

ส่วนที่ 6

แบบของสัญญาซื้อขาย

แบบของนิติกรรมเป็นหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเพื่อความสมบูรณ์ของนิติกรรม โดยมีเจตนารมณ์เพื่อให้เข้ากับระเบียบของสังคม แบบของนิติกรรมเป็นกรอบพิธีภายนอกของนิติกรรม

เหตุที่กฎหมายกำหนดแบบของนิติกรรมไว้เพื่อประโยชน์หลายประการ โดยเฉพาะแบบที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเปิดเผยให้บุคคลภายนอกรับรู้ จะได้ขอตรวจสอบว่าผู้ใดเป็นเจ้าของสิทธิที่แท้จริงจากทะเบียนก่อนที่จะเข้าไปทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น และการทำเป็นหนังสือก็เพื่อเป็นหลักฐานในการพิสูจน์ในการพิจารณาพิพากษาคดีว่านิติกรรมนั้นได้กระทำการจริงหรือไม่อย่างไร และเพื่อประโยชน์ในการตีความการแสดงเจตนาของคู่สัญญา

แบบของนิติกรรมสัญญาเมื่ออยู่หลายชนิด เช่น

1. แบบส่งมอบทรัพย์สิน (การส่งมอบทรัพย์สินนั้นมักกฎหมายบางท่านกล่าวว่าจะไม่ใช่แบบนิติกรรม เพราะการไม่ส่งมอบเพียงแต่ทำให้นิติกรรมนั้นไม่บริบูรณ์เท่านั้น เช่น สัญญายืมใช้คงรูปและยืมใช้สลับเปลี่ยน (มาตรา 641, มาตรา 650) ให้ (มาตรา 523) ฯลฯ

2. แบบต้องทำเป็นหนังสือ

3. แบบต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

4. แบบที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สัญญาซื้อขายโดยหลักทั่วไปแล้วเป็นสัญญาที่ไม่ต้องมีแบบแต่อย่างใด เป็นสัญญาที่เกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของคู่สัญญาสองฝ่ายเสนอสนองรับถูกต้องตรงกัน การแสดงเจตนาแม้จะกระทำด้วยวาจา หรือแสดงกิริยาอาการเป็นคำเสนอคำสนองถูกต้องตรงกัน ก็สมบูรณ์เกิดเป็นสัญญาขึ้นแล้วโดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือแต่อย่างใด แต่มีข้อยกเว้นการซื้อขายทรัพย์สินบางประเภทที่จะต้องทำตามแบบเนื่องจากกฎหมายถือว่าเป็นเรื่องสำคัญเพราะทรัพย์สินนั้นมีความสำคัญในทางเศรษฐกิจและความเป็นอยู่ของประชาชนในรัฐ เพื่อที่จะได้ควบคุมการครอบครองกรรมสิทธิ์ของบุคคล การจัดเก็บภาษีการเวนคืน การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเหล่านี้ด้วยเหตุนี้กฎหมายจึงมีข้อยกเว้นไว้เป็นพิเศษ

มาตรา 456 วรรคแรก บัญญัติว่า "การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือ

เรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

คำว่า “การซื้อขาย” ตามมาตรา 456 หมายถึงสัญญาซื้อขายประเภทใดนั้น มาตรา 456 ไม่ได้บ่งชี้ว่าจะใช้กับสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข แต่ถ้าพิจารณาจากเหตุผลดังที่ได้กล่าวไว้ในเรื่องสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้วว่า ตามมาตรา 455 นั้น บัญญัติว่า “เมื่อกกล่าวต่อไปเบื้องหน้าถึงเวลาซื้อขาย ท่านหมายความว่าเวลาซึ่งทำสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์” ดังนั้น คำว่า “การซื้อขาย” ตามมาตรา 456 นี้จึงหมายถึงสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์ คือ สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนั่นเอง เพราะบทบัญญัติต่อจากมาตรา 455 นั้น ถ้าจะกล่าวถึงสัญญาซื้อขายประเภทอื่น ๆ เช่น สัญญาจะซื้อจะขาย หรือค้ำประกันจะซื้อจะขาย ในตัวบทกฎหมายก็จะระบุว่า เป็นสัญญาจะซื้อจะขายหรือค้ำประกันจะซื้อจะขายไว้อย่างชัดเจน

ในกฎหมายอังกฤษ Law of Property Act, 1925, Section 40 สัญญาซื้อขาย "Goods" ต่างกับการซื้อขาย "Land" สัญญาซื้อขาย "Land" ต้องลงลายมือชื่อของคู่สัญญา สัญญาซื้อขายนั้น จึงจะใช้บังคับได้ แต่ในสัญญาซื้อขาย "Goods" ใน The Sale of Goods Act, 1979, Section 4 สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (Goods) อาจจะทำเป็นหนังสือประทับตราลงลายมือชื่อหรือไม่ก็ได้ หรือทำด้วยวาจา หรือบางส่วนทำเป็นหนังสือ บางส่วนทำด้วยปากเปล่า หรือโดยทางปฏิบัติโดยปริยายของคู่สัญญาก็ได้(1)

ทรัพย์สินประเภทใดบ้างที่ต้องทำตามแบบ

มาตรา 456 ได้บัญญัติถึงการซื้อขายทรัพย์สิน 2 ประเภท คือ

- (1) อสังหาริมทรัพย์
- (2) สังหาริมทรัพย์บางประเภท

1. อสังหาริมทรัพย์

มาตรา 139 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”

จากมาตรา 139 ดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์จึงหมายถึง

- (1) ที่ดิน
- (2) ทรัพย์สินติดที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร

(1) A.P. Dobson Sale of Goods and Consumer Credit, 2nd, Ed. London, Sweet & Maxwell, 1979, p.11.

