

1. สัญญาซื้อขายคืออะไร

มาตรา 453 "อันว่าซื้อขายคือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย"

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาระหว่างบุคคลสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งคือผู้ขาย อีกฝ่ายหนึ่งคือผู้ซื้อ โดยผู้ขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงที่จะชำระราคาให้แก่ผู้ขาย เพราะฉะนั้นสัญญาซื้อขายจึงมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยทั้งสองฝ่ายได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งกันและกัน ผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย สัญญาซื้อขายจึงเป็นสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ตอบแทนกับราคา ถ้าไม่มีหลักเรื่องค่าตอบแทนแล้วสัญญาซื้อขายก็คือสัญญาให้นั่นเอง สัญญาซื้อขายโดยทั่ว ๆ ไปไม่มีแบบ แต่มีข้อยกเว้นสำหรับกรณีที่กฎหมายต้องการให้ทำตามแบบ เช่นที่บัญญัติไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในเรื่องแบบของสัญญาซื้อขาย

จากมาตรา 453 เราสามารถแยกพิจารณาลักษณะของสัญญาซื้อขายได้ดังนี้คือ

1) เป็นสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีหน้าที่ที่จะเรียกร้องให้ปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนผู้ซื้อก็มีหน้าที่ต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขาย

2) มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ แสดงว่าโดยปกติผู้ขายจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ยกเว้นในบางกรณีที่ผู้ขายแม้จะไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็มีสิทธิขายทรัพย์สินนั้นได้ เช่นในกรณีที่ผู้ขายเป็นตัวแทน หรือกรณีที่ผู้ขายเป็นผู้ขายทอดตลาด

ทรัพย์สินที่จะนำมาทำการซื้อขายกันนั้น ได้แก่ทรัพย์สินตามความหมายในลักษณะ ทรัพย์สินนั่นเอง ซึ่งอาจจะเป็นวัตถุมีรูปร่างหรือไม่มีรูปร่างก็ได้ ได้แก่ สงหากรรมทรัพย์ทุกประเภท เช่น รถยนต์ เรือยนต์ แพ สัตว์พาหนะ เป็นต้น อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน ตึก ฯลฯ รวมถึงสิทธิต่างๆ ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ เช่น สิทธิในการเก็บรังนก สิทธิในการจับปลา สิทธิในการใช้ทางเดิน เป็นต้น ซึ่งปกติทรัพย์สินที่จะซื้อขายกันนั้นจะต้องมีตัวตนอยู่ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกัน และยังคงต้องสามารถระบุตัวทรัพย์สินนั้นได้แน่นอนอีกด้วย เว้นแต่ทรัพย์สินบางอย่างซึ่งตามประเพณีของการซื้อขายอาจจะยังไม่มีทรัพย์สินนั้นในขณะนั้นก็ได้ แต่เป็นสิ่งแน่นอนว่าอาจจะมีขึ้นในภายหน้า เช่นทำสัญญาซื้อพัดลม 1,000 เครื่อง ในขณะที่ทำสัญญาบริษัทอาจจะไม่มีพัดลมอยู่ถึง 1,000 เครื่อง โดยบริษัทจะเริ่มผลิตให้หลังทำสัญญาซื้อขายก็ได้

มีทรัพย์สินบางอย่างที่ไม่อาจนำมาซื้อขายกันได้ เช่น ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ไม่สามารถถือเอาได้และทรัพย์สินซึ่งไม่โอนให้กันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือทรัพย์สินบางอย่างที่กฎหมายบัญญัติห้ามเป็นพิเศษไว้ไม่ให้ทำการซื้อขายหรือโอนให้กัน หรือห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดมีไว้ เช่น สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้แก่ ที่ชายดง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ที่ดินที่รัฐบาลหวงห้าม เหล่านี้จะทำการโอนกันมิได้ เว้นแต่จะอาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายโดยเฉพาะ ทรัพย์สินที่กฎหมายห้ามขายหรือจำหน่าย เช่น รูปภาพที่มีลักษณะลามกอนาจาร ทรัพย์สินที่กฎหมายห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดมีไว้ก็จะนำมาทำการซื้อขายกันไม่ได้ เช่นอาวุธปืนเถื่อนสุราเถื่อน รวมถึงสิทธิทั้งหลายที่กฎหมายห้ามจำหน่ายจ่ายโอน เช่นสิทธิอันจะมีมาในภายหน้า ในการรับมรดกของผู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ เป็นต้น

3) ผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย ราคาเป็นสาระสำคัญในการซื้อขาย ซึ่งราคารานั้นจะต้องกำหนดเป็นตัวเงิน ถ้าไม่มีการให้ราคาแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินแล้ว สัญญานั้นก็มีใช้สัญญาซื้อขาย อาจจะเป็นสัญญาให้หรือแลกเปลี่ยนไป และเงินนั้นจะต้องเป็นเงินตราที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบันจะเป็นเงินไทยหรือเงินต่างประเทศก็ได้ซึ่งตามมาตรา 453 นี้เพียงแต่ผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย สัญญาซื้อขายก็เกิดขึ้นแล้ว ยังไม่จำเป็นต้องใช้ราคากันจริง ๆ เพราะคู่สัญญาอาจตกลงจะใช้ราคากันในเวลาอื่นก็ได้ ที่ว่าตกลงใช้ราคานั้น หมายความว่า มีราคา ไม่หมายความว่าถึงขนาดที่ว่าจะต้องกำหนดจำนวนราคาเอาไว้ด้วย ซึ่งในการกำหนดราคารานั้นอาจจะกำหนดโดยวิธีหนึ่งวิธีใดก็ได้ เช่น กำหนดไว้แน่นอนในสัญญา หรือจะปล่อยให้กำหนดกันด้วยวิธีอย่างหนึ่งอย่างใด ดังได้ตกลงกันไว้ก็ได้ เช่น ให้ถือตามราคาในท้องตลาดหรือถือเอาตามทางการที่คู่สัญญาเคยประพฤติปฏิบัติต่อกันก็ได้ ถ้ามิได้กำหนดราคากันไว้ผู้ซื้อจะต้องใช้ราคาตามสมควร

เพราะฉะนั้น ตามที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้ขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงใช้ราคาให้แก่ผู้ขายแล้ว ก็เกิดเป็นสัญญาซื้อขาย ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดี การส่งมอบทรัพย์สิน การชำระราคาก็ดี เป็นเรื่องที่มีขึ้นเมื่อเกิดสัญญาซื้อขายหรือหลังจากมีสัญญาซื้อขายแล้วนั่นเอง

ประเภทของสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขายแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
2. สัญญาจะซื้อจะขาย

**สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด** ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย ไม่ได้บัญญัติให้ความหมายของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ไว้โดยเฉพาะ เพียงแต่มีมาตรา 455 บัญญัติว่า "เมื่อกล่าวต่อไปเบื้องหน้าถึงเวลาซื้อขาย ท่านหมายความว่าเวลาซึ่งทำสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์" ดังนั้นเมื่อพิจารณาตามมาตรา 455 คำว่าสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดก็น่าจะหมายถึงสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์นั่นเอง หมายความว่า เป็นสัญญาซื้อขายที่เกิดขึ้นจากการตกลงกันของคู่กรณี โดยฝ่ายผู้ขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ การส่งมอบทรัพย์สิน การชำระราคา อาจทำภายหลังได้ เพราะเป็นการปฏิบัติตามสัญญาของคู่กรณีซึ่งเกิดขึ้นภายหลังจากที่สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นแล้ว เช่น ก. ซื้อหนังสือกฎหมายธุรกิจจาก ข. 1 เล่ม ราคา 25 บาท เมื่อตกลงกันเรียบร้อยแล้ว สัญญาซื้อขายก็เกิดขึ้นเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

