

หมวด 3

หน้าที่ของผู้ซื้อ

ในกฎหมายโรมัน ผู้ซื้อมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ชำระราคา เมื่อผู้ขายพร้อมที่จะรับชำระราคานั้น ถ้าผู้ซื้อชำระราคาเมื่อพ้นกำหนดก็ต้องชำระดอกเบี้ยด้วย

ผู้ซื้อไม่มีสิทธิปฏิเสธไม่ชำระราคาได้ถ้าผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายหรือผู้ขายทำสัญญาโดยไม่สุจริตโดยขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่ของตน หรือไม่ส่งมอบการครอบครองโดยไม่มีเงื่อนไขและปราศจากการโต้แย้งสิทธิใด ๆ หรือปรากฏมาต่อมามีการฟ้องร้องโต้แย้งสิทธิใด ๆ ของผู้ซื้อ

2. หน้าที่ต้องรับมอบทรัพย์สินทันทีเมื่อผู้ขายส่งมอบ หรือเมื่อเวลาที่ตกลงทำสัญญาซื้อขาย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ขายตั้งแต่วันทำสัญญาและส่งมอบนั้นผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบ⁽¹⁾

ตามกฎหมายไทยผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องรับมอบทรัพย์สินและใช้ราคา โดยมาตรา 486 บัญญัติว่า “ผู้ซื้อจำต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อและใช้ราคาตามข้อสัญญาซื้อขาย”

ส่วนในกฎหมายอังกฤษผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องพร้อมและสมัครใจที่จะใช้ราคา เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนการครอบครองทรัพย์สิน การส่งมอบและการรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น ซึ่งเป็นพฤติการณ์เงื่อนไขที่ต้องเกิดขึ้นพร้อมกัน⁽²⁾

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ผู้ซื้อมีหน้าที่อยู่ 2 ประการคือ

- (1) ต้องรับมอบทรัพย์สิน
- (2) ต้องชำระราคาทรัพย์สิน

1. หน้าที่ต้องรับมอบทรัพย์สิน

ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อเหมือนเช่นผู้ขายต้องมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขาย เมื่อกรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อต้องรับมอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยอมรับมอบโดยปราศจากมูลเหตุอันจะอ้างกฎหมายได้แล้ว ผู้ซื้อย่อมตกเป็นผู้ผิดนัด (มาตรา 207) เมื่อทรัพย์สินที่ผู้ขายจะส่งมอบแก่ผู้ซื้อถูกต้องตามสัญญาแต่ผู้ซื้อไม่ยอมรับผู้ซื้อก็ตกเป็นฝ่ายผิดนัด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑50/2487) ดังนั้นถ้าไม่มีเหตุอันจะกล่าวอ้างได้เช่นทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่อง หรือส่งมอบไม่ตรงตามสัญญา หรือมีข้อกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ไว้ในสัญญา เช่น ในกฎหมายอังกฤษ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิตรวจตราทรัพย์สินก่อนที่จะรับมอบ จะยังไม่ถือว่า

(1) R.W. Lee, The Elements of Roman Law, 4th Ed. Sweet & Maxwell 1956, p.316.

(2) Halsbury, Laws of England, Volume 34, London Butterworth, p. 90.

(1) R.W. Lee, The Elements of Roman Law, 4th Ed. Sweet & Maxwell 1956, p.316.

(2) Halsbury, Laws of England, Volume 34, London Butterworth, p. 90.

ผู้ซื้อได้รับมอบ จนกว่าจะถึงระยะเวลาพอสมควรให้ผู้ซื้อมีโอกาสที่จะตรวจสอบทรัพย์สินก่อน เพื่อให้แน่ใจว่าถูกต้องตรงตามสัญญา เวลาที่ส่งมอบเป็นเวลาและสถานที่ที่ตรวจสอบ เว้นแต่จะตกลงกันเป็นพิเศษหรือมีพฤติการณ์ของคู่สัญญาเป็นอย่างอื่น⁽¹⁾

ถ้าผู้ซื้อมีมูลเหตุจูงใจตามที่กฎหมายหรือตามเงื่อนไขในสัญญาได้แล้ว หรือเกิดจากพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งผู้ซื้อไม่ต้องรับผิดชอบ ผู้ซื้อยังไม่ได้ชื่อว่าผิดนัด (มาตรา 205) ถ้าผู้ซื้อตกเป็นผู้ผิดนัดแล้ว ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

2. หน้าที่ต้องชำระราคาทรัพย์สิน

ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระราคาทรัพย์สินตามข้อสัญญาซื้อขาย (มาตรา 486) ในกฎหมายซื้อขายของแต่ละประเทศ "ราคา" ถือว่าเป็นสาระสำคัญในสัญญาซื้อขาย ในกฎหมายโรมัน สาระสำคัญของสัญญาซื้อขายมีหลายประการ เช่น ความยินยอม ทรัพย์สิน และราคา ซึ่งราคาต้องเป็นราคาที่แน่นอนหรือทราบแน่นอนแล้ว ถ้าราคากำหนดโดยบุคคลที่ 3 ก็ได้มีการกำหนดราคาแล้ว แต่จะให้อยู่ในดุลพินิจของคู่กรณีคนใดคนหนึ่งไม่ได้ ถ้าบุคคลที่ 3 ยังไม่ได้กำหนดราคาสัญญานั้นก็เป็นโมฆะ⁽²⁾ ซึ่งต่างกับในกฎหมายอังกฤษใน The Sale of Goods Act, 1979 มาตรา 1 และมาตรา 6 ถ้าราคายังไม่ได้กำหนดกันไว้ ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาตามสมควร (reasonable price) สัญญาซื้อขายจะต้องมีราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ถ้าไม่มีการตกลงใช้ราคาก็ไม่ใช่สัญญาซื้อขาย⁽³⁾ ซึ่งผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องชำระราคาทรัพย์สิน ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่นผู้ซื้อต้องพร้อมและสมัครใจที่จะชำระราคาทรัพย์สินในเวลาเดียวกับเมื่อผู้ขายส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อ⁽⁴⁾