(3) ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

(4) ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

1) **ที่ดิน** ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ดินหมายถึงพื้นผิวดินบนโลกอาจจะสูงต่ำเป็นภูเขาหรือเป็นหุบเขาหรือเกาะ ซึ่งต่างกับความหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ซึ่งบัญญัติว่า “ที่ดิน ให้หมายถึงพื้นดินทั่วไปและให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ และที่ชายทะเลด้วย แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ดิน หมายถึงเฉพาะพื้นผิวดินเท่านั้น ส่วนพื้นผิวน้ำ แม่น้ำ ลำธาร ไม่ถือว่าเป็นที่ดิน แต่เป็นทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ซึ่งก็ยังเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 100”

2) **ทรัพย์สินติดที่ดิน** หมายถึงสิ่งที่ติดที่ดินอย่างตั้งตราแน่นอนหากับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรและผู้นำมาติดกับที่ดินจะมีสิทธิในที่ดินพร้อมหรือไม่ก็ไม่สำคัญ และจะติดกับที่ดินโดยธรรมชาติ เช่น ไม้ยืนต้น หรือมนุษย์จะเป็นผู้นำมาติดกับที่ดิน เช่น สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ก็ได้

3) **ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน** หมายถึงสิ่งต่าง ๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของดินที่อยู่บนพื้นโลกรวมสภาพกับดิน เช่น แม่น้ำ ลำคลอง บึง ทะเลสาบ หิน กรวด หวาย แร่ธาตุต่าง ๆ ที่อยู่ในดิน ซึ่งจะต้องประกอบเข้ากับเนื้อดินบนโลกเป็นอันเดียวกัน ดังนั้น สมบัติทรัพย์สินที่ตกหรือฝังอยู่ในที่ดินไม่เป็นทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทรัพย์สินบางอย่างแม้ไม่ได้เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติก็เป็นทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น ถนนคอนกรีต ถนนลาดยางอัลฟัด

4) **ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์** ซึ่งสิทธิเหล่านี้เป็นวัตถุไม่มีรูปร่างเป็นทรัพย์สินตามมาตรา 138 แบ่งออกได้ 3 ประการ คือ

(1) **ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน** หมายถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวกับตัวพื้นดิน เช่น กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิครอบครองที่ดิน สิทธิจำนอง สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิอาศัย

(2) **ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน** หมายถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวกับทรัพย์สินติดที่ดิน เช่น สิทธิจำนองบ้าน กรรมสิทธิ์ในโรงเรือน ฯลฯ ซึ่งต้องเป็นเฉพาะสิทธิที่เป็นทรัพย์สินสิทธิเท่านั้น ส่วนบุคคลสิทธิเช่นสิทธิตามสัญญาเช่าบ้านไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์แต่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) **ทรัพย์สินในทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน**

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17/2491 ซื้อเรือนเพื่อรื้อไป ไม่จำเป็นต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 591/2474 เรือนเสาไม้แก่นฝาและพื้นไม้จริงปลูกอยู่ในที่ดินของผู้นั้นนับว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะซื้อขายโดยทำสัญญากันเองไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 143/2475 การโอนขายหุ้นในห้างหุ้นส่วนสามัญซึ่งมีทรัพย์สินเป็นที่ดินนั้น ท่านว่าไม่ใช่เป็นการขายที่ดินจึงทำหนังสือโอนกันเองได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 933/2485 ซื้อขายเรือเพื่อรื้อถอนไป เป็นการซื้อสังหาริมทรัพย์ ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 253/2489 เรือและครุซึ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 36/2491 การขายหุ้นส่วนอันเกี่ยวกับที่ดินไม่ใช่การขายอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 464/2491 การขายหุ้นส่วนโรงสีไม่ใช่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 739/2498 การโอนขายโกดังเก็บสินค้าซึ่งต้องรื้อไป เป็นการขายอย่างสังหาริมทรัพย์ ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 583/2524 โจทก์ขายสิทธิการซื้อโรงสีแก่จำเลย ข้อตกลงนี้มิใช่สัญญาซื้อขายตามมาตรา 453, 456 แต่เป็นสัญญาอย่างหนึ่ง จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยให้ชำระเงินตามที่ตกลงกันได้

2. สังหาริมทรัพย์

สังหาริมทรัพย์ที่การซื้อขายต้องทำตามแบบ มาตรา 456 วรรคแรก บัญญัติว่า “...วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

(1) เรือกำปั่น หมายความว่าตลอดถึงเรือทุกอย่างที่เดินเฉพาะด้วยเครื่องจักรหรือด้วยใบ และไม่ได้ใช้กรรเชียง แฉว หรือพาย (พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำสยาม พ.ศ. 2456)

(2) เรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป หมายความว่าถึงเรือที่ไม่มีเครื่องจักรกล มีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป

(3) เรือกลไฟ หมายถึง เรือทุกอย่างที่เดินด้วยเครื่องจักรจะใช้ใบด้วยหรือไม่ก็ได้ และรวมถึงเรือกำปั่นยนต์ด้วย (พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำสยาม พ.ศ. 2456)

(4) เรือยนต์มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป หมายความว่าเรือยนต์ที่เดินด้วยเครื่องจักร และที่ต้องจดทะเบียนตามมาตรา 456 เฉพาะที่มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป

(5) แพมี 2 ประเภท

1. แพ หมายถึงแพไม้ต่าง ๆ เช่น แพไม้ไผ่ แพไม้ซุง ฯลฯ

2. แพ หมายถึงแพคนอยู่อาศัย ไม่ว่าจะทำจากไม้อะไรซึ่งลอยอยู่ตามแม่น้ำ

ลำคลอง

แพตตามมาตรา 456 หมายถึง แพ้ที่คนใช้อยู่อาศัยที่ต้องทำตามแบบ

(6) สัตว์พาหนะ ได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ ล่อ ลา ซึ่งได้ทำตัวรูปพรรณแล้ว (พระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 4) สัตว์ที่จะต้องทำตัวพิมพ์รูปพรรณ ได้แก่

1. ช้างมีอายุย่างเข้าปีที่ 8 สัตว์อื่นนอกจากโคตัวเมียมีอายุย่างเข้าปีที่ 6
2. สัตว์ที่ได้ใช้ขับขี่ลากเข็นหรือใช้งานได้แล้ว
3. สัตว์ที่มีอายุย่างเข้าปีที่ 4 เมื่อจะนำออกนอกราชอาณาจักร โคตัวเมียเมื่อมีอายุย่างเข้าปีที่ 6 เมื่อจะทำการโอนกรรมสิทธิ์เว้นแต่ในกรณีรับมรดก

4. สัตว์นอกจากข้อ 1 ถึง 3 เจ้าของจะขอจดทะเบียนทำตัวพิมพ์รูปพรรณก็ได้ (พระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ.2482 มาตรา 8)