ในสัญญาซื้อขายโดยทั่ว ๆ ไปไม่มีแบบ แต่มีทรัพย์สินบางอย่างที่กฎหมายเห็นว่ามีความสำคัญควรจะได้กำหนดวิธีการในการซื้อขายไว้เป็นกรณีพิเศษโดยบัญญัติไว้ในมาตรา 456 วรรค 1 ว่า "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ใ้ไรท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์ที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย" จะเห็นได้ว่ามาตรา 456 วรรค 1 นี้ใช้บังคับแต่เฉพาะเรื่อง

การซื้อขายเสร็จเด็ดขาดโดยต้องการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่  
ซื้อขายกัน ดังนั้นถ้าเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด  
ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ถ้าเป็นการซื้อ  
ขายเสร็จเด็ดขาดอสังหาริมทรัพย์โดยทั่ว ๆ ไป ตามหลักแล้วไม่จำเป็นต้องมี  
แบบอะไรเลย คู่สัญญาตกลงกันแล้วก็ใช้ได้ ยกเว้นเฉพาะในการซื้อขาย  
อสังหาริมทรัพย์บางประเภท ซึ่งได้แก่เรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตัน  
ขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ซื้อขายแพ แพใน  
ที่นี้หมายความเฉพาะแต่แพที่เป็นที่อยู่อาศัยของคนเท่านั้น ไม่ได้ กินความ  
ถึงแพซุง แพไม้รวกหรือแพไม้ไผ่ สัตว์พาหนะ ได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ ลา  
พ้อ ที่ใช้ในการขับขี่ ลากเข็น และบรรทุก ซึ่งถ้าเป็นการขายเสร็จเด็ดขาด  
อสังหาริมทรัพย์เหล่านี้แล้ว กฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจด  
ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนอสังหาริมทรัพย์บางอย่างซึ่งเราถือว่าเป็น  
อสังหาริมทรัพย์ธรรมดาไม่ได้เข้าช้อยกเว้น แต่ในการใช้ทรัพย์สินเหล่านี้  
กฎหมายบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนซึ่งเป็นเรื่องที่บัญญัติไว้เพื่อความ  
สะดวกของทางราชการที่จะควบคุมการใช้ทรัพย์สินเหล่านั้น ไม่ได้เกี่ยวกับ  
กฎหมายการซื้อขายอย่างใด เช่นการซื้อขายรถยนต์ เมื่อผู้ขายกับผู้ซื้อได้ทำ  
สัญญาซื้อขายกัน กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่ได้ทำ  
สัญญากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 แม้จะยังไม่ได้  
ไปโอนทะเบียนกันก็ตาม ส่วนการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอสังหาริมทรัพย์  
และอสังหาริมทรัพย์บางประเภทตามที่กล่าวมานั้น ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือ  
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายนั้นเป็นโมฆะ

**คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 394/2508** จำเลยขายที่ดินมือเปล่าให้โจทก์ ทำ  
หนังสือสัญญากันเองทั้งสองฝ่ายโดยมิได้มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนการโอน  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์ชำระเงินให้จำเลยครบถ้วนแล้วทุกอย่างจำเลย

ส่งมอบทรัพย์สินให้แล้วโดยคู่สัญญามิได้มีเจตนา จะไปจดทะเบียนกันเลย  
ดังนั้นสัญญานี้จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่เนื่องจากสัญญาซื้อขาย  
เสร็จเด็ดขาดในอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษต้องทำตาม  
แบบ ดังนั้นสัญญานี้จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่ตกเป็นโมฆะ

**สัญญาจะซื้อจะขาย** หมายความว่า สัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ใน  
ทรัพย์สินที่ซื้อขายกันยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อทันทีขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกัน  
หากแต่มีผลผูกพันให้คู่สัญญาจะต้องทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไป คือคู่  
สัญญาตกลงรับที่จะไปทำตามแบบที่กฎหมายบัญญัติไว้ในสภาพหน้า ซึ่ง  
เป็นเรื่องที่ผู้ขายผูกพันที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ  
เอง

ทรัพย์สินที่จะนำมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน มิได้ในทรัพย์สินอะไร  
บ้าง ในเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายนี้มีมาตรา 456 วรรค 2 บัญญัติไว้ว่า "อนึ่ง  
สัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อ  
ขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด  
ลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระ  
หนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่"

