

ส่วนที่ 7

หลักฐานที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาซื้อขาย

มาตรา 456 บัญญัติว่า “.....อนึ่ง สัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่

บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาทำร้อยละบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย”

สัญญาซื้อขายโดยหลักทั่วไปแล้วเป็นสัญญาที่ไม่ต้องมีแบบแต่อย่างใด (เว้นแต่การซื้อขายทรัพย์สินตามมาตรา 456 วรรคแรก) เมื่อคู่สัญญาตกลงกันก็เกิดสัญญาขึ้นแล้ว มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปทันที (มาตรา 453) ซึ่งเป็นการโอนทรัพย์สินไปยังผู้ซื้อ ส่วนในสัญญาจะซื้อขายนั้นเป็นเพียงคู่กรณีตกลงที่จะทำสัญญาซื้อขายกันต่อไปในภายหลัง ดังนั้น จึงเป็นเพียงก่อให้เกิดบุคคลสิทธิผูกพันกันระหว่างคู่สัญญา 2 ฝ่ายเท่านั้น ไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายทำให้คู่กรณีผูกพันระหว่างคู่สัญญา ทำให้เกิดปัญหาในการที่จะฟ้องร้องบังคับคดี ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาและสัญญาจะซื้อจะขายกฎหมายก็ไม่ได้กำหนดแบบไว้ และก็ไม่ได้กำหนดความหมายของสัญญาจะซื้อจะขายว่าคือสัญญาอะไร เพียงแต่มาตรา 456 วรรคสอง เท่านั้นที่กล่าวถึงสัญญาจะซื้อจะขาย จึงต้องใช้หลักทั่วไปของนิติกรรมสัญญามาใช้บังคับ คือเมื่อมีการแสดงเจตนาที่มีค่าเสนอคำสนองถูกต้องตรงกันในวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่ว่าจะตกลงกันด้วยการแสดงเจตนาด้วยกิริยาหรือวาจา แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ สัญญาจะซื้อจะขายก็เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์แล้ว

ส่วนคำมั่นว่าจะซื้อหรือจะขาย (promise of sale) เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ผูกพันผู้ให้คำมั่นที่จะต้องปฏิบัติตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ คำมั่นนั้นกฎหมายไม่ได้บังคับว่าจะต้องกระทำตามแบบพิธีอย่างใด จะให้คำมั่นด้วยวาจาก็ได้ก็มีผลผูกพันผู้ให้คำมั่นแล้ว ดังนั้น ถ้าจะฟ้องร้องบังคับคดีตามคำมั่นนั้นก็จะเป็นปัญหาที่จะต้องพิสูจน์ถึงคำมั่นนั้นว่ามีอยู่จริงหรือไม่ และมีอย่างไรบ้าง

มาตรา 456 วรรคสาม บัญญัติว่า “บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาทำร้อยละบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย” บทบัญญัติในวรรคก่อนนี้หมายถึงเฉพาะตามมาตรา 456 วรรคสอง เท่านั้น ดังนั้น สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากันเป็นเงินทำร้อยละบาทหรือกว่านั้นขึ้นไปต้องมีหลักฐานฟ้องร้องบังคับคดีตามวรรคสอง ไม่ให้ต้องทำตามแบบในวรรคหนึ่ง

LW 209

89

LW 209

89

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 489/2509 คำว่า “บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อน” ในวรรคสุดท้ายของมาตรา 456 นั้น หมายถึงวรรคสอง เกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขายหรือค้ำประกันจะซื้อขายเท่านั้น ไม่เกี่ยวกับบทบัญญัติในมาตรา 456 วรรคแรก

ตามมาตรา 456 วรรคสอง ได้บัญญัติถึงหลักฐานที่จะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีในสัญญาจะซื้อขาย และในค้ำประกันจะซื้อหรือจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางประเภทตามมาตรา 456 วรรคแรก และรวมไปถึงการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากันเป็นเงิน 500 บาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

หลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีมีอยู่ 3 แบบ คือ

1. หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบ
2. การวางประจำ
3. การชำระหนี้บางส่วน

หลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีหมายถึง หลักฐานที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้เป็นพยานหลักฐานฟ้องร้องหรือบังคับคดีเพื่อให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญา จึงเป็นการนำพยานหลักฐานนั้นไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อขอให้บังคับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั่นเอง ตัวอย่างเช่น ทำสัญญาจะซื้อจะขายเรือกำปั่น 1 ลำ จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายสมบูรณ์แล้วบังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา เมื่อถึงเวลาจะทำสัญญาซื้อขายกันจริงผู้ขายไม่ยอมทำสัญญาขายให้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายขายเรือนั้นให้ตน โดยต้องมีหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้จะขายทำสัญญาซื้อขายให้เสร็จเด็ดขาดต่อไป แต่ถึงแม้จะไม่มีหลักฐานในการฟ้องร้องคดี ถ้าคู่สัญญาจะซื้อจะขายสองฝ่ายต่างยอมปฏิบัติตามสัญญาไปเป็นประการใดแล้วก็เป็นอันใช้ได้โดยสมบูรณ์ ไม่มีปัญหาที่จะต้องฟ้องร้องบังคับคดีแต่อย่างใด ดังนั้น หลักฐานในการฟ้องร้องจึงเป็นเพียงพยานหลักฐานที่จะเสนอต่อศาล ไม่ใช่แบบอันเป็นองค์สมบูรณ์ของนิติกรรม

1. หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบ

หลักฐานเป็นหนังสือ (written evidence) หมายถึงเป็นหนังสืออะไรก็ได้ที่มีข้อความแสดงความรับผิดชอบของผู้ลงลายมือชื่อที่จะถูกฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามข้อความในหนังสือนั้น คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งลงลายมือชื่อในหนังสืออีกฝ่ายหนึ่งก็มีสิทธินำหนังสือนั้นไปฟ้องบังคับคดีแก่ฝ่ายที่ลงลายมือชื่อได้ ส่วนฝ่ายที่ไม่ได้ลงลายมือชื่อก็ไม่อาจถูกฟ้องบังคับคดีแต่อย่างใด หลักฐานเป็นหนังสืออาจจะเป็นจดหมายหรือเอกสารเป็นหนังสืออย่างใดก็ได้ ซึ่งกฎหมายไม่ได้บังคับให้ต้องทำเป็นรูปแบบใด เพียงแต่มีข้อความว่าได้มีการผูกพันถึงความรับผิดชอบของบุคคลผู้ลงลายมือชื่อในหลักฐานเป็นหนังสือนั้น

การลงลายมือชื่อที่ใช้เป็นพยานหลักฐานได้นั้น ต้องปฏิบัติตามมาตรา 9 ซึ่งบัญญัติว่า
“...บุคคลผู้ต้องทำเป็นหนังสือไม่จำเป็นต้องเขียนเอง แต่หนังสือนั้นต้องลงลายมือชื่อของบุคคลนั้น
ลายพิมพ์นิ้วมือ แง่ไต ตราประทับ หรือเครื่องหมายอื่นทำนองเช่นว่านั้นที่ทำในเอกสาร
แทนการลงลายมือชื่อ หากมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วยสองคนแล้วให้ถือเสมือนกับ
ลงลายมือชื่อ...”

มาตรา 9 ใช้ได้กับกิจการต่าง ๆ ที่ต้องมีการลงลายมือชื่อตามกฎหมาย ไม่ว่าจะทำ
เป็นหนังสือหรือพยานหลักฐานเป็นหนังสือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 68/2477 ลายมือชื่อจำเลยซึ่งเป็นภาษาจีนนับว่าเป็นลายมือชื่อ
ตาม ป.พ.พ. มาตรา 9 แล้ว ลายมือชื่อจะเป็นภาษาใดก็ตาม หากต้องมีบอกว่าเป็นลายมือชื่อผู้ใดไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 164/2503 การรับรองลายพิมพ์นิ้วมือตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา 9 วรรคสาม แม้พยานที่ลงลายมือชื่อรับรองนั้นอ่านหนังสือไม่ออกคงเขียนได้
แต่ชื่อ ก็ถือว่าใช้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1215/2500 จำเลยทำเอกสารกู้โดยจำเลยเซ็นชื่อยี่ห้อร้านค้าของ
จำเลยเป็นผู้กู้ ถือได้ว่าจำเลยลงลายมือชื่อ โจทก์ใช้เอกสารนี้ฟ้องให้จำเลยใช้เงินกู้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 995/2484 ป.พ.พ. มาตรา 9 เมื่อหนังสือลงลายมือชื่อบุคคลใด
ก็นับว่าเป็นหนังสือของบุคคลนั้น โดยไม่จำเป็นต้องเขียนเอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1131/2479 ความมุ่งหมายของ ป.พ.พ. มาตรา 9 มีว่า ถ้าพยาน
ลงลายมือชื่อ 2 คนแล้ว ถือเสมือนว่าลายพิมพ์นิ้วมือนั้นเท่ากับลงลายมือ ซึ่งหมายความว่า
ผู้ลงลายมือรับรองต้องได้ลงนามรับรองในเวลาได้เห็นการกดพิมพ์ลายนิ้วมือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 955/2507 ผู้ที่ลงชื่อเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือผู้ภู่นั้นจะต้อง
เป็นผู้รู้เห็นในการพิมพ์นิ้วมือนั้นจริง ๆ พยานจะลงลายมือชื่อรับรองในภายหลังได้ก็ต่อเมื่อ
ผู้ภู่นั้นเห็นและยินยอมด้วย ฉะนั้น พยานที่ไม่ได้ลงลายมือชื่อรับรองไว้ในขณะที่มีการพิมพ์นิ้วมือ
และผู้ภู่นั้นได้รู้เห็นยินยอมจึงไม่มีฐานะเป็นพยาน

หลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่ต้องมีพยานลงลายมือชื่อ เพียงแต่ลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบ
เท่านั้น ซึ่งตามคำพิพากษาศาลฎีกาต่าง ๆ ที่ต้องมีพยานลงลายมือชื่อเป็นเรื่องพยานลงนามรับรอง
ลายพิมพ์นิ้วมือหรือแ่งไต (มาตรา 9) ลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบหมายถึง ฝ่ายใดก็ได้ไม่ว่าเป็น
ผู้ซื้อหรือผู้ขายที่จะต้องรับผิดชอบตามหลักฐานที่ตนลงลายมือชื่อไว้ หลักฐานเป็นหนังสือไม่จำเป็นต้อง
เขียนเองและจะเขียนด้วยภาษาอะไรก็ได้ เพียงแต่แปลแล้วได้เนื้อความก่อให้เกิดความรับผิดชอบ
ได้ก็พอเพียงแล้ว

หนังสือที่เป็นพยานหลักฐานนั้นอาจจะเป็นกระดาษหรือวัตถุอื่นใดที่ทำให้ปรากฏ
ความหมายด้วยตัวอักษร เป็นข้อความที่ใช้เป็นพยานหลักฐานได้ และจะมีกี่ฉบับก็ได้ การสอบสวน
ในที่ดินที่โจทก์จำเลยลงลายมือชื่อไว้ระบุว่าจำเลยเป็นผู้ขาย โจทก์เป็นผู้ซื้อ กำหนดที่ดินที่ตกลง

และราคาต่อไร่ไว้ แม้มิได้กำหนดเนื้อที่หรือราคาทั้งหมด มิได้กำหนดเวลาหรือเงื่อนไขในการโอน และมีได้กำหนดความรับผิดชอบของฝ่ายใดไว้ ก็เป็นหลักฐานที่แสดงว่าโจทก์จำเลยได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินแล้ว จึงฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2866/2524 โจทก์จำเลยลงลายมือชื่อในสัญญาหมาย จ. 57 แต่เมื่อพิมพ์มาให้จำเลยลงชื่อตามหมาย จ. 56 จำเลยขอแก้ไข จึงมิได้ลงลายมือชื่อจำเลยในเอกสารหมาย จ. 56 ที่โจทก์นำมาฟ้อง ดังนี้ แม้กฎหมายจะกำหนดวิธีการซื้อขายไว้หลายอย่างก็ตาม เมื่อคู่สัญญาตกลงจะทำการโดยวิธีทำเป็นหนังสือสัญญา จะนำเอาวิธีอื่นเช่นการส่งมอบหรือชำระราคาบางส่วนมาวินิจฉัยว่าเป็นข้อตกลงจะซื้อขายกันแล้วโดยสมบูรณ์หาได้ไม่ สัญญาหมาย จ. 56 ไม่ผูกพันจำเลยในเรื่องราคาและค่าระวางบรรทุก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4117/2534 สัญญาซื้อขายลดเช็คเป็นสัญญาซึ่งกฎหมายมิได้กำหนดแบบไว้ ฉะนั้น สัญญาซื้อขายลดตัวเงินที่แท้จริง เพียงแต่ลงชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาเพียงฝ่ายเดียวก็สมบูรณ์

2. การวางประจำ (earnest)