การโอนกรรมสิทธิ์การซื้อขายสัตว์พาหนะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยการสลักหลังตัวรูปพรรณและจดทะเบียนต่อนายทะเบียนที่อำเภอ (พระราชบัญญัติสัตว์พาหนะมาตรา 14) แต่ถ้าซื้อขายสัตว์อย่างเช่นสัตว์เลี้ยงหรือสัตว์อื่น ๆ เช่น ขาวยาว เพื่อนำไปแล่นเนื้อขายไม่ต้องทำตามแบบมาตรา 456

คำพิพากษาฎีกาที่ 303/2503 การซื้อขายกระบือนั้น เมื่อยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 14 และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 กรรมสิทธิ์ในกระบือที่ขายจึงยังเป็นของผู้ขายอยู่

คำพิพากษาฎีกาที่ 365/2513 ตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะและประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การซื้อขายกระบือต้องสลักหลังตัวรูปพรรณจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แม้ผู้ซื้อจะได้ชำระราคาไปบางส่วนและได้ครอบครองกระบือ แต่เมื่อยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนก็ไม่ถือว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริง ซึ่งจะมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลส่งคืนเมื่อกระบือเป็นของกลางซึ่งถูกศาลสั่งริบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1696-1697/2515 สัตว์พาหนะที่ต้องจดทะเบียนการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 คือสัตว์พาหนะตามความหมายในพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 ได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ ล่อ และลา ที่ได้ทำตัวรูปพรรณแล้ว

ม้าแข่งอายุ 1 ปีเศษ เป็นม้าอ่อนยังใช้วิ่งแข่งไม่ได้ จึงไม่อยู่ในบังคับที่ต้องให้ทำตัวรูปพรรณตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ.2482 มาตรา 8 และเมื่อเจ้าของม้าก็ไม่ได้ขอจดทะเบียนทำตัวรูปพรรณไว้ก่อนถึงกำหนดที่บังคับไว้ในมาตรานั้น การซื้อขายม้าแข่งรายนี้จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องจดทะเบียนการซื้อขาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456

คำพิพากษาฎีกาที่ 746/2516 จำเลยซื้อโคจากโจทก์โดยไม่ได้ทำหนังสือสัญญาและไม่ได้จดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายดังกล่าวเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องบังคับให้จำเลยใช้ราคาโคแก่โจทก์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 755/2523 การซื้อขายกระบือที่ไม่มีตัวรูปพรรณและไม่อยู่ในบังคับ ต้องทำตัวรูปพรรณ ไม่ปรากฏว่าใช้งานแล้ว แม้ไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ก็ไม่ตกเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2520/2523 โคได้ใช้งานแล้วเป็นโคที่ต้องทำตัวรูปพรรณตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ.2482 มาตรา 8 (3) เป็นสัตว์พาหนะตามมาตรา 4 การซื้อขายโคดังกล่าว จึงต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 เมื่อไม่ได้จดทะเบียน การซื้อขายจึงเป็นโมฆะ ผู้ซื้อมิใช่เจ้าของโคของกลางจะขอคืนไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 582/2524 โครุ่นอายุยังน้อยใช้งานยังไม่ได้ ไม่อยู่ในบังคับที่จะ ต้องทำตัวรูปพรรณ แม้การซื้อขายโคจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก็ไม่เป็นโมฆะ โคตก เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ

แบบของสัญญาซื้อขายตามมาตรา 456

มาตรา 456 วรรคแรก "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไซ้ร้ ท่านว่าตกเป็นโมฆะ..."

ดังนั้น แบบการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางประเภทดังกล่าว ตามมาตรา 456 วรรคแรก นี้ก็คือ

- (1) ต้องทำเป็นหนังสือและ
- (2) จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ส่วนสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ต้องจดทะเบียนตามมาตรา 456 เป็นไปตามพระราชบัญญัติเฉพาะดังนี้

1. **อสังหาริมทรัพย์** พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 "ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น"(1)

แต่ถ้าในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายแม้ทรัพย์สินนั้นจะยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่เจตนา ของคู่สัญญาตั้งใจจะขายทรัพย์สินนั้นอย่างสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อบ้านเพื่อรื้อออกไป หรือซื้อขาย ผลลำไยโดยมีเจตนาจะซื้อขายโดยเด็ดขาดออกจากต้นเป็นการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9/2505, 17/2491, 923/2485, 36/2491, 464/2491, 739/2498)

(1) มาตรา 19 แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528 การปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้ บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อน จนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 2356/2518 พิพากษาว่าซื้อเรือนที่ปลูกในที่เช่า เจตนารือไปใน ภายหน้าซึ่งไม่กำหนดแน่นอน เป็นการซื้อสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่ทำตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ มาตรา 456 เรือนยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม เจ้าหนี้ของเจ้าของเดิมยึดเรือนบังคับ คดีได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 114/2499 การซื้อขายเรือนผู้ซื้อจะรื้อเรือนไปใน 3 วัน เป็นการ ซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายที่ทำที่อำเภอไม่เป็นโมฆะ ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ แต่ผู้ซื้อไม่รื้อ เรือนไป กลับให้ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเช่า โดยมีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้ เมื่อผู้ขาย เอาที่ดินและเรือนไปจดทะเบียนขายให้ผู้อื่น เรือนเป็นส่วนควบย่อมติดไปกับที่ดินตกเป็นของ ผู้อื่นไป ผู้ซื้อคนแรกจะรื้อเรือนไม่ได้ (ไม่ได้ก่อตั้งสิทธิใด ๆ เหนือที่ดินไว้ที่จะทำให้เรือนนั้น ไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดิน)

คำพิพากษาฎีกาที่ 4306-4307/2533 จำเลยขายที่ดินและตึกแถวให้แก่โจทก์ โดย สัญญาว่าจะจัดให้มีการใช้ถนนผ่านตึกแถวกว้าง 10 เมตร ครอบกำหนด 10 ปีแล้วจะยกให้เป็น ทางสาธารณะ เช่นนี้ มิใช่การให้หรือค้ำประกันว่าจะให้ แต่เป็นสัญญาต่อเนื่องในการขายที่ดินระหว่าง โจทก์กับจำเลย ไม่ตกอยู่ในบังคับที่จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่เป็นโมฆะ เมื่อจำเลยได้จัดให้มีการใช้ถนนผ่านตึกแถวกว้าง 10 เมตร ครอบกำหนด 10 ปี แล้วกลับก่อสร้างปรับปรุงถนนเหลือความกว้างเพียง 3 เมตรเศษ และมีสิ่งกีดขวางต่าง ๆ จึงเป็นการผิดสัญญา

2. สังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 456 วรรคแรก พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียน ดังนี้

(1) เรือ ถ้าทำสัญญาซื้อขายต้องทำต่อนายอำเภอ ถ้าจดทะเบียนเปลี่ยนใบอนุญาต เปลี่ยนชื่อต้องทำต่อกรมเจ้าท่า (ตามพระราชบัญญัติเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 145 และพระราชบัญญัติปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 มาตรา 132)

(2) แพ การซื้อขายแพต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อนายอำเภอ (พระราช บัญญัติปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 มาตรา 132)

(3) สัตว์พาหนะ ต้องจดทะเบียนกับนายทะเบียนท้องที่ที่สัตว์อยู่ นายอำเภอหรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีให้รักษาการแทนเป็นผู้รับจดทะเบียน (พระราชบัญญัติสัตว์ พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 14)

การจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจโดยถูกต้อง ตามกฎหมาย มิฉะนั้น การจดทะเบียนนั้นก็ใช้ไม่ได้ตามกฎหมาย หรือเจ้าพนักงานจดทะเบียน ให้โดยผิดพลาดก็ถือว่าจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 996-997/2509)

สังหาริมทรัพย์บางประเภท เช่น รถยนต์ เมื่อมีการซื้อขายโอนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ แม้จะต้องทำการโอนทางทะเบียนที่กองทะเบียนกรมตำรวจก็ไม่ต้องทำตามแบบมาตรา 456 การโอนนั้นก็สมบูรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1025/2522 การจดทะเบียนรถยนต์มิใช่แบบการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 เมื่อเจ้าของขายรถแล้วไม่ได้จดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ก็เป็นของผู้ซื้อ เจ้าของเดิมมาร้องขอคืนรถที่ศาลสั่งรับไม่ได้

ผลของการไม่ทำตามแบบตามมาตรา 456

มาตรา 456 บัญญัติว่า: "...ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไซ้ร้ ท่านว่าเป็นโมฆะ..."

แบบเป็นการครอบพิธิภายนอกของนิติกรรม นิติกรรมที่ตกเป็นโมฆะคือไม่มีผลตามกฎหมาย เสียเปล่า คู่กรณีคงอยู่ในฐานะเดิมเหมือนมิได้เข้ากระทำนิติกรรม ผู้ซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต้องคืนให้แก่ผู้ขายไป เมื่อนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้วหากคู่กรณีปฏิบัติตามนิติกรรมต่อไปเรียกว่าเป็นการกระทำโดยปราศจากมูลอันจะอ้างตามกฎหมายได้ ผู้ได้ทรัพย์มาจึงต้องคืนกลับไปฐานละเมิดควรได้ และมาตรา 172 บัญญัติว่า "โมฆะกรรมนั้นไม่อาจให้สัตยาบันแก่กันได้ และผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดจะยกความเสียเปล่าแห่งโมฆกรรมขึ้นกล่าวอ้างก็ได้"

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2025/2487 การซื้อขายที่ดินถ้ามิได้จดทะเบียนท่านว่าเป็นโมฆะจะต้องถือว่าทุกคนรู้ถึงบทบัญญัตินี้แล้ว ผู้ใดอ้างว่าไม่รู้จะต้องแสดงให้เห็นพฤติการณ์เฉพาะตัวเป็นพิเศษว่าตนไม่รู้ และไม่อยู่ในฐานะที่จะรู้เช่นนั้นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 579/2488 สัญญาขายฝากที่ดินทำกันเองยอมเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 818/2491 สัญญาซื้อขายที่ดินที่เป็นโมฆะนั้น แม้ผู้ซื้อชำระราคาแล้ว ผู้ซื้อก็ไม่มีสิทธิยึดหน่วงที่ดินไว้สำหรับเงินราคาที่ตนชำระให้ผู้ขาย ในกรณีเช่นนี้เมื่อผู้ขายฟ้องเรียกที่ดินคืนผู้ซื้อก็ต้องคืนที่ดินให้ผู้ขาย ผู้ซื้อจะขอให้ศาลตัดสินให้ผู้ขายคืนเงินราคาได้ก็ต่อเมื่อฟ้องหรือฟ้องแย้งขึ้นมา

ซื้อที่บ้านมือเปล่าซึ่งเจ้าของมีกรรมสิทธิ์โดยทำสัญญากันเองเป็นโมฆะนั้น แม้ผู้ซื้อไปขอร้องได้ใบเหยียบย่ำมาก็ไม่ทำให้ผู้ซื้อมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 352/2492 ขายที่ดินโดยทำสัญญากันเองและมีข้อสัญญาว่าให้ไถ่ถอนได้ในภายหลังนั้น เป็นข้อสัญญาทำนองให้ไถ่ถอนคืนเช่นสัญญาขายฝาก เมื่อไม่ได้ทำเป็นสัญญาขายฝากโดยถูกต้องก็ยอมเป็นโมฆะ ฉะนั้น ผู้ขายจะฟ้องเรียกที่ดินคืนโดยอาศัยข้อสัญญานั้นไม่ได้

การขายทรัพย์สินไปโดยมีข้อสัญญาให้ถ่ถอนได้นั้น มีบทบัญญัติเรื่องขายฝากไว้จึงแสดงว่าจะทำโดยประการอื่นไม่ได้ ฉะนั้น ถ้าทำไม่ถูกต้องเป็นสัญญาขายฝาก ข้อสัญญานั้นก็ขัดกับบทกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 466/2492 การฟ้องเรียกเงินค้ำประกันฐานลามกมิควรได้มีอายุความ 1 ปี ตามมาตรา 419

เมื่อผู้ซื้อมาฟ้องเรียกเงินค้ำประกันฐานลามกมิควรได้ ต้องนับอายุความตั้งแต่วันที่รู้ว่าตนมีสิทธิเรียกเงินค้ำประกันฐานลามกมิควรได้

มาตรา 419 บัญญัติว่า "ในเรื่องลามกมิควรได้นั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดปีหนึ่ง นับแต่เวลาที่ฝ่ายผู้เสียหายรู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืนหรือเมื่อพ้นสิบปีนับแต่เวลาที่สิทธินั้นได้มีขึ้น"