ทรัพย์สินที่เมื่อเวลาทำสัญญาซื้อขายกันแล้วกฎหมายบังคับให้ต้องทำ  
ตามแบบปกติมี เฉพาะทรัพย์สินตามมาตรา 456 วรรค 1 เท่านั้น เพราะฉะนั้น  
ทรัพย์สินที่จะนำมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันก็ควรจะเป็นทรัพย์สินตามมาตรา  
456 วรรค 1 นั่นเอง ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน และ  
สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้แก่ เรือกำปั่น เรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป  
เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพที่เป็นที่อยู่อาศัย สัตว์  
พาหนะที่ได้ทำตัวรูปพรรณแล้ว

ดังนั้น หลักเกณฑ์ที่จะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายคือ

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อในขณะที่ทำสัญญา
2. ทรัพย์สินนั้นมักจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

พิเศษ

3. คู่สัญญาแสดงเจตนาที่จะไปโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนกันทางทะเบียน ในภายภาคหน้า คือหมายความว่ามิข้อความที่แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญามีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันในภายภาคหน้านั้นเอง

ตัวอย่าง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 856/2498 สัญญาขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ซื้อวางมัดจำชำระราคาบางส่วนแล้ว ผู้ขายมอบทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ สัญญาจะโอนให้ภายหลัง เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 906/2518 สัญญาซื้อขายที่ดินระบุว่าผู้ขายจะต้องทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดให้กับผู้ซื้อและโอนใส่ชื่อผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ถือเป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขาย

เมื่อเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ถ้าเกิดกรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้หรือไม่ ในมาตรา 456 วรรค 2 ได้บัญญัติเอาไว้ว่า สัญญาจะซื้อจะขายนั้นถ้ามิได้มีการลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบ หรือได้มีการวางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่ เพราะฉะนั้นถ้าจะมีการฟ้องร้องบังคับคดีกันแล้วก็จะต้องมีหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดใน 3 ประการนี้ ถ้าไม่มีเลยก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ แม้จะมีสัญญาจะซื้อจะขายก็ตาม

ในกรณีที่จะดูว่าสัญญาอย่างไรเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ถ้าในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขายกันนั้น ทรัพย์สินซึ่งจะทำสัญญาซื้อขายกันต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

แล้ว ในขณะที่ทำสัญญากันนั้นคู่สัญญามีเจตนาที่จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทันที สัญญานี้ก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่สมบูรณ์ แต่ถ้าคู่กรณีไม่มีเจตนาดังกล่าวเลยก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ซึ่งตกเป็นโมฆะไปเพราะผิดแบบที่กฎหมายกำหนด แต่ถ้าการที่ยังมิได้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนนั้น เพราะคู่สัญญามีเจตนาที่จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานในภายหลัง สัญญานั้นก็เป็นสัญญาจะซื้อจะขายการที่เราแยกสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกับสัญญาจะซื้อจะขายออกจากกัน ก็เพราะมีความสำคัญในเรื่องแบบ คือถ้าเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ไม่ต้องทำตามแบบคือไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ถ้าเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว ถ้าคู่สัญญาไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนั้นก็เป็นโมฆะไป เช่น ก. ซื้อที่ดินจาก ข. โดยทำเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และทั้ง ก. และ ข. ก็มีได้มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียน เช่นนี้สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่าง ก. กับ ข. เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่เป็นโมฆะ แต่ถ้าในกรณีที่มิได้มีการจดทะเบียน เพราะ ก. และ ข. มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนในอีก 7 วันข้างหน้า สัญญานี้ก็เป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น ซึ่งไม่ต้องทำตามแบบ เมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือแล้วสัญญาจะซื้อจะขายนี้บังคับกันได้

## 2. คำมั่นจะซื้อจะขาย

มาตรา 454 "การที่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งให้คำมั่นไว้ก่อนว่าจะซื้อหรือขายนั้น จะมีผลเป็นการซื้อขายต่อเมื่ออีกฝ่ายหนึ่งได้บอกกล่าวความจำนงว่าจะ



ทำการซื้อขายนั้นให้สำเร็จตลอดไป และคำบอกกล่าวเช่นนั้นได้ไปถึงบุคคลผู้ให้คำมั่นแล้ว

ถ้าในคำมั่นมิได้กำหนดเวลาไว้เพื่อการบอกกล่าวเช่นนั้นไซ้ ท่านว่าบุคคลผู้ให้คำมั่นจะกำหนดเวลาพอสมควรและบอกกล่าวไปยังคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้ตอบมาเป็นแน่นอนภายในเวลากำหนดนั้นก็ได้ว่าทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไปหรือไม่ ถ้าและไม่ตอบเป็นแน่นอนภายในกำหนดเวลาไซ้ คำมั่นซึ่งได้ให้ไว้ก่อนนั้นก็เป็นอันไร้ผล"

ในการทำสัญญาซื้อขายกันนั้น ก่อนที่จะมีการซื้อขาย อาจจะเป็นกรณีทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือเป็นกรณีที่มีการให้คำมั่นว่าจะซื้อจะขายก่อนก็ได้ ในเรื่องคำมั่นจะซื้อจะขายนี้ ในขั้นแรกบุคคลผู้ให้คำมั่นอาจจะเป็นผู้ซื้อหรือผู้ขายก็ได้ เป็นผู้ให้คำมั่นฝ่ายเดียวว่าจะซื้อหรือจะขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งในราคาที่แน่นอน ซึ่งขั้นแรกนี้ผู้ให้คำมั่นแต่ฝ่ายเดียวเท่านั้นเป็นผู้ที่ผูกพัน ต่อเมื่อผู้รับคำมั่นได้แสดงความจำนงต่อผู้ให้คำมั่นว่าจะทำการซื้อหรือขายแล้ว และคำบอกกล่าวไปถึงผู้ให้คำมั่น จึงมีผลทำให้เกิดสัญญาซื้อขายขึ้น โดยอาจจะเกิดเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดก็ได้ ซึ่งจะต้องพิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป

ในเรื่องคำมั่นจะซื้อจะขายนี้ ผู้ให้คำมั่นอาจจะกำหนดเวลาให้อีกฝ่ายสนองรับหรือไม่กำหนดเวลาไว้ก็ได้ ถ้าหากผู้ให้คำมั่นได้กำหนดเวลาสนองรับไว้เป็นการแน่นอนแล้วจะถอนคำมั่นนี้ก่อนกำหนดระยะเวลาไม่ได้

ถ้าเป็นกรณีที่มิได้กำหนดเวลาสนองรับไว้ ผู้ให้คำมั่นก็ยังคงต้องผูกพันอยู่ตลอดไป แต่ผู้ให้คำมั่นมีสิทธิที่จะกำหนดเวลาพอสมควร และบอกกล่าวไปยังผู้รับคำมั่นให้ตอบมาเป็นการแน่นอนภายในกำหนดเวลานั้นก็ได้ ซึ่งผู้รับคำมั่นจะต้องสนองตอบภายในเวลาอันนั้น ถ้าไม่ตอบเป็นการแน่นอนในเวลากำหนดดังกล่าวแล้ว คำมั่นเป็นอันไร้ผล เช่น ก. ให้คำมั่นกับ ข.

ว่าจะขายวิทยุให้หนึ่งเครื่องในราคา 1,000 บาท โดยไม่ได้กำหนดเวลาสนอง  
รับไว้ ต่อมา ก.มีสิทธิในการที่จะบอกไปยัง ข.ว่า ถ้าตกลงจะซื้อให้บอกมา  
ภายใน 5 วันหรือ 10 วัน ซึ่งถ้า ข.ไม่ตอบมาภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนั้น  
ก. สิ้นความผูกพัน

### 3. แบบของสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่อาศัยความตกลงของคู่สัญญาเป็นใหญ่  
ฉะนั้นในหลักทั่วไปเมื่อคู่สัญญาตกลงซื้อขายกัน แม้ด้วยวาจาก็สำเร็จเป็น  
สัญญาซื้อขายกันโดยสมบูรณ์ โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินและผู้  
ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระราคา ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดหน้าที่ อีกฝ่ายหนึ่ง  
ย่อมฟ้องร้องได้ตามกฎหมาย แต่ในการซื้อขายทรัพย์สินบางอย่างซึ่งกฎหมาย  
เห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญที่ควรจะต้องได้จัดระเบียบในการซื้อขายไว้ จึงได้  
กำหนดแบบขึ้นสำหรับการซื้อขายทรัพย์สินบางอย่างนั้น ดังนั้นการซื้อขาย  
ทรัพย์สินบางประเภทจึงต้องปฏิบัติตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งใน  
เรื่องนี้อาจจะแบ่งออกได้เป็น 3 กรณีด้วยกันคือ

1) การซื้อขายที่กฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ  
พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งข้อนี้เป็นไปตามมาตรา 456 วรรค 1 บัญญัติไว้ คือ  
การซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ  
พนักงานเจ้าหน้าที่ ไซ้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือ  
เรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้น  
ไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

เพราะฉะนั้นในมาตรานี้จึงเป็นแบบที่กฎหมายบัญญัติไว้ เพื่อให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม มิฉะนั้นการซื้อขายเป็นโมฆะ โดยใช้บังคับแต่เฉพาะการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ซึ่งต้องการให้มีการโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันทันที ไม่บังคับถึงการทำสัญญาจะซื้อขายและคำมั่นในการจะซื้อขาย หรือในการซื้อขายทรัพย์สินประเภทอื่น เช่น รถยนต์ ปืน แม้ทรัพย์สินนั้น ๆ จะมีทะเบียนก็ตาม แบบที่กฎหมายบังคับไว้นี้จึงใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดและบังคับเฉพาะทรัพย์สินตามที่ระบุไว้เท่านั้นอันได้แก่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งตาม มาตรา 100 บัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์ได้แก่ที่ดิน กับทรัพย์สินอันติดกับที่ดินนั้นหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่งคำว่าอสังหาริมทรัพย์ท่านหมายความรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิในที่ดินด้วย" รวมไปถึงการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์บางประเภท คือการซื้อขายเรือกำปั่น เรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ

การซื้อขายทรัพย์สินตามมาตรา 456 วรรค 1 ซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ทำตามแบบนั้น มีข้อสังเกตอยู่ 3 ประการ คือ

(1) แบบนั้นเป็นแบบที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งคู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม เป็นการบังคับให้ทำตามแบบที่กำหนดเพื่อความสมบูรณ์ของสัญญา หากไม่ทำให้ถูกแบบสัญญาก็เป็นอันว่าใช้ไม่ได้ ถือเป็นโมฆะ ซึ่งมีผลเท่ากับว่าไม่ได้ทำอะไรไว้เลย

**คำพิพากษาฎีกาที่ 253/2489** เรือนและคร่าวไฟซึ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นทรัพย์สินอันติดกับที่ดิน ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายเรือนและคร่าวไฟถ้ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ

**คำพิพากษานิติคดีที่ 303/2501** การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทำหนังสือกันเองและไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ เมื่อผู้ขายกล่าวอ้างขึ้น ผู้ซื้อต้องคืนทรัพย์สินแก่ผู้ขายและรับเงินคืนจากผู้ขาย

(2) ใช้สำหรับสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเท่านั้น ไม่รวมถึงสัญญาซื้อขายประเภทอื่น

(3) แบบที่กำหนดไว้คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นต้องทำทั้งสองประการ การทำเป็นหนังสือนั้น มาตรา 9 กำหนดเอาไว้ว่า เมื่อมีกิจการอันใดซึ่งกฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือไม่จำเป็นต้องเขียนเอง แต่ต้องลงลายมือชื่อ ซึ่งการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือก็ควรจะต้องมีการลงลายมือชื่อทั้งของผู้ขายและผู้ซื้อ ถ้าการลงลายมือชื่อไม่อาจทำได้ก็อาจจะใช้การพิมพ์ลายนิ้วมือ แงงใด หรือเครื่องหมายอื่น ๆ ทำนองเดียวกัน โดยให้พยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วยสองคน ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 9 ก็ได้ และในการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า จะต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในเรื่องนั้น ๆ เช่น ถ้าเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจรับจดทะเบียนคือพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน ถ้าซื้อขายเรือกำปั่น เรือเดินทะเลก็ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ของกรมเจ้าท่า ซื้อขายแพ สัตว์พาหนะ ทำที่อำเภอบน เป็นต้น โดยในการจดทะเบียนนั้นก็ควรทำตามแบบที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้วางไว้โดยเฉพาะในเรื่องนั้น ๆ ซึ่งปกติแล้วแบบต่าง ๆ นั้นวางไว้โดยชัดเจน

2) การซื้อขายที่จะฟ้องร้องกันได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว

มาตรา 456 วรรค 2 "อนึ่ง สัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบหรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่" ซึ่งตามบทบัญญัติตามมาตรา 456 วรรค 2 นี้ไม่ได้บังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ แต่ว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ แม้ว่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ กฎหมายก็ไม่ได้บอกว่าสัญญาเป็นโมฆะ เป็นแต่ว่าถ้าจะฟ้องร้อง บังคับคดีหาไม่ได้เท่านั้น ดังนั้นในวรรค 2 นี้จึงไม่ใช่เรื่องแบบเพื่อความสมบูรณ์ของสัญญา ดังวรรค 1 และสัญญาที่สร้างขึ้นโดยไม่มีหลักฐานตามบทบัญญัติในวรรค 2 นี้ก็ไม่ได้เป็นโมฆะ สัญญานั้นก็ยังคงสมบูรณ์อยู่คงขาดแต่อำนาจในการฟ้องร้องเท่านั้น ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดได้ปฏิบัติตามสัญญาไปประการใดแล้วก็เป็นอันใช้ได้โดยสมบูรณ์ ซึ่งผลบังคับของกฎหมายสำหรับสัญญาที่ต้องการหลักฐานในการฟ้องร้องกับสัญญาที่ต้องทำตามแบบคือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นต่างกัน ในข้อสำคัญที่ว่า สัญญาที่ต้องทำตามแบบนั้นเมื่อทำไม่ถูกแบบก็เป็นอันไม่สมบูรณ์ เท่ากับไม่ได้ทำสัญญากันไว้เลย และคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะยกสัญญาที่ทำไม่ถูกแบบเป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างเพื่อการใดๆ มิได้เลย ส่วนสัญญาที่กฎหมายต้องการเพียงให้มีหลักฐานจึงจะฟ้องร้องกันได้ เมื่อคู่สัญญาตกลงกันแล้วแต่มิได้มีหลักฐานกันไว้ สัญญานั้นก็ยังสมบูรณ์อยู่ คงขาดแต่อำนาจฟ้องร้องเท่านั้น

หลักฐานเป็นหนังสือ จะเป็นหลักฐานอะไรก็ได้ที่เขียนขึ้นมาโดยให้มีข้อความที่เข้าใจได้ หลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่จำเป็นต้องทำขึ้นในขณะที่ทำสัญญา จะทำขึ้นก่อนหรือภายหลังก็ได้ แต่ต้องทำไว้ก่อนฟ้องคดีและประการสำคัญก็คือว่าหลักฐานเป็นหนังสือที่จะใช้ในการฟ้องร้องบังคับ

คดีนั้นจะต้องเป็นหลักฐานเป็นหนังสือที่ลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญคั้งนั้นหมายความว่า การลงชื่อจะลงชื่อฝ่ายเดียวก็ได้ หรือจะลงชื่อทั้งสองฝ่ายก็ได้ ถ้าลงชื่อทั้งสองฝ่ายก็อาจฟ้องบังคับคดีซึ่งกันและกันได้ แต่ถ้าลงชื่อฝ่ายเดียวