถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาต่อมาผู้จะขายได้กรรมสิทธิ์มาเพราะรัฐบาลคืนให้ ผู้จะซื้อย่อมเรียกร้องเอาจากผู้จะขายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2302/2533 จำเลยกับโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายให้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกันภายหลัง แม้ขณะทำสัญญาผู้จะขายยังไม่มีกรรมสิทธิ์หรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่สมบูรณ์ สัญญาก็มีผลใช้บังคับได้ เพราะเมื่อสัญญาถึงกำหนด หากผู้จะขายผิดสัญญาโอนทรัพย์สินให้ผู้จะซื้อไม่ได้ ผู้จะซื้อก็สามารถให้ผู้จะขายชดเชยค่าเสียหายแทนการโอนทรัพย์สินที่จะขายได้

สัญญาจะซื้อจะขายกำหนดวันไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนไว้แน่นอนแล้ว โจทก์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวก่อนฟ้อง

การที่ พ. และ ด. ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกที่ดินพิพาทมีชื่ออยู่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในฐานะผู้ครอบครองแทนทายาท จำเลยเป็นทายาทของเจ้ามรดก ที่ดินพิพาทย่อมตกได้แก่จำเลย เมื่อจำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ โจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ได้

มีบางกรณีที่แม้จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ก็ไม่มีอำนาจขายทรัพย์สินของตนเองได้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายบัญญัติบังคับไว้ เช่น บุคคลล้มละลายที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์แล้ว เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ผู้เดียวมีอำนาจขายได้ (พระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483) ลูกหนี้ที่ถูกยึดหรืออายัดทรัพย์สินไว้จำเลยขายทรัพย์สินที่ถูกยึดชั่วคราวก่อนคำพิพากษาให้ผู้อื่น แม้ผู้ซื้อจะซื้อโดยสุจริตก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 259 และ 305) ลูกหนี้ที่ถูกขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล แต่บางกรณีผู้ที่ไม่มียกรรมสิทธิ์หรือสิ้นกรรมสิทธิ์ไปแล้วก็อาจมีสิทธิทำสัญญาขายทรัพย์สินได้ เช่น การที่ผู้ขายได้ขายทรัพย์สินนั้นไปแล้วแต่ยังยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นอยู่มีสิทธิเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดได้ ถ้าผู้ซื้อไม่ชำระหนี้ตาม

มาตรา 470 หรือกรณีผู้เยาว์ซึ่งผู้ใช้อำนาจปกครองขายทรัพย์สินแทน (มาตรา 1574) ฯลฯ จึงเป็นข้อยกเว้นประการหนึ่งที่ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ไป

ข้อยกเว้นผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์แม้จะซื้อจากบุคคลที่ไม่มีกรรมสิทธิ์จะโอนให้บุคคลอื่น หรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายได้สูญสิ้นไปแล้ว ดังนี้

1. มาตรา 1299 วรรคสอง ซึ่งเป็นหลักข้อยกเว้นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ถ้าผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้นถ้าไม่ได้จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังไม่ได้จดทะเบียนไม่ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

2. ตัวแทนเขต มาตรา 821 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ใดเขตบุคคลอีกคนหนึ่งออกแสดงเป็นตัวแทนของตนก็ดี รู้แล้วยอมให้บุคคลอีกคนหนึ่งเขตตัวเองออกแสดงเป็นตัวแทนตนก็ดี ท่านว่าบุคคลนั้นจะต้องรับผิดชอบบุคคลภายนอกผู้สุจริตเสมือนว่าบุคคลอีกคนหนึ่งนั้นเป็นตัวแทนของตน”

3. บุคคลหลายคนเรียกร่องสังหาริมทรัพย์เดียวกันโดยอาศัยสิทธิต่างกัน มาตรา 1303 วรรคแรก บัญญัติว่า “ถ้าบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกัน โดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกันไซ้ ท่านว่าทรัพย์สินตกอยู่ในความครอบครองของบุคคลใด บุคคลนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าบุคคลอื่น แต่ต้องได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยมีค่าตอบแทนและได้การครอบครองโดยสุจริต”

4. ผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 1329 ซึ่งบัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามีเสียไปถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรมอันเป็นโมฆะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกล้างภายหลัง”

5. ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลาย ตามมาตรา 1330 ซึ่งบัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย”

6. ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตและเสียหายจากการแสดงเจตนาหลงตามมาตรา 155 วรรคแรก ซึ่งบัญญัติว่า “การแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งเป็นโมฆะ แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต และต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาหลงนั้นมิได้”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1908/2537 โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายทำสัญญาซื้อขายกิจการและหุ้นส่วนของผู้ตายให้แก่จำเลย โดยในสัญญาดังกล่าวไม่มีข้อตกลงให้โจทก์ต้องไปจดทะเบียนโอนส่วนของผู้ตายให้กับจำเลยและแต่งตั้งจำเลยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการแทนผู้ตาย จำเลยจึงจะหยิบยกข้ออ้างดังกล่าวมาปฏิเสธความรับผิดชอบตามสัญญาไม่ได้ เพราะเมื่อหุ้นส่วนผู้จัดการตายทางหุ้นส่วนจำกัดอาจจะเลิกกันหรือหุ้นส่วนอาจตกลงกันให้ทางหุ้นส่วนจำกัดดำเนินต่อไป โดยให้ผู้อื่นเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือให้ผู้อื่นเข้าเป็นหุ้นส่วนแทนผู้ตายก็ได้ มิใช่เป็นเรื่องที่ผู้จัดการมรดกจะจดทะเบียนให้จำเลยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการในทางหุ้นส่วนจำกัดได้ ฉะนั้น เมื่อจำเลยรับโอนกิจการและหุ้นของผู้ตายไปแล้ว จำเลยจึงต้องชำระเงินตามสัญญาซื้อขายกิจการที่ค้างชำระให้แก่โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5137/2537 ป.พ.พ. มาตรา 1330 ได้กำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไว้เป็นกรณีพิเศษไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา 456 แม้จำเลยกับพวกเป็นผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทมาจากทางหุ้นส่วนจำกัด อ. แต่เมื่อทางหุ้นส่วนจำกัด อ. ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดก่อนจดทะเบียนการโอนที่ดินและตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยกับพวก กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทยังเป็นของทางหุ้นส่วนจำกัด อ. อยู่ โจทก์ได้ที่ดินและตึกแถวพิพาทโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 โจทก์จึงมีสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทดีกว่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1881/2540 ผู้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะทำสัญญาก็ได้ เพราะสาระสำคัญที่เป็นวัตถุประสงค์ของการซื้อขายก็คือให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ โดยชำระราคาตามที่ตกลง หากผู้ขายสามารถจัดการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยชำระราคาตามที่ตกลงกันได้ สัญญาจะซื้อขายนั้นก็ใช้ได้แล้ว ฉะนั้น การที่จำเลยไปที่สำนักงานที่ดินในวันนัดพร้อมกับ ส. ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้แสดงเจตนาว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โจทก์ตามสัญญา แต่โจทก์ก็ยังไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์จาก ส. ก่อน แล้วจัดการโอนให้แก่โจทก์ จึงไม่อาจตกลงกันได้ กรณีเช่นนี้แม้ว่าจำเลยจะไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในวันนัดโอน ก็จะต้องถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ได้