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 303/2503 การซื้อขายกระบือนั้น เมื่อยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 14 และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 กรรมสิทธิ์ในกระบือที่ขายจึงยังเป็นของผู้ขายอยู่ ผู้ขายเอากระบือนั้นมาจากผู้ซื้อเอาไปขายให้ผู้อื่นเสียยังไม่เป็นผิดฐานลักทรัพย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 236/2506 การซื้อขายที่ดินโดยมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ย่อมไม่ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยผลแห่งสัญญาซื้อขาย แม้ผู้ซื้อจะได้เข้าครอบครองที่ดินนั้น แต่ถ้าเป็นการครอบครองแทนโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของเดิมแล้ว จะอ้างการครอบครองปรปักษ์ ยันทายาทของเจ้าของเดิมไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 394/2508 จำเลยขายที่ดินมือเปล่าให้แก่โจทก์ ทำหนังสือสัญญากันเอง ทั้งสองฝ่ายมิได้มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์ชำระเงินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้ว แต่จำเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาและขัดขวางไม่ให้โจทก์เข้าทำประโยชน์ในที่พิพาท ดังนี้ สัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์จำเลยเป็นสัญญาซื้อขายเด็ดขาด เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะ จำเลยยังไม่ได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์ โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยส่งมอบที่ดินและขับไล่จำเลยไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 551/2510 หนังสือสัญญาระบุว่าเป็นสัญญาซื้อขาย ข้อความในสัญญามีความว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกัน ผู้ขายตกลงขายที่บ้านเรือนและครุฑให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนในวันทำสัญญาและจะส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อในภายหลัง ดังนี้ สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาซื้อขายเด็ดขาด เมื่อไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 และ 115 ผู้ซื้อไม่มีสิทธิฟ้องบังคับผู้ขายให้ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ ส่วนหน้าที่ของผู้ขายซึ่งจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 461 นั้น เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 863/2510 แม้การซื้อขายไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และเป็นโมฆะก็ดี แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ผู้ขายมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เมื่อผู้ขายได้ส่งมอบที่พิพาทให้ผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขายก็พึงได้ว่าผู้ขายได้สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่พิพาทต่อไป การครอบครองของผู้ขายสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ซื้อได้รับโอนการครอบครองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิการครอบครองที่พิพาทนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 แล้วผู้ขายจะมาฟ้องเรียกที่พิพาทคืนไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1626/2511 จำเลยครอบครองที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ย่อมมีสิทธิครอบครองใช้ขนานบุคคลอื่นนอกจากรัฐได้ เมื่อจำเลยขายที่ดินนั้นให้โจทก์ โดยทำสัญญากันเอง สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ แต่เมื่อจำเลยส่งมอบที่พิพาทให้โจทก์ครอบครองมาช้านานแล้วโจทก์จะเรียกเงินที่ชำระคืนมิได้ เป็นการที่โจทก์ยอมเสี่ยงภัยเอาสิทธิครอบครองที่พิพาทในสภาพเท่าที่จำเลยมีสิทธิอยู่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2105/2511 ซื้อที่ดินโดยมิได้ซื้อเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดินด้วย ต่อมาผู้ขายจึงขายเรือนให้อีก ดังนี้ เรือนตกเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทันทีที่ได้ทำสัญญาซื้อขายเรือนกัน โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการซื้อขายเรือนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 อีก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1696-1697/2515 สัตว์พาหนะที่ต้องจดทะเบียนการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 คือสัตว์พาหนะตามความหมายในพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ.2482 ได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ สอ และลา ที่ได้ทำตัวรูปพรรณแล้ว

ม้าแข่งอายุ 1 ปีเศษ เป็นม้าอ่อนยังใช้วิ่งแข่งไม่ได้ จึงไม่อยู่ในบังคับที่ต้องให้ทำตัวรูปพรรณตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 8 และเมื่อเจ้าของม้าก็ไม่ได้ขอจดทะเบียนทำตัวรูปพรรณไว้ก่อนถึงกำหนดที่บังคับไว้ในมาตรานั้น การซื้อขายม้าแข่งรายนี้จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องจดทะเบียนการซื้อขาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 746/2516 จำเลยซื้อโคจากโจทก์โดยไม่ได้ทำหนังสือสัญญาและไม่ได้จดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายดังกล่าวเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องบังคับให้จำเลยใช้ราคาโคแก่โจทก์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1990/2516 จำเลยซื้อโคจากโจทก์ไปขาย โจทก์ได้ส่งมอบโคให้จำเลยพร้อมทั้งตัวพิมพ์รูปพรรณ และได้มีการขายโคนั้นต่อไปแล้ว โดยโจทก์ไม่ได้มีเจตนาที่จะทำการโอนตัวพิมพ์รูปพรรณโคให้จำเลยตามกฎหมาย การซื้อขายนี้เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขาย จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก แม้จะฟังว่าจำเลยได้วางมัดจำไว้และต่อมาได้ชำระราคาบางส่วนให้อีกก็ตาม โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยตามสัญญาซื้อขายนั้นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2516/2517 คู่สัญญาตกลงซื้อขายที่ดินกันเองโดยมิได้คำนึงถึงการแบ่งแยกโฉนดและจดทะเบียนโอนที่ดินต่อกัน แสดงถึงเจตนาของคู่สัญญาว่ามุ่งประสงค์ต้องการซื้อขายกันเด็ดขาด สัญญายอมตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อเรียกคืนเงินราคาที่ดินในฐานะลามิควรได้แต่หาสิทธิเรียกค่าเสียหายไม่ เพราะมิใช่เป็นผลของการผิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2356/2518 ชื่อเรียนที่ปลูกในที่เช่าเจตนาซื้อไปในภายหลัง ซึ่งไม่กำหนดแน่นอน เป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่ทำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 เรียนยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม เจ้าหนี้ของเจ้าของเดิมยึดเรียนบังคับคดีได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 755/2523 การซื้อขายกระเบื้องที่ไม่มีตัวรูปพรรณและไม่อยู่ในบังคับต้องทำตัวรูปพรรณ ไม่ปรากฏว่าใช้งานแล้ว แม้ไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ตกเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2520/2523 โคที่ได้อาศัยงานแล้วเป็นโคที่ต้องทำตัวรูปพรรณตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 8 (3) เป็นสัตว์พาหนะตามมาตรา 4 การซื้อขายโคดังกล่าวจึงต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการซื้อขายจึงเป็นโมฆะ ผู้ซื้อมิใช่เจ้าของโคของกลางจะขอคืนไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2944/2523 ข้อความในสัญญาซื้อขายที่ดินมีเพียงว่า ผู้ขายตกลงขายที่ดินมีโฉนดให้แก่ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับชำระราคาจากผู้ซื้อครบถ้วน กับส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อแล้วในวันทำสัญญา เป็นการแสดงว่าคู่กรณีมีเจตนาซื้อขายที่ดินกันเสร็จเด็ดขาดโดยไม่จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายที่ดินนั้นจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 582/2524 โครุ่นอายุยังน้อยใช้งานยังไม่ได้ ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องทำตัวรูปพรรณ แม้การซื้อขายโคจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก็ไม่เป็นโมฆะ โคตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2263/2524 ป.ชายฝากบ้านพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของโจทก์ไว้กับจำเลยและมิได้ไถ่ตามกำหนด ป.ตาย ช.ภริยาป.ซื้อบ้านคืน การซื้อขายนี้ทำให้มีเจตนาที่จะให้ผู้ซื้อหรือถอนไปไม่ เมื่อการซื้อขายมิได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทยังเป็นของจำเลย โจทก์ฟ้องจำเลยให้หรือถอนไปไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3038/2533 เอกสารนั้นมีข้อความเพียงว่า จำเลยตกลงขายที่ดินพิพาทคืนให้โจทก์ในราคา 30,000 บาท ไม่มีข้อความตอนใดระบุว่าโจทก์จำเลยจะชำระเงินและไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเมื่อไร ข้อตกลงของโจทก์จำเลยดังกล่าวจึงมิใช่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท แต่เป็นสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเสร็จเด็ดขาด เมื่อทรัพย์ที่ซื้อขายเป็นที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลย จึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา 456 วรรคแรก จำเลยจึงไม่มีความผูกพันที่จะต้องขายที่ดินพิพาทให้โจทก์

สัญญาซื้อขายที่ตกเป็นโมฆะแล้วจะสมบูรณ์ตามแบบนิติกรรมอื่นได้หรือไม่

มาตรา 174 บัญญัติว่า “การใดเป็นโมฆะ แต่เข้าลักษณะเป็นนิติกรรมอย่างอื่นซึ่งไม่เป็นโมฆะ ให้ถือตามนิติกรรมซึ่งไม่เป็นโมฆะ” ถ้าสันนิษฐานได้โดยพฤติการณ์แห่งกรณีว่า หากคู่กรณีได้รู้ว่าการนั้นเป็นโมฆะแล้ว ก็คงจะได้ตั้งใจมาตั้งแต่แรกที่จะทำนิติกรรมอย่างอื่นซึ่งไม่เป็นโมฆะนั้น ซึ่งหมายความว่านิติกรรมใดเป็นโมฆะ แต่ปรากฏว่าไปเข้าลักษณะของนิติกรรมอื่น ให้ถือว่าเป็นนิติกรรมอย่างอื่นนั้น หากพึงสันนิษฐานได้ว่าถ้าคู่กรณีรู้ว่าการนั้นจะเป็นโมฆะ คงตั้งใจตั้งแต่แรกที่จะทำนิติกรรมอย่างอื่นซึ่งไม่เป็นโมฆะนั้น จึงเป็นเรื่องที่ศาลมีอำนาจพิจารณาจากข้อเท็จจริงและตีความการแสดงเจตนาเพื่อค้นหาเจตนาอันแท้จริงของคู่สัญญาได้

ในกรณีที่คู่สัญญาทำสัญญาซื้อขายกันนั้น จะมีข้อพิจารณาได้อย่างไรว่าสัญญานั้นเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาจะซื้อจะขาย เพราะถ้าเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด หากไม่ทำตามแบบตามมาตรา 456 เป็นโมฆะ เรื่องนี้จากการพิจารณาของศาลและโดยข้อกฎหมาย เห็นว่าสัญญาใดเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือมีสัญญาจะซื้อจะขายนั้น การชำระราคา การส่งมอบแล้วหรือยัง ไม่ใช่สาระสำคัญที่จะตัดสินว่าสัญญาซื้อขายนั้นเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาจะซื้อจะขาย แต่สาระสำคัญอยู่ที่การที่คู่กรณีตั้งใจจะไปทำการโอนให้ถูกต้องตามแบบในมาตรา 456 หรือไม่ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 605/2490 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 814/2490)

แต่การที่คู่สัญญาทำนิติกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์บางประเภทในมาตรา 456 โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อาจจะเป็นได้ 2 ประการคือ

- (1) คู่สัญญาที่อยู่แล้วว่าการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ต้องทำตามแบบ แต่ไม่ทำ
- (2) คู่สัญญาไม่รู้ว่าการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ารู้ก็จะทำให้ถูกต้องตามแบบ

ในกรณีที่ 1 ศาลเห็นว่าสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ถ้าไม่ประสงค์จะทำตามแบบตามมาตรา 456 ก็ตกเป็นโมฆะและไม่สามารถใช้มาตรา 174 นี้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1735/2505 ผู้ขายบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินที่เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับชำระราคาครบถ้วนและมอบให้ผู้ซื้อเข้าอยู่อาศัยแล้ว แต่ไม่ได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะผู้ขายอ้างว่าหากไปทำโอนกันถ้าสำนักงานทรัพย์สินฯ ทราบเรื่องเข้าจะหาว่าผิดสัญญาและเลิกสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อก็ยอม ดังนี้แสดงว่าคู่กรณีไม่ได้มีเจตนาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายมาแต่แรกแล้ว สัญญาซื้อขายจึงเป็นโมฆะ และจะถือว่าคู่กรณีตั้งใจจะให้สมบูรณ์ในฐานะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายก็ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 964/2509 สัญญาซื้อขายมีใจความชัดเจนว่า คู่สัญญามีเจตนามุ่งซื้อขายที่ดินกันเด็ดขาด ไม่มีข้อความใดแสดงว่าคู่สัญญามีเจตนาจะไปจดทะเบียนโอนกันในภายหลัง

อันจะทำให้เห็นว่าเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เป็นโมฆะ ตามมาตรา 456

ตามสัญญาซื้อขาย คู่สัญญามีเจตนามุ่งให้สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาซื้อขายเด็ดขาดและไม่มีทางจะแปลได้ว่าเป็นสัญญาจะซื้อขายแล้ว เมื่อสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ นิติกรรมนี้จะสมบูรณ์ในฐานะเป็นสัญญาจะซื้อขายโดยอาศัยมาตรา 136 (มาตรา 174) ไม่ได้