ความหมายของการวางประจำในต้วบภาษาอังกฤษใช้คำว่า "unless earnest is given" ซึ่งเป็นคำเดียวกับคำว่า "มัดจำ" ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 377, 378 จึงมีความหมายเหมือนกัน คืออาจเป็นสิ่งของหรือเงินก็ได้ที่คู่สัญญามอบให้ไว้ล่วงหน้าเป็นการยืนยันประกันว่าจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงไว้ ฝ่ายใดจะเป็นผู้ให้ก็ได้ และเมื่อให้ไว้แล้วก็ยังเป็นหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดี ไม่ว่าฝ่ายรับหรือฝ่ายที่วางประจำยอมฟ้องร้องบังคับคดีได้ทั้งสองฝ่าย

บทบัญญัติในบรรพ 2 ลักษณะ 2 สัญญามาตรา 377 บัญญัติว่า "เมื่อเข้าทำสัญญา ถ้าได้ให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ ท่านให้ถือว่าท่านให้มัดจำนั้นยอมเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญานั้นได้ทำกันขึ้นแล้ว อนึ่งมัดจำนี้ยอมเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย"

มาตรา 378 บัญญัติว่า "มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ท่านให้เป็นไปดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- (1) ให้ส่งคืน หรือจัดเอาเป็นการใช้เงินบางส่วนในเมื่อชำระหนี้
- (2) ให้รับ ถ้าฝ่ายที่วางมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพันวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบ หรือถ้ามีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น
- (3) ให้ส่งคืน ถ้าฝ่ายที่รับมัดจำละเลยไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ตกเป็นพันวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งฝ่ายนี้ต้องรับผิดชอบ"

3. การชำระหนี้บางส่วน (part performance)

หนี้ตามสัญญาซื้อขายมี 2 ประการคือ หนี้ทางฝ่ายผู้ซื้อคือการชำระราคา ทางฝ่ายผู้ขายคือการส่งมอบทรัพย์สิน และการชำระหนี้โดยจะบังคับให้เจ้าหนี้ที่รับชำระหนี้แต่เพียงบางส่วน ย่อมบังคับไม่ได้ (มาตรา 320) เว้นแต่เจ้าหนี้จะยินยอม

เมื่อการชำระหนี้บางส่วนเป็นหลักฐานฟ้องร้องบังคับคดีได้ การชำระหนี้ทั้งหมดก็ไม่เป็นปัญหาแต่อย่างใด ย่อมดีกว่าการชำระหนี้บางส่วน และไม่ว่าฝ่ายผู้ซื้อเป็นผู้ชำระราคาบางส่วน หรือผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายบางส่วน ก็เป็นหลักฐานฟ้องร้องบังคับคดีให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ว่าฝ่ายชำระหนี้บางส่วนหรือฝ่ายที่รับชำระหนี้ปฏิบัติตามสัญญาได้แล้ว การส่งมอบต้องเป็นการส่งมอบตามสัญญา ไม่ใช่ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยพลการ

การฟ้องร้องบังคับคดีตามมาตรา 456 วรรคสอง จะโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือได้วางประจำ หรือได้ชำระหนี้บางส่วน อย่างใดอย่างหนึ่งย่อมฟ้องร้องบังคับคดีได้แล้ว และเมื่อมีการวางมัดจำหรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว การตั้งตัวแทนไปทำสัญญาจะซื้อที่ดินไม่ต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 167/2486)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 393/2486 โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกันโดยในสัญญามีข้อความด้วยว่าโจทก์ได้วางมัดจำไว้ 200 บาท โจทก์ฟ้องเรียกมัดจำคืน จำเลยยอมนำพยานบุคคลมาสืบตามข้อต่อสู้ได้ว่าโจทก์ไม่ได้วางเงินมัดจำ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 เห็นได้ว่ากฎหมายมิได้บังคับว่าการนำสืบในข้อนี้ต้องมีพยานมาแสดง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 659/2491 การซื้อข้าวราคาต่ำกว่าร้อยละยี่สิบโดยได้รับข้าวไปแล้วนั้น ถือว่ามีการชำระหนี้ตามมาตรา 456 จึงไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนไปซื้อจึงไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ผู้ขายยอมฟ้องเรียกราคาข้าวจากตัวการได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1545/2492 ในกรณีทำสัญญาจะซื้อขายเป็นหนังสือ แม้มีการวางเงินมัดจำด้วยแต่มิใช่เป็นการวางเงินมัดจำแต่อย่างเดียวนั้น คู่สัญญาจะสืบพยานบุคคลแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในหนังสือสัญญานั้นไม่ได้ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 94