ราคาที่ต้องชำระคือราคาซื้อขายที่กำหนดกันไว้ในสัญญา ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ผู้ซื้อต้องใช้ราคาตามสมควร โดย ป.พ.พ. มาตรา 487 บัญญัติว่า "อันราคาทรัพย์สินที่ขายนั้นจะกำหนดลงไว้ในสัญญาก็ได้ หรือจะปล่อยให้กำหนดกันด้วยวิธีอย่างใดอย่างหนึ่งดังได้ตกลงกันไว้ในสัญญานั้นก็ได้ หรือจะถือเอาตามทางการที่คู่สัญญาประพฤติดต่อกันอยู่นั้นก็ได้"

ถ้าราคามีได้มีกำหนดเด็ดขาดอย่างใดตั้งว่ามานั้น ไซ้รู้ท่านว่าผู้ซื้อจะต้องใช้ราคาตามสมควร"

ในกฎหมายโรมัน นอกจากที่กล่าวมาแล้วว่าราคาต้องแน่นอนหรือทราบแน่นอน และอาจจะกำหนดโดยบุคคลที่ 3 ได้แล้ว ราคานั้นยังต้องเป็นราคาที่แท้จริง ไม่ใช่เป็นเพียงแต่หลอกลวงหรือเพียงแต่ล้อเล่น เพราะราคาเป็นเนื้อหาสาระรูปแบบของสัญญาอย่างหนึ่ง⁽⁵⁾

(1) Halsbury, Laws of England, Volume 34, London Butterworths, 1980 p.110

(2) R.W.Lee, The Elements of Roman Law, 4th Ed, Sweet & Maxwell, 1956, p.308, 311.

(3) Michael C. Blair, Sale of Goods Act, 1979, London Butterworths, 1980, p.10.

(4) Halsbury, Laws of England, Volume 34, London Butterworths, 1980, p. 115.

(5) R.W.Lee, The Elements of Roman Law, 4th Ed, Sweet & Maxwell, 1956, p 311.

กฎหมายไทย ราคาถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายเช่นกัน เมื่อผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายก็เป็นสัญญาซื้อขายแล้ว (มาตรา 453)

ในกฎหมายของอังกฤษ The Sale of Goods Act, 1979 มาตรา 8

“(1) ราคาอาจจะกำหนดกันไว้ในสัญญาซื้อขายก็ได้ หรือจะปล่อยให้ให้กำหนดโดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา หรืออาจจะตกลงโดยวิธีปฏิบัติอย่างใดอย่างหนึ่งระหว่างคู่สัญญาที่ประพติดต่อกันก็ได้

(2) ถ้าราคายังไม่ได้กำหนดไว้ตาม (1) ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาตามสมควร (reasonable price)

(3) ราคาตามสมควรพิจารณาจากข้อเท็จจริงแล้วแต่พฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไป”

ราคานั้นจะต้องเป็นเงิน (The Sale of Goods Act, 1979 มาตรา 2 (1))

ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยนั้นราคาต้องเป็นเงินตรา มิฉะนั้นจะเป็นสัญญาแลกเปลี่ยน และต้องเป็นเงินตราที่ยังใช้ได้อยู่ตามกฎหมาย แต่อาจจะเป็นเงินไทยหรือเงินตราต่างประเทศก็ได้ ถ้าหากกำหนดไว้เป็นเงินต่างประเทศจะส่งใช้เป็นเงินไทยก็ได้ อัตราแลกเปลี่ยนเป็นไปตามมาตรา 196 คือ ณ สถานที่และในเวลาที่ใช้เงิน แต่ถ้าระบุเป็นเงินตราชนิดหนึ่งชนิดใดโดยเฉพาะที่ยกเลิกไม่ใช้แล้ว กฎหมายให้ถือเสมือนว่ามีได้ระบุให้ใช้เป็นเงินตราชนิดนั้น (มาตรา 197)(1)

ในกฎหมายฝรั่งเศส ราคาก็เป็นสาระสำคัญในสัญญาซื้อขายเช่นกัน และราคาจะต้องเป็นเงินตรา มาตรา 1591 “ราคาซื้อขายต้องกำหนดและระบุไว้โดยคู่สัญญา” คู่สัญญาอาจกำหนดราคากันไว้เองหรือกำหนดโดยกฎหมาย แต่โดยทั่วไปคู่สัญญาย่อมมีอิสระในการทำความตกลงต่อราคา การกำหนดราคาบางกรณีอาจเปลี่ยนแปลงไปได้ เช่น อาจเป็นผู้ซื้อฝ่ายเดียวเป็นผู้กำหนดราคา ไม่ใช่เป็นเรื่องทำความตกลงในระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อ แต่ผู้ขายอาจจะกำหนดราคาขั้นต่ำเอาไว้ได้เพื่อป้องกันไม่ให้ราคาที่ซื้อขายต่ำเกินไป เช่น การขายทอดตลาด (la vente aux enchères) หรือผู้ขายเป็นผู้กำหนดราคาเรียกว่า la vente c prix fixe เช่น ตามบริษัทห้าง-ร้านใหญ่ ๆ หรืออาจจะมอบโดยกฎหมายให้เจ้าพนักงานเป็นผู้กำหนด เช่น ราคาสินค้าบางชนิด บุหรี่ ขนมปัง ฯลฯ หรืออาจจะไม่ได้กำหนดราคาไว้เป็นตัวเลขแน่นอนแต่กำหนดโดยใช้วิธีใดวิธีหนึ่ง ในกรณีนี้คู่สัญญาต้องไม่สามารถเข้าไปมีอิทธิพลในการกำหนดราคานั้น และต้องไม่ปล่อยให้คู่สัญญามาทำความตกลงกันใหม่ หรือปล่อยให้คู่สัญญาฝ่ายเดียวเป็นผู้กำหนดราคา

(1) ศ. ประพนธ์ ศักตะมาน และนายไพจิตร บุญญพันธ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, กรุงเทพมหานคร, 2525, หน้า 178.

การกำหนดราคาโดยอีกวิธีหนึ่ง คือ ปล่อยให้บุคคลภายนอกเป็นผู้กำหนดราคาก็ได้ ถ้าบุคคลภายนอกไม่อาจกำหนดราคาได้ การซื้อขายย่อมไม่เกิดขึ้น (มาตรา 1592) เมื่อบุคคลภายนอก (อนุญาโตตุลาการ) กำหนดไว้แล้ว คู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม ถ้าตกลงกันให้บุคคลภายนอกเป็นผู้กำหนดแล้วแต่ตกลงกันไม่ได้ว่าจะให้ผู้ใดเป็นผู้กำหนด ภายหลังจะมาขอให้ศาลเป็นผู้ตัดสินไม่ได้ ต้องถือว่าสัญญาตกเป็นโมฆะไปแล้ว ราคาผู้ซื้ออาจจะชำระเป็นเงินสด เป็นเช็ค หรือด้วยเงินตราประการอื่นก็ได้ อาจจะเป็นราคาที่กำหนดไว้แล้ว (Prix determine) หรือราคาที่อาจกำหนดขึ้น (prix determinable) ก็ได้⁽¹⁾

หน้าที่ชำระราคาตอบแทน เป็นหน้าที่ผู้ซื้อจะต้องกระทำตอบแทนในการที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้ จึงต้องนำบทบัญญัติในเรื่องผลแห่งสัญญา ผลแห่งหนี้ การระงับแห่งหนี้ เช่น การจะบังคับให้เจ้าหนี้รับชำระหนี้แต่เพียงบางส่วน หรือรับชำระหนี้ อย่างอื่นผิดไปจากที่ต้องชำระมิได้ (มาตรา 320)

ราคาและผู้ซื้อจะต้องชำระตอบแทนนั้น ตามมาตรา 487 คู่สัญญาอาจจะกำหนดจำนวนราคาลงไว้ในสัญญาก็ได้ ราคาที่กำหนดคือจำนวนเงินที่ผู้ซื้อจะต้องใช้ตอบแทนให้แก่ผู้ขาย ส่วนการที่ปล่อยให้กำหนดกันด้วยวิธีอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา หมายถึงการที่จะใช้วิธีใด เป็นการกำหนดจำนวนราคาที่แน่นอนเพื่อผู้ซื้อจะได้ใช้ราคาจำนวนนั้นกับผู้ขาย ถ้าผู้ขายตกลงกันให้คนกลางเป็นผู้กำหนดราคา หากคนกลางกำหนดไม่ได้หรือไม่ยอมกำหนดโดยไม่ใช้ความผิดของผู้ซื้อหรือผู้ขาย การซื้อขายเป็นอันต้องเลิกกัน แต่ถ้าผู้ซื้อรับเอาของที่ขายนั้นมาใช้เพื่อประโยชน์ตน หรือแสดงให้เห็นว่าถือเอาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนแล้ว ผู้ซื้อก็ต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขายตามสมควร หรือถ้าคนกลางไม่สามารถกำหนดราคาได้เพราะความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งย่อมฟ้องเรียกค่าเสียหายได้⁽²⁾

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 763/2492 ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกันให้จ่ายเงินค่าฝืนเต็มราคาที่กำหนดในข้อ 3 เว้นแต่ถ้ามีกรณีที่จะต้องเสนออธิบดีกรมสรรพสามิตได้ชี้ขาดในเรื่องราคาฝืนตามที่กล่าวไว้ในวรรคสามท้าย ผู้ซื้อจะจ่ายเงินค่าฝืนที่ค้างต่อเมื่ออธิบดีกรมสรรพสามิตได้ชี้ขาดกำหนดราคาแล้วและจะจ่ายเงินให้เพียงเท่าที่อธิบดีกรมสรรพสามิตกำหนด ดังนั้นมีความหมายว่าจะต้องเสนออธิบดีกรมสรรพสามิตวินิจฉัยชี้ขาดต่อเมื่อผู้ซื้อผู้ขายไม่ตกลงราคากัน

การกำหนดราคาอาจจะถือเอาตามทางการที่คู่สัญญาประพฤติกกันอยู่นั้นก็ได้ คู่สัญญาอาจเคยดำเนินกิจการค้าขายต่อกันมาบ้างแล้ว ราคาที่เคยซื้อขายกันเท่าใดก็ถือว่าเป็นจำนวนเท่าเดิมที่เคยจ่ายกันนั้น

(1) ดร.อุกฤษ มงคลนาวิน. กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสว่าด้วยซื้อขาย, หน้า 833, 835.

(2) นายโพยม เลขยานนท์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, คำสอนชั้นปริญญาตรี พ.ศ. 2500. หน้า 60.

ส่วนที่มาตรา 487 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้าราคามีได้มีกำหนดเด็ดขาดอย่างใดอย่างหนึ่งตั้งว่ามานั้นไซ้ ท่านว่าผู้ซื้อต้องใช้ราคาตามสมควร” ราคาตามสมควรนั้นขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ต้องพิจารณาตามแต่ละกรณีเป็นเรื่อง ๆ ไป แต่อย่างไรก็ตาม ราคาตามสมควรนั้นไม่จำเป็น ต้องเป็นราคาตลาดเสมอไป โดยจะต้องฟังเสียงถึงเจตนาของผู้ซื้อผู้ขายและพฤติการณ์แวดล้อม กรณีประกอบด้วย(1)

ราคาในสัญญาซื้อขายนั้นถ้าจะกำหนดต้องระบุไว้ให้แน่นอนชัดเจน มิฉะนั้นก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 487 และราคาต้องชำระเป็นเงินสด จะชำระด้วยเช็คหรือตัวแลกเงินไม่ได้นอกจากจะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น(2) คู่สัญญาจึงอาจตกลงจะชำระเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินก็ได้ หรือตัวเงินอื่น ๆ แต่ต้องลงวันที่จ่ายเงินทันทีทันใด นอกจากจะตกลงกันโดยมีเงื่อนไขกำหนดวันครบกำหนดในตัวเงินโดยเฉพาะ(3)

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถ้าผู้ขายยอมรับหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่นนั้นนั้นจะระงับไปต่อเมื่อตัวเงินนั้นได้ใช้เงินแล้ว (มาตรา 321) เมื่อไม่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขในการกำหนดเวลาชำระราคาแล้ว ผู้ขายมีสิทธิปฏิเสธไม่ยอมรับตัวเงินนั้นได้ และก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ขายในการยึดหน่วงทรัพย์สินที่ขาย

นอกจากนี้ คำถุชาธรรมนิยมทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้เท่ากัน (มาตรา 457) เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น

กำหนดเวลาชำระราคาของผู้ซื้อ

มาตรา 490 บัญญัติว่า “ถ้าได้กำหนดกันไว้ว่าให้ส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นเวลาใด ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเวลาอันเดียวกันนั้นเองเป็นเวลากำหนดใช้ราคา”

ในประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 573 ก็ได้บัญญัติในเรื่องกำหนดเวลาชำระราคาทำนองเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย และตามกฎหมายแพ่งของญี่ปุ่น ราคาถือเป็นสาระสำคัญในสัญญาซื้อขาย ต้องมีการตกลงจะใช้ราคา (มาตรา 555) จึงจะเป็นสัญญาซื้อขาย และราคานั้นก็ต้องเป็นเงิน มิฉะนั้นจะเป็นสัญญาแลกเปลี่ยน และการซื้อขายอาจเกิดดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อจะต้องชำระในราคาที่ซื้อขายนับแต่วันส่งมอบ เว้นแต่ถ้าได้กำหนดเวลาชำระ

(1) นายโพยม เลขยานนท์, กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, คำสอนชั้นปริญญาตรี พ.ศ. 2500, หน้า 59.

(2) เรื่องเดียวกัน, หน้า 60.

(3) Halsbury, Laws of England, Volume 34, London Butterworth, 1980, p.38, 40.

ราคาไว้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดนั้น ผู้ซื้อไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจนกว่าจะถึงกำหนดเวลานั้น (มาตรา 575 วรรคสอง)

ตามมาตรา 490 บัญญัติเป็นข้อสันนิษฐานถึงเวลาในการใช้ราคา แต่ไม่ได้บัญญัติไว้โดยตรงถึงสถานที่ที่ชำระราคา ฉะนั้นเมื่อส่งมอบเวลาใดผู้ซื้อต้องใช้ราคาเวลานั้น จึงน่าจะรวมสันนิษฐานไปถึงสถานที่ที่จะใช้ราคาด้วยเช่นเดียวกันกับเวลาส่งมอบ

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน จึงนำหลักในเรื่องผลแห่งสัญญาต่างตอบแทนมาใช้บังคับด้วย ซึ่งมาตรา 369 บัญญัติว่า "ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติราชการหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด" การที่กฎหมายสันนิษฐานถึงการชำระราคาและการส่งมอบพร้อมกันนั้น เพราะว่าการมลสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอาจโอนกันเมื่อใดก็ได้ ซึ่งอาจจะโอนไปทันที โดยไม่ใช่เวลาที่ส่งมอบกรรมสิทธิ์อาจจะโอนไปก่อนหรือหลังการส่งมอบก็ได้

การส่งมอบก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อในการที่จะได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นเพื่อตนเอง จึงเหมาะสมที่จะกำหนดให้ใช้ราคากันในเวลาส่งมอบ เมื่อส่งมอบกันเมื่อใดก็สันนิษฐานได้ว่าผู้ซื้อชอบที่จะชำระราคากันเมื่อนั้น เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น และถ้าถึงกำหนดชำระราคาตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย (ถ้าไม่มีกำหนดเวลาชำระราคาไว้เป็นอย่างอื่น) หรือถึงกำหนดชำระราคาตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาแล้ว ผู้ซื้อไม่ยอมชำระถือว่าผู้ซื้อตกเป็นผู้ผิดนัด ถ้าผู้ขายยังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินก็มีสิทธิยึดหน่วงทรัพย์สินไว้ได้ (มาตรา 470) และผู้ซื้อจะต้องชำระดอกเบี้ยนับแต่วันที่ถึงกำหนดในสัญญาหรือถึงกำหนดตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

หน้าที่ของผู้ซื้ออีกประการหนึ่งคือต้องออกค่าฤชาธรรมเนียมในการซื้อขายคนละครั้งกับผู้ขาย ค่าฤชาธรรมเนียมคือเงินค่าที่จะต้องเสียให้กับรัฐ ค่านายหน้าค่าวิ่งเต้นเพื่อให้มีการซื้อหรือขายทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ค่าฤชาธรรมเนียม ส่วนค่าจดทะเบียน ค่าออกโฉนด ฯลฯ เป็นค่าฤชาธรรมเนียมในการซื้อขาย (มาตรา 457)

สิทธิของผู้ขายถ้าผู้ซื้อไม่ชำระราคาและหรือไม่รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย

1. ผู้ขายมีสิทธิงดส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย โดยมีสิทธิยึดหน่วงทรัพย์สินที่ขายถ้าทรัพย์สินยังอยู่ในความครอบครองของผู้ขาย แม้ทรัพย์สินนั้นจะได้ส่งให้ผู้ซื้ไปแล้วก็ยังให้กลับคืนมายังผู้ขายได้ (มาตรา 468, มาตรา 626 และมาตรา 250)
2. ผู้ขายอาจจะบอกกล่าวให้ผู้ซื้อชำระราคาและรับมอบทรัพย์สิน หรือฟ้องร้องต่อศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ก็ได้ (มาตรา 213)

3. ถ้าผู้ซื้อไม่ชำระราคาก็มีสิทธิเอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาดได้ (มาตรา 470 และ มาตรา 471)

4. ถ้าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินไปให้แก่ผู้ซื้อแล้วก็สิ้นสิทธิยึดเหนี่ยว แต่ก็ถือว่าผู้ขายยังมี บุริมสิทธิพิเศษที่จะได้รับชำระหนี้เฉพาะในทรัพย์สินที่ซื้อขายก่อนเจ้าหนี้คนอื่น ๆ บุริมสิทธิเหนือ สหกรรมทรัพย์ซื้อขาย (มาตรา 259 (5)) ให้มีบุริมสิทธิสำหรับราคาซื้อขายรวมทั้งดอกเบี้ยในราคา นั้น และมีอยู่เหนือสหกรรมทรัพย์อันนั้น (มาตรา 270) สำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นบัญญัติไว้ใน มาตรา 273 (3) และมาตรา 276 ซึ่งมาตรา 276 บัญญัติว่า "บุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายอสังหา- ริมทรัพย์นั้นใช้สำหรับเอาราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยในราคานั้น และมีอยู่เหนืออสังหา- ริมทรัพย์อันนั้น" ซึ่งสัญญาซื้อขายนั้นต้องเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกรรมสิทธิ์โอนไปยัง ผู้ซื้อแล้ว แต่ถ้ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนผู้ขายก็ยังคงมีสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่นั่นเอง (มาตรา 1336) จึงไม่จำเป็นต้องนำบทบัญญัติเรื่องบุริมสิทธิมาใช้อย่าง

5. ถ้ามีมัดจำ (มาตรา 377 และมาตรา 378) ผู้ขายมีสิทธิริบมัดจำและถ้ามี ความเสียหายเกิดขึ้นจากการไม่ชำระหนี้ ผู้ขายมีสิทธิฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ (มาตรา 215) และถ้าตกลงกันให้มีการเรียกเบี้ยปรับ ผู้ขายก็มีสิทธิเรียกเบี้ยปรับได้

การที่กฎหมายบัญญัติให้มีการชำระค่าสินไหมทดแทนความเสียหายในกรณีผิดสัญญา นั้นก็เพื่อชดเชยค่าเสียหาย และให้ความพอใจแก่ฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา สำหรับความเสียหายที่ได้รับ จริง ๆ กฎหมายไม่ประสงค์จะให้มีการด่าทอใดในการผิดสัญญา เบี้ยปรับคือค่าเสียหายที่ตกลง กันไว้ล่วงหน้าจึงเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย มาตรา 383 บัญญัติไว้ว่า ถ้าเบี้ยปรับนั้นสูงเกิน ส่วน ศาลจะลดลงก็ได้ และมาตรา 380 วรรคสอง ก็มีความหมายว่าให้เจ้าหนี้เรียกค่าเสียหาย ได้เต็มจำนวนที่เสียไปโดยให้คิดดอกเบี้ยรวมอยู่ในนั้นด้วย ดังนั้น เมื่อศาลพิพากษาให้โจทก์ได้ รับค่าเสียหายเต็มจำนวนที่โจทก์ได้รับความเสียหายแล้วโจทก์จะเรียกร้องให้จำเลยเสียเบี้ยปรับให้ โจทก์อีกไม่ได้ แม้ตามสัญญาจะตกลงไว้ว่าถ้าจำเลยผิดสัญญาจะยอมใช้ค่าเสียหายและยอมให้ ปรับอีกด้วยก็ตาม เพราะขัดต่อมาตรา 380 วรรคสอง (คำพิพากษาฎีกาที่ 791/2513)

ค่าเสียหายฐานผิดสัญญาซื้อขายคำนวณจากราคาของนั้น ๆ ในวันผิดสัญญา เป็นหน้าที่ ของฝ่ายที่ฟ้องเรียกค่าเสียหายนำสืบถึงจำนวนค่าเสียหาย ถ้านำสืบไม่ได้หรือสืบให้แน่นอนไม่ได้ หรือไม่สืบเสียเลย ศาลมีอำนาจกำหนดค่าเสียหายให้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยพิจารณาจากวิญญูชน และพฤติการณ์ตามปกติ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1015/2487 และ 250/2489)

ดังนั้น นอกจากจะริบมัดจำแล้วยังเรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาได้อีก (คำพิพากษาฎีกาที่ 1035/2475)

ค่าเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ (ตามมาตรา 222) จะเรียกร้องกันได้ต่อเมื่อ คู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็น หรือควรจะได้คาดเห็นในขณะทำสัญญา ถ้าอยู่นอกความคาดหมาย ของคู่สัญญาแล้วจะเรียกร้องเอาแก่กันไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1310/2480)

ดังนั้น ในการเรียกร้องค่าเสียหายฐานผิดสัญญาจะเรียกร้องให้ใช้ค่าเสียหายซ้อนค่าเสียหายไม่ได้ แม้จะสืบถึงค่าเสียหายแล้วแต่ศาลเห็นว่ามากเกินไป ศาลอาจจะกำหนดค่าเสียหาย ได้ตามสมควรแก่พฤติการณ์ (คำพิพากษาฎีกาที่ 524/2516)

6. ผู้ขายมีสิทธิเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้อีกด้วย (มาตรา 386, 387, 388 และ 391) แต่สิทธิของคู่สัญญาในอันที่จะบังคับเอาแก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา อาจจะบังคับ ให้ปฏิบัติชำระหนี้ หรือบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เมื่อจำเลยใช้สิทธิเลิกสัญญาและ เรียกค่าเสียหายแล้วย่อมจะบังคับให้โจทก์ชำระหนี้ตามสัญญาไม่ได้ การฟ้องเรียกราคา หมายควมว่าฟ้องให้ปฏิบัติตามสัญญานั้นเอง (คำพิพากษาฎีกาที่ 982/2513)

เมื่อขอเลิกสัญญาและมีการสนองรับการเลิกสัญญาแล้วโดยมิได้ขอสงวนสิทธิค่าเสียหาย จะมาฟ้องเรียกค่าเสียหายโดยอ้างว่าผิดสัญญาไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 710/2486)

เมื่อเลิกสัญญาผลทำให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิม ดังนั้น ถ้าเกิดดอกผลหรือดอกเบี้ย ต้องคืนให้แก่กันด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ 37/2484)

การจะเลิกสัญญา ถ้าไม่ได้ระบุว่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาแล้วอีกฝ่ายหนึ่งจะใช้สิทธิ เลิกสัญญาได้ทันที และถ้าถือไม่ได้ว่าคู่สัญญาไม่เจตนาจะถือเอากำหนดเวลาผ่อนชำระราคาเป็น รายเดือนเป็นสำคัญ แม้ผู้ซื้อจะผิดสัญญาไม่ผ่อนชำระราคาเป็นรายเดือนตามกำหนด ผู้ขายยัง ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที ต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้ผู้ซื้อชำระราคา ทรัพย์สินที่ค้างอยู่ ถ้าผู้ซื้อยังไม่ชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดอีกจึงจะเลิกสัญญาได้ (มาตรา 386 และคำพิพากษาฎีกาที่ 2428/2515)

สิทธิของผู้ซื้อ

เมื่อผู้ขายผิดนัดเช่นไม่ยอมส่งมอบ ผู้ซื้อ มีสิทธิ ดังนี้

1. **ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญา** แต่สิทธิบอกเลิกสัญญานั้นต้องเป็นไปตามมาตรา 386, 387, 388 และ 389 เป็นเรื่องการเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา หรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้ คู่สัญญา มีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยแสดงเจตนาต่อกับอีกฝ่ายหนึ่ง (มาตรา 386) และในกรณีที่คู่สัญญา ไม่ชำระหนี้ อาจจะกำหนดระยะเวลาพอสมควรและบอกกล่าวให้อีกฝ่ายชำระหนี้ ถ้ายังไม่ชำระหนี้ จึงจะเลิกสัญญาได้ (มาตรา 387) ถ้าโดยวัตถุที่ประสงค์แห่งสัญญาโดยสภาพหรือโดยเจตนาที่ คู่สัญญาได้แสดงไว้ว่ากำหนดเวลาชำระหนี้เป็นสาระสำคัญแห่งสัญญา ถ้าไม่ชำระหนี้ภายใน กำหนดระยะเวลานั้นผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที (มาตรา 388)

ผลของการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะเดิม ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวทันทันให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับ ถ้าผู้ซื้อชำระราคาไปแล้วมีสิทธิเรียกคืนพร้อมดอกเบี้ย และการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานั้นหากระทบถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่ (มาตรา 391)

ถ้าสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สินไม่ได้ ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 276/2479)

ถ้าผู้ขายผิดสัญญาจนเป็นเหตุให้ไม่สมประโยชน์ที่มุ่งหมายของผู้ซื้อ ผู้ซื้อ มีสิทธิบอกปิดไม่รับทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งเรียกเอาค่าเสียหายได้ด้วย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 906-909/2473)

การที่ผู้ขายส่งมอบโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่ได้โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ผู้ซื้อ ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและกลับคืนสู่ฐานะเดิม โดยผู้ขายไม่มีสิทธิริบเงินมัดจำ (มาตรา 391 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 517/2487)

แต่ถ้าผู้ขายให้คำรับรองใด ๆ แก่ผู้ซื้อถึงคุณค่าของทรัพย์สิน และทรัพย์สินนั้นไม่ได้สมตามคำรับรองแล้ว ผู้ซื้อฟ้องเรียกค่าเสียหายได้ แต่จะเลิกสัญญาไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 695/2475)

และเช่นเดียวกันกับผู้ขายเมื่อผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ซื้อจะขอให้ปฏิบัติตามสัญญาอีกไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 566/2494)

ถ้าวัตถุประสงค์ใหญ่ของสัญญายังไม่พ้นวิสัย เช่น สัญญาซื้อขายที่ดินกับห้องแถว วัตถุประสงค์ใหญ่ของสัญญาซื้อขายคือที่ดิน ถ้าไฟไหม้ห้องแถวหมดผู้ซื้อ ยังบอกเลิกสัญญาและขอมัดจำคืนไม่ได้ และไฟไหม้ห้องแถวจะโทษเอาเป็นความผิดของผู้ขายไม่ได้ ผู้ซื้อ มีแต่สิทธิจะขอให้ลดราคาซื้อขายกันได้ตามราคาของห้องแถวที่ถูกไฟไหม้นั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 905/2493)

2. ผู้ซื้อ มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทน ค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ซื้อเรียกจากผู้ขายนั้นในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 815/2486 โดยปกติคือจำนวนเงินที่ต่างกันระหว่างราคาที่ตกลงกันไว้กับราคาที่ผู้ซื้อจะต้องไปซื้อทรัพย์สินชนิดเดียวกันนั้นในท้องตลาดในเวลาที่ผู้ขายจะต้องปฏิบัติตามสัญญานั้นเอง และผู้ซื้ออาจจะเรียกค่าเสียหายได้พร้อมทั้งดอกเบี้ยในค่าเสียหายนั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1223/2472) รวมถึงค่าใช้จ่ายในการไปซื้อทรัพย์สินนั้นที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบด้วย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 47/2489)

ค่าเสียหายนั้นต้องเป็นผลโดยตรงที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ขาย ส่วนค่าเสียหายที่ผู้ซื้อถือโอกาสก่อกำขึ้นภายหลังที่ผู้ขายได้แสดงต่อผู้ซื้อแล้วว่า จะไม่ขาย ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 107/2486 และ 393/2486)

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเสียหายนั้นใช้หลักเดียวกับในกรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาไม่ชำระหนี้ ตามมาตรา 386, 387, 388 และ 389

จำเลยเสนอขอเลิกสัญญา ฝ่ายโจทก์สนองรับการเลิกสัญญานั้นโดยมิได้สงวนสิทธิ เรียกค่าเสียหายอย่างใดต่อกันไว้ โจทก์จะมาฟ้องเรียกค่าเสียหายโดยอ้างว่าจำเลยผิดสัญญาไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 710/2486)

ค่าเสียหายนั้นคำนวณจากผลกำไรทั้งหมด ซึ่งโจทก์คาดหมายว่าจะขายที่ดินได้ในราคา สูงกว่าราคาที่ซื้อขายจากจำเลย ความเสียหายที่โจทก์เรียกร้องนั้นเป็นเพียงความหวังของโจทก์ โจทก์จะขายที่ดินได้ในราคานั้นจะได้หรือไม่ ไม่เป็นที่แน่นอน ยังฟังไม่ได้ว่าเป็นความเสียหาย อันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ แต่ถ้ามีถนนตัดผ่านย่อมคาดหมายได้ว่าต้องมีราคาเพิ่มขึ้นแน่นอน เป็นความเสียหายตามปกติ ซึ่งในเรื่องค่าเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษนั้น ผู้ขายควรจะ ได้คาดเห็นหรือคาดเห็นล่วงหน้า เช่น จะต้องได้ทราบถึงพฤติการณ์พิเศษนั้นอยู่แล้ว การเสีย ความปรารถนาและไม่ได้ของมาใช้ตามความต้องการแม้คิดค่าเสียหายเป็นเงินไม่ได้ ก็นับว่าผู้ซื้อ ได้รับความเสียหายแล้ว ศาลเป็นผู้กำหนดค่าเสียหายได้

การเรียกค่าเสียหายเป็นหน้าที่ของฝ่ายที่ฟ้องเรียกจะต้องนำสืบถึงจำนวนค่าเสียหาย แต่ถ้านำสืบถึงค่าเสียหายไม่ได้เลย หรือไม่สืบเสียเลย ศาลมีอำนาจที่จะกำหนดค่าเสียหายให้ตาม สมควร โดยวินิจฉัยตามความคิดของวิญญูชน และตามพฤติการณ์ปกติทั้งหลาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 250/2489, 1981/2511)

ถ้าผู้ซื้อจะต้องเสียค่าใช้จ่ายไปซื้อทรัพย์สินชนิดนั้นมาเท่าไร ผู้ขายต้องรับผิดชอบใช้เงิน ที่เกินจากราคาที่ตกลงซื้อขายกันไว้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 47/2489)

เมื่อเลิกสัญญาแล้วคู่กรณีกลับคืนสู่ฐานะเดิม และถ้าผู้ขายรับมัดจำไว้หรือราคา ทรัพย์สินไว้แล้วต้องคืนให้ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยเงินที่คืนกับخذใช้ค่าเสียหายด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ 2101/2514) ถ้าสัญญากำหนดเบี้ยปรับ (เบี้ยปรับหมายถึงค่าสินไหมทดแทนที่คู่สัญญาได้ ตกลงกันกำหนดไว้ล่วงหน้า คำพิพากษาฎีกาที่ 622/2523) เมื่อมีการผิดสัญญาผู้ซื้อไม่ได้ บอกกล่าวว่าจะเรียกเอาเบี้ยปรับและไม่ได้บอกเลิกสัญญา ดังนั้นกรณีไม่เข้ามาตรา 380 วรรคแรก แต่เป็นเรื่องเข้าอยู่ในมาตรา 380 วรรคสอง ผู้ซื้อมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับชำระหนี้ และเรียก ค่าสินไหมทดแทนและเรียกเอาเบี้ยปรับในฐานะเป็นจำนวนน้อยที่สุดแห่งค่าเสียหาย (คำพิพากษา ฎีกาที่ 65/2489, 37/2484)

ส่วนเงินมัดจำนั้น จำเลยผิดสัญญาจะขายที่ดิน จำเลยต้องคืนเงินมัดจำและเสีย ค่าสินไหมทดแทน คือราคาที่ดินนอกเหนือที่ดินไปสูงกว่าราคาที่ขายให้โจทก์เท่าใด จำเลย ต้องใช้ส่วนที่สูงกว่าให้โจทก์ (คำพิพากษาฎีกาที่ 638/2498)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ว่า ถ้าผู้จะขายผิดสัญญาไม่ยอมขายให้ต้องให้ผู้จะซื้อปรับและคืน มัดจำให้ผู้จะซื้อด้วยนั้นย่อมไม่ตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะบังคับชำระหนี้ และเรียกค่าสินไหมทดแทน

โดยถือเอาเบี้ยปรับเป็นค่าเสียหายจำนวนน้อยที่สุด แต่ถ้าผู้ซื้อเรียกเบี้ยปรับแทนการชำระหนี้แล้วยอมไม่มีสิทธิบังคับชำระหนี้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 556/2511) และค่าเสียหายตามข้อตกลงถือเป็นเบี้ยปรับและศาลมีอำนาจลดลงได้ตามสมควร (มาตรา 383 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 672-273/2509)

เมื่อเรียกเบี้ยปรับไปแล้ว ต่อมาปรากฏว่าเบี้ยปรับนั้นต่ำไปจะเรียกเพิ่มเติมไม่ได้ ถ้ามิได้แสดงสงวนสิทธิที่จะเรียกร้องเบี้ยปรับเพิ่มไว้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2100/2514)

ถ้ากำหนดค่าเสียหายไว้แล้วเป็นเบี้ยปรับ ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกเอาเงินจำนวนนั้นได้ไม่ต้องนำสืบค่าเสียหาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2331/2516)

3. ผู้ซื้อที่มีสิทธิบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาได้ การที่คู่สัญญาเพียงแต่กำหนดเบี้ยปรับไว้ในสัญญาไม่พอให้สันนิษฐานว่าผู้ซื้อประสงค์จะเรียกเบี้ยปรับอย่างเดียว ในเมื่อผู้ขายผิดสัญญาผู้ซื้อจึงมีสิทธิฟ้องขอให้โอนที่ดินตามสัญญาได้ แต่ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 351-352/2495 ตามสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดไว้ด้วยว่า ถ้าผู้ขายขายที่ดินให้ผู้ซื้อไม่ได้ตามสัญญาก็ให้ผู้ซื้อเรียกค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งเป็นเงิน 2,000 บาท ดังนี้ แม้ผู้ขายจะบิดพลิ้วไม่ยอมขายที่ดินแก่ผู้ซื้อตามสัญญาจนผู้ซื้อต้องฟ้องศาลบังคับให้ขายก็ได้ ถ้าศาลพิพากษาให้ผู้ขายขายที่ดินแก่ผู้ซื้อตามสัญญาแล้ว ศาลก็ไม่ให้ผู้ขายใช้เงิน 2,000 บาทแก่ผู้ซื้อ เพราะถือว่าได้มีการซื้อขายกันตามสัญญานั้นแล้ว และถ้าลูกหนี้ละลายเสียไม่ชำระหนี้ของตน เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ก็ได้ เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้ เมื่อสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ ถ้าวัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำการอันใดอันหนึ่ง เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับบุคคลภายนอกกระทำการอันนั้นโดยให้ลูกหนี้เสียค่าใช้จ่ายให้ก็ได้ แต่ถ้าวัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำนิติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งไซ้ ศาลจะสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของลูกหนี้ก็ได้ (มาตรา 213)

สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับลูกหนี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงตามพฤติการณ์แต่ละกรณีไป เช่น ผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขาย หรือทำผิดสัญญาโดยโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไปให้ผู้อื่นเสียและผู้รับโอนไปโดยสุจริต ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นกรณีที่เรียกได้ว่าสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องที่จะบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่อาจจะใช้สิทธิเพิกถอนการฉ้อฉลตาม มาตรา 237 หรือสิทธิที่อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม มาตรา 1300 ได้ แต่สิทธิตาม มาตรา 1300 ในสัญญาจะซื้อจะขายนั้นต้องขึ้นอยู่กับแต่ละกรณีไป แต่จะต้องถึงขนาดมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง หรือเลยชั้นสัญญาจะซื้อจะขายไปแล้ว(1)

(1) นายบริชา สุมาวงศ์, คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, โรงพิมพ์ไทยเซชม, กรุงเทพมหานคร, 2525, หน้า 279-282

เมื่อผู้ขายผิดสัญญาและผู้ซื้อจะฟ้องขอให้ศาลบังคับให้ผู้ขายโอนตามสัญญาไม่ได้ แต่เรียกร้องในทางอื่น เช่นฟ้องเรียกค่าเสียหาย หรือใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ขายทำการไถ่ถอน แทนผู้ขาย ถ้าโจทก์ฟ้องขอให้ศาลบังคับให้จำเลยโอนขายที่ดินตามสัญญาซื้อขายอย่างเดียว ศาลจะตัดสินให้จำเลยใช้ค่าเสียหายหรือให้โจทก์ใช้สิทธิเรียกร้องของจำเลยไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 294/2492) ผู้ซื้อและผู้ขายนั้นต่างก็มีสิทธิยึดเหนี่ยวด้วยกัน เพราะสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทนนั่นเอง สิทธิยึดเหนี่ยวของผู้ซื้อคือสิทธิที่จะยึดเหนี่ยวราคาทรัพย์สินที่ผู้ซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ขาย

ในกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 576 บัญญัติว่า “ถ้าบุคคลที่สามเรียกร้องสิทธิเหนือวัตถุแห่งการซื้อขายและโดยผลแห่งการนั้นเป็นภยันตรายแก่ผู้ซื้อที่จะสูญเสียสิ่งซึ่งได้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ซื้ออาจปฏิเสธการชำระราคาตามอัตราส่วนแห่งภยันตรายนั้น แต่บทบัญญัตินี้ไม่ได้บังคับในกรณีซึ่งผู้ขายได้จัดให้มีหลักประกันอย่างเพียงพอแล้ว” และมาตรา 577 บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีบุริมสิทธิ สิทธิจำนำหรือสิทธิจำนำ จดทะเบียนติดพันอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ซื้อ ผู้ซื้ออาจปฏิเสธการชำระราคาจนกว่าการไถ่ถอนสิทธินั้น ๆ ได้สำเร็จลงแล้ว แต่ผู้ขายอาจเรียกร้องให้ผู้ซื้อกระทำการไถ่ถอนให้เสร็จโดยไม่ชักช้าได้” และในกรณีที่บัญญัติไว้ในสองมาตราก่อน (มาตรา 576 มาตรา 577) ผู้ขายอาจเรียกร้องให้ผู้ซื้อวางเงินที่ซื้อไว้กับสำนักงานวางทรัพย์สินของทางการ (official depository) ได้ (มาตรา 578)

ในกฎหมายอังกฤษถ้าผู้ขายไม่สามารถหรือไม่สมัครใจส่งมอบทรัพย์สินหรือโอนสิทธิในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และยึดมัดจำ แม้จะไม่ใช่ความผิดของฝ่ายใดก็ตาม ซึ่งเช่นเดียวกับผู้ขายถ้าผู้ซื้อไม่สามารถหรือไม่สมัครใจรับมอบหรือชำระราคาตอบแทนทรัพย์สินที่ขายแล้ว ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและยึดมัดจำได้⁽¹⁾

สิทธิยึดเหนี่ยวราคาของผู้ซื้อ

มาตรา 488 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งตนได้รับซื้อ ผู้ซื้อชอบที่จะยึดเหนี่ยวราคายังไม่ได้ชำระไว้ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้”

มาตรา 489 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ซื้อถูกผู้รับจ้างหรือบุคคลผู้เรียกร้องเอาทรัพย์สินที่ขายนั้นชู้ว่าจะฟ้องเป็นคดีขึ้นกิติ หรือมีเหตุอันควรเชื่อว่าจะถูกชู้เช่นนั้นกิติ ผู้ซื้อก็ชอบที่จะยึดเหนี่ยวราคาไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ดุษกัน จนกว่าผู้ขายจะได้อำนาจกลับคืนให้สิ้นไป หรือจนกว่าผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้”

(1) Halsbury, Laws of England 3rd Ed. Volume 34, London Butterworth, 1960, p. 115

สิทธิยึดเหนี่ยวของผู้ซื้อคือยึดเหนี่ยวราคานั้นเอง การที่ผู้ขายหาประกันตามสมควรนั้น อาจจะเป็นการประกันด้วยบุคคลหรือทรัพย์สินก็ได้ ถ้าผู้ซื้อไม่ยอมรับ มาตรา 249 ให้สิทธิแก่ลูกหนี้ที่จะระงับสิทธิยึดเหนี่ยวได้ ผู้ซื้อก็สิ้นสิทธิที่จะยึดเหนี่ยวทันที มาตรา 488 ใช้ถ้อยคำแต่เพียงว่าผู้ขายจะหาประกันที่สมควร ไม่ได้หมายความว่าต้องถึงขนาดทำสัญญาเพียงแต่หาประกันที่สมควรก็เป็นการเพียงพอแล้ว แม้ผู้ซื้อไม่ยอมทำสัญญาก็ไม่ทำให้ผู้ซื้อมีสิทธิยึดเหนี่ยวราคาไว้ต่อไปได้อีก(1)

ผู้ซื้อที่มีสิทธิยึดเหนี่ยวราคาได้ ดังนี้

1. ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งซื้อขาย ผู้ซื้อชอบที่จะยึดเหนี่ยวราคาไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ จนกว่าผู้ขายจะหาประกันให้ตามสมควร (มาตรา 488)

2. ถ้าผู้ซื้อถูกผู้รับจ้างหรือบุคคลผู้เรียกร้องเอาทรัพย์สินที่ขายนั้นชู้ว่าจะฟ้องเป็นคดีขึ้น หรือมีเหตุอันควรเชื่อว่าจะถูกชู้เช่นนั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยึดเหนี่ยวราคาไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ จนกว่าผู้ขายจะได้บำบัดภัยนั้นหรือหาประกันให้ตามสมควร (มาตรา 489) เช่น เพียงแต่ผู้จ้างบอกผู้ซื้อว่าจะฟ้อง ถือว่ามีเหตุอันควรเชื่อตามมาตรา 489 แล้ว และการจ้างนั้นต้องมีอยู่ก่อนที่กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อ ถ้าโอนไปแล้วผู้ขายก็ไม่มีสิทธินำทรัพย์สินไปจ้าง (มาตรา 705)

ผู้ซื้อจะมีสิทธิยึดเหนี่ยวราคาได้นั้น ผู้ซื้อต้องยังไม่ได้ชำระราคาทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้ขาย หรือตัวแทนของผู้ขายตามหลักของสิทธิยึดเหนี่ยว ถ้าผู้ซื้อชำระไปแล้วทั้งหมดก็หมดสิทธิยึดเหนี่ยว แต่จะใช้สิทธิเลิกสัญญาหรือเรียกค่าสินไหมทดแทนได้เท่านั้น

(1) ศ.ประพนธ์ ศักตะมาน และนายไพจิตร ปุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, กรุงเทพมหานคร, 2525, หน้า 183.