สัญญาที่โจทก์นำมาฟ้องจะบังคับคดีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ได้หรือไม่ นั้น เป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลย่อมยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2518/2517 คู่สัญญาตกลงซื้อขายที่ดินกันเอง โดยมีได้คำนึงถึงการแบ่งแยกโฉนดและจดทะเบียนโอนที่ดินต่อกัน แสดงถึงเจตนาของคู่สัญญาว่ามุ่งประสงค์ต้องการซื้อขายกันเด็ดขาด สัญญาย่อมตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อเรียกคืนเงินราคาที่ดินได้ฐานลามิควรได้ แต่หาจะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายไม่ เพราะมิใช่เป็นผลของการผิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1990/2516 จำเลยซื้อโคจากโจทก์ไปขาย โจทก์ได้ส่งมอบโคให้จำเลย พร้อมทั้งตัวพิมพ์รูปพรรณ และได้มีการขายโคนั้นต่อไปแล้ว โดยโจทก์ไม่ได้มีเจตนาที่จะทำการโอนตัวพิมพ์รูปพรรณโคให้จำเลยตามกฎหมาย การซื้อขายนี้เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขาย จึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา 456 วรรคแรก แม้จะฟังว่าจำเลยได้วางมัดจำไว้ และต่อมาได้ชำระราคาบางส่วนให้อีกก็ตาม โจทก์ก็ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยตามสัญญาซื้อขายนั้นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2944/2523 ข้อความในสัญญาซื้อขายที่ดินมีเพียงว่า ผู้ขายตกลงขายที่ดินมีโฉนดให้แก่ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับชำระราคาจากผู้ซื้อครบถ้วน กับส่งมอบที่ดินให้ผู้ซื้อแล้วในวันทำสัญญา เป็นการแสดงว่าคู่กรณีมีเจตนาซื้อขายที่ดินกันเสร็จเด็ดขาดโดยไม่จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายที่ดินนั้นจึงเป็นโมฆะตามมาตรา 456

แต่เดิมนั้นข้อสันนิษฐานของศาลที่จะพิจารณาว่าอย่างไรจึงจะถือว่าคู่กรณีมีเจตนาจะให้สัญญาซื้อขายนั้นสมบูรณ์ยังไม่แน่นอน ต่อมาจึงได้เห็นเหตุผลได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยพิจารณาจากเจตนาของคู่สัญญา เนื้อความในสัญญาว่าคู่สัญญามีเจตนามุ่งหมายจะไปจดทะเบียนโอนกันในภายหลังหรือไม่ ถ้าพิจารณาได้อย่างชัดเจนว่าคู่กรณีมุ่งทำสัญญากันอย่างเด็ดขาดโดยไม่มีข้อความใดระบุว่าตั้งใจจะไปโอนทางทะเบียนกันภายหลัง หรือรู้ว่าจะต้องทำตามแบบแต่ไม่ทำสัญญาซื้อขายนี้เมื่อเสร็จเด็ดขาดแล้วไม่มีอะไรต้องทำอีก เมื่อไม่ทำตามแบบจึงตกเป็นโมฆะ

ในกรณีที่ 2 ศาลเห็นว่าคู่กรณีมีเจตนาตั้งใจจะให้สมบูรณ์ตามกฎหมายแต่ที่ไม่ได้ไปจดทะเบียนโอนเพราะไม่รู้ จึงควรนำมาตรา 174 มาใช้บังคับ แต่การไม่รู้นั้นต้องแสดงให้เห็นพฤติการณ์เฉพาะเรื่องเป็นพิเศษว่าตนไม่รู้และไม่อยู่ในฐานะที่จะรู้เช่นนั้นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1025/2487 การซื้อขายที่ดินถ้ามิได้จดทะเบียน ท่านว่าเป็นโมฆะ จะต้องถือว่าทุกคนรู้ถึงบทบัญญัตินี้แล้ว ผู้ใดอ้างว่าไม่รู้จะต้องแสดงให้เห็นพฤติการณ์เฉพาะตัว เป็นพิเศษว่าตนไม่รู้ และไม่อยู่ในฐานะที่จะรู้เช่นนั้นได้

พฤติการณ์เฉพาะตัวเป็นพิเศษนี้ คงหมายถึงข้อเท็จจริงในเนื้อข้อความสัญญาอัน เฉพาะกรณีไปนั่นเอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 605/2490 ทำหนังสือสัญญาซื้อขายเรือขนาด 19 ตันเศษ โดยชำระ ราคางานบางส่วนและจะไปทำการโอนกันในวันหน้า แม้จะได้มอบเรือให้ผู้ซื้อไปแล้ว ก็ถือว่าเป็น สัญญาจะซื้อขายมิใช่สัญญาซื้อขายเด็ดขาด ย่อมฟ้องร้องบังคับตามสัญญาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1354/2492 เจ้าของที่ดินทำสัญญาขายที่บ้านซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญ ได้รับชำระราคาและได้มอบที่ดินให้ผู้ซื้อแล้ว และได้พาผู้ซื้อไปหาเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินให้ลงชื่อ ผู้ซื้อในใบไต่สวน ดังนี้ตามพฤติการณ์ย่อมสันนิษฐานได้ว่า ถ้าคู่กรณีรู้ว่าไม่สมบูรณ์เป็นสัญญา ซื้อขายก็คงจะได้ตั้งใจให้สมบูรณ์เป็นสัญญาจะซื้อขายและจะไปทำพิธีโอนกันภายหลัง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2430/2516 แม้หนังสือสัญญาขายที่ดินจะใช้คำว่าสัญญาซื้อขาย แต่ ตามพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้ขายคือจำเลยยังครอบครองที่ดินอยู่ และตกลงกันให้โจทก์ผู้ซื้อชำระราคา ที่ดินที่ค้างในภายหลัง ทั้งยังต้องมีการปฏิบัติตามสัญญาต่อไปอีก กล่าวคือจำเลยจะต้องไปขอแบ่งแยก ที่ดินมาโอนให้โจทก์ และเป็นที่ยืนยันว่าเมื่อแบ่งแยกที่ดินและโจทก์ชำระค่าที่ดินให้แล้วจำเลย จะต้องทำการโอนให้โจทก์ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อขายมิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1688/2518 ซื้อขายที่ดินมีโฉนด ผู้ซื้อครอบครองแล้ว แต่มี ข้อสัญญาจะไปจดทะเบียนโฉนดและเคยเตือนให้โอนเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อครอบครองกว่า 10 ปี ไม่ได้กรรมสิทธิ์

การที่ผู้ซื้อได้สิทธิโดยประการอื่น อาจแยกออกได้เป็น 2 กรณี คือ

1. คู่กรณีทำสัญญาโดยไม่ได้มีเจตนาจะไปจดทะเบียนกันในวันภายหลัง สัญญาซื้อขายจึง เป็นสัญญาเสร็จเด็ดขาด เมื่อไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ แต่ถ้าผู้ขายมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นผู้ซื้อเข้ายึดถือ ผู้รับโอนก็ได้เข้าครอบครองด้วย เจตนาอย่างเป็นเจ้าของ เพราะคู่กรณีมุ่งประสงค์กระทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มิใช่สัญญา จะซื้อจะขาย ผู้ซื้อจึงมีเจตนาครอบครองทรัพย์สินนั้นต่อมาจากครบ 10 ปี ในกรณีที่เป็นอย่างสังหาริมทรัพย์ และ 5 ปี ในกรณีที่เป็นอย่างสังหาริมทรัพย์ ก็อาจจะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ (มาตรา 1382) หรือได้สิทธิครอบครองทันทีที่ได้รับโอนการครอบครองที่ดินเมื่อเปล่า (มาตรา 1367) แม้สัญญาซื้อขายนั้นตกเป็นโมฆะไปแล้วก็ตาม (มาตรา 456)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 234/2495 ตกลงจะซื้อขายที่ดินกัน ชำระเงินราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว และส่งมอบที่ดิน ให้ผู้ซื้อครอบครองมากกว่า 10 ปีแล้ว พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่าคู่กรณี

ไม่ได้คำนึงถึงการที่จะแกะทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายเสียแล้ว ผู้ซื้อคงครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ในฐานะที่ได้ครอบครองมา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 863/2510 แม้การซื้อขายไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะเป็นโมฆะก็ดี แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินเมื่อเปล่า ผู้ขายมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เมื่อผู้ขายได้ส่งมอบที่พิพาทให้ผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขาย ก็พึงได้ว่าผู้ขายได้สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่พิพาทต่อไป การครอบครองของผู้ขายสิ้นสุดแล้ว ผู้ซื้อได้รับโอนการครอบครองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิการครอบครองที่พิพาทนั้น ตามมาตรา 1377, 1378 ผู้ขายจะมาฟ้องเรียกที่พิพาทคืนไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 67-68/2511 การซื้อขายที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ แม้จะมีได้ทำให้ถูกต้องตามแบบ นิติกรรมซื้อขายเป็นโมฆะ ผู้ซื้อก็ได้สิทธิครอบครองโดยผู้ขายสละเจตนาครอบครองให้

ผู้ขายบอกขายที่ดิน ผู้ซื้อตกลงซื้อ เมื่อชำระเงินแล้วก็เข้าครอบครองทันที ดังนั้นมิใช่สัญญาจะซื้อขาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1297/2533 โจทก์และสามีโจทก์ซื้อที่พิพาทซึ่งมี น.ส. 3 จาก ก. โดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ก. ผู้ขายมีแต่สิทธิครอบครอง เมื่อได้ส่งมอบที่พิพาทให้โจทก์และสามีโจทก์แล้ว ก. ก็สละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไป โจทก์และสามีโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1377, 1378 มิใช่ได้ตามสัญญาซื้อขาย ดังนั้นโจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ก. ไปจดทะเบียนการโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์กับ ก.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2505/2533 จำเลยได้ครอบครองทำกินในที่ดิน ส.ค. 1 ของ ล. ผู้เป็นมารดามากกว่า 20 ปี แล้วจำเลยได้ขายที่ดินดังกล่าวบางส่วนให้แก่โจทก์ และโจทก์ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้นต่อมาเป็นเวลา 6-7 ปี โดย ล. ซึ่งทราบเรื่องการซื้อขายแล้วมิได้โต้แย้งคัดค้านแต่ประการใด เท่ากับ ล. สละการครอบครองที่ดินให้แก่จำเลย เมื่อจำเลยนำที่ดินไปขายให้แก่โจทก์แล้ว จำเลยย่อมไม่มีสิทธิเข้าไปรบกวนการครอบครองของโจทก์

ที่ดินที่ซื้อขายเพียง ส.ค.1 ไม่อาจโอนกันได้โดยการแสดงเจตนาทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ศาลจะบังคับให้โอนทางทะเบียนหาได้ไม่

2. แต่ถ้าสัญญาที่ทำนั้นเป็นสัญญาจะซื้อขายแล้ว แม้ผู้จะซื้อครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ (มาตรา 1382) หรือสิทธิครอบครอง (มาตรา 1367) เพราะเป็นการครอบครองแทนผู้จะขาย เว้นเสียแต่ว่าผู้ซื้อจะเปลี่ยนเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นมาเป็นยึดถือ

เพื่อตนตามมาตรา 1381 จึงจะเริ่มนับระยะเวลาการครอบครองปรบักร์ หรือได้สิทธิครอบครอง
ตามมาตรา 1367

คำพิพากษาฎีกาที่ 1688/2518 ซื้อขายที่ดินมีโฉนด ผู้ซื้อครอบครองแล้ว แต่มีข้อสัญญา
จะไปจดทะเบียนโอน และเคยเตือนให้โอนเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อครอบครองกว่า 10 ปี
ไม่ได้กรรมสิทธิ์

ค่าฤชาธรรมเนียมในสัญญาซื้อขาย

มาตรา 457 บัญญัติว่า “ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขายนั้น ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้
เท่ากันทั้งสองฝ่าย”

ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาซื้อขายเป็นเงินที่เสียให้แก่รัฐในการจดทะเบียน
กับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามอัตราที่รัฐกำหนด โดยผู้ซื้อและผู้ขายต่างร่วมกันออกคนละเท่ากัน
ทั้งสองฝ่าย เว้นแต่ค่าฤชาธรรมเนียมในการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไปนั้น ผู้ใดต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อ
เมื่อไถ่ทรัพย์สินนั้น (มาตรา 500) แต่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นก็ได้ เพราะมาตรา 457
ไม่ใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่สัญญาจึงย่อม
กำหนดแตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ได้