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 304-305/2494 มอบรถยนต์ให้เขาไปขายให้ เขาจึงได้จัดการขายไปโดยมอบรถยนต์แก่ผู้ซื้อและรับชำระราคาบางส่วนแล้ว ในกรณีเช่นนี้การซื้อขายก็ดี การตั้งตัวแทนก็ดี กฎหมายมิได้บังคับว่าต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือแต่เพียงอย่างเดียว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 566/2594 ผู้จะขายที่ดินผิดสัญญา ผู้จะซื้อจึงบอกเลิกสัญญาและให้ผู้จะขายคืนมัดจำกับใช้เบี้ยปรับนั้น ผู้จะซื้อก็คงมีแต่สิทธิกลับคืนสู่ฐานะเดิมและเรียกค่าเสียหายเท่านั้น จะขอให้บังคับให้โอนที่ดินแก่ตนอีกไม่ได้เพราะได้บอกเลิกสัญญาแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 597/2496 การซื้อขายข้าวสารและรำราคาเกิน 500 บาท ซึ่งผู้ซื้อได้รับของไปแล้ว ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องให้ชำระราคาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 656/2496 สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ซื้อวางมัดจำและชำระราคาบางส่วน แล้วผู้ขายมอบทรัพย์ให้ผู้ซื้อโดยสัญญาจะโอนให้ภายหลังเป็นสัญญาจะซื้อขาย ผู้ขายมอบการยึดถือทรัพย์ให้ ไม่ได้มอบความเป็นเจ้าของให้ผู้ซื้อ ผู้ซื้อยังไม่มีสิทธิในทรัพย์ มีเพียงสิทธิตามสัญญาเหนือคู่สัญญาเท่านั้น ผู้ซื้อจะฟ้องผู้อื่นที่เถียงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือไม่ให้เกี่ยวข้องกับทรัพย์นั้นไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 992/2496 ที่นาเมื่อเปล่าที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาสัญญาจะขายและมอบให้ผู้ซื้อครอบครอง โดยผู้ซื้อชำระราคาบางส่วนแล้วนั้น เป็นการส่งมอบให้ครอบครองแทน สิทธิแห่งการเป็นเจ้าของยังไม่เปลี่ยนไปยังผู้ซื้อ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายึดมาชำระหนี้ได้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิให้ถอนการยึด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1214/2498 ตกกลางจะซื้อขายที่ดินด้วยวาจา ผู้จะซื้อเข้าปลูกส้มในที่ดินให้ผู้จะขายเก็บผล 5 ปี คิดเป็นเงิน 20,000 บาท เป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายตามสัญญาแล้ว สัญญาจะซื้อขายนี้สมบูรณ์ ผู้จะซื้อบังคับให้โอนขายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 721/2499 สัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินกัน แม้จะไม่ได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อปรากฏว่าฝ่ายหนึ่งได้มอบที่ดินให้อีกฝ่ายหนึ่ง จนฝ่ายนั้นเข้าไปปลูกบ้านอยู่ในที่นั้นแล้ว ก็ถือได้ว่าได้มีการชำระหนี้บางส่วนกันแล้ว จึงฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 911/2501 สัญญาจะซื้อขายที่ดินซึ่งผู้ซื้อชำระเงินล่วงหน้าบางส่วน และผู้ขายชำระหนี้บางส่วนโดยมอบที่ดินให้ผู้ขายครอบครอง แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องให้โอนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 773/2507 การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่มีราคา 500 บาท หรือกว่านั้น ขึ้นไป ถ้าได้มีการส่งมอบและมอบทรัพย์ที่ซื้อขายกันแล้ว ย่อมเป็นการชำระทั้งตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 คู่สัญญา ย่อมฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 355/2508 การที่จำเลยทำสัญญาจะซื้อที่ดินเมื่อเปล่าจากสามีโจทก์ โดยได้วางมัดจำและได้เข้าครอบครองที่ดินมากกว่า 10 ปี เมื่อยังไม่ได้โอนขายกันก็ต้องถือว่าจำเลยครอบครองโดยอาศัยสิทธิของฝ่ายโจทก์ ฝ่ายโจทก์ย่อมขอให้ปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2509 ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าที่ดินที่จะซื้อขายกันให้ผู้จะขายแล้วบางส่วน เป็นสัญญาจะซื้อขายที่พิพาทกันโดยสมบูรณ์ในแบบที่ได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว สัญญาแบบนี้ไม่จำเป็นต้องมีเอกสารเป็นหนังสือมาแสดงก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ และโจทก์มีสิทธิที่จะนำพยานบุคคลมาสืบถึงข้อตกลงในการขายที่ดินนี้ได้ ไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1070/2509 ข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าจำเลยได้ส่งมอบนาฬิกาที่โจทก์ครอบครองตั้งแต่วันตกลงซื้อขายกันนั้น เป็นข้ออ้างว่าได้ชำระหนี้บางส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง ซึ่งเป็นมูลให้โจทก์บังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาต่อไป คือให้โอนที่พิพาทแก่โจทก์ตามข้อสัญญาได้ กฎหมายมิได้มีข้อจำกัดว่าฝ่ายที่ชำระหนี้เท่านั้นจึงจะฟ้องร้องขอให้ศาลบังคับคดีได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 807-808/2510 การซื้อขายข้าวเปลือกราคาเกินกว่า 500 บาท เมื่อจำเลยตวงข้าวไปจากโจทก์แล้ว ถือได้ว่าเป็นการชำระหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคสอง แล้วแม้จะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือโจทก์ก็ฟ้องเรียกราคาข้าวจากจำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2216/2515 ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินเป็นหนังสือ แม้ในสัญญาจะระบุว่าได้มีการวางมัดจำให้ผู้จะขายไว้ด้วย การวางเงินมัดจำก็เป็นแต่เพียงข้อสัญญาข้อหนึ่งหาใช่ตกลงทำสัญญากันด้วยการวางมัดจำไม่ กรณีจึงต้องด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 คือ เมื่อหนังสือสัญญาระบุว่าผู้จะขายได้รับเงินมัดจำไว้จากผู้จะซื้อแล้วผู้จะขายจะนำสืบพยานบุคคลว่าไม่ได้รับเงินมัดจำเพราะผู้จะซื้อขอผิดชำระหนี้ไม่อาจรับฟังได้ เพราะเป็นการสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสาร ไม่ใช่สืบหักล้างเอกสารว่าไม่สมบูรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1748/2513 ซื้อเครื่องเหล็กราคากว่า 500 บาท ผู้ขายส่งมอบของการชำระหนี้บางส่วน มีสิทธิฟ้องเรียกราคาได้ ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

ในกรณีที่มีการวางประจำหรือชำระหนี้บางส่วนแล้ว ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งยอมฟ้องร้องบังคับคดีได้ ไม่จำเป็นต้องเฉพาะฝ่ายที่วางประจำหรือฝ่ายที่ชำระหนี้บางส่วนนั้นเท่านั้นที่จะถูกฟ้องร้องบังคับคดี

ส่วนหลักฐานเป็นหนังสือนั้น เฉพาะฝ่ายที่ลงลายมือชื่อรับผิดเท่านั้นที่จะถูกฟ้องร้องบังคับคดีได้ และหลักฐานนั้นถ้าได้สูญหาย ถูกทำลาย หรือเลอะเลือนไปประการใด ก็อาจจะนำพยานบุคคลมาสืบได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 93 และเช่นเดียวกับการวางมัดจำหรือชำระหนี้บางส่วน การบังคับคดีนั้นอาจจะเป็นการต่อสู้คดี ถ้าต่อสู้คดีในเชิงบังคับคดีว่าตนมีสิทธิใด ๆ เป็นการต่อสู้เชิงบังคับในทาง Positive แต่ถ้าเป็นการต่อสู้คดีในเชิงปฏิเสธ (Negative) ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานฟ้องร้อง

การตั้งตัวแทนซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและมีหลักฐานเป็นหนังสือ

มาตรา 798 บัญญัติว่า "กิจการอันใดท่านบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องทำเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนเพื่อกิจการอันนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย

กิจการอันใดท่านบังคับไว้ว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนเพื่อกิจการอันนั้นก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย"

จากมาตรา 798 นี้ การตั้งตัวแทนในการซื้อขายจึงต้องดำเนินการ ดังนี้

1. การทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์บางประเภท ตามมาตรา 456 วรรคแรก ตามมาตรา 798 วรรคแรก คือการตั้งตัวแทนต้องทำเป็นหนังสือ
2. การทำสัญญาจะซื้อขาย ค้ำมั่นในการซื้อขายตามมาตรา 456 วรรคสอง และ วรรคสาม สัญญานั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือในการฟ้องร้องบังคับคดี การตั้งตัวแทนไปทำสัญญานั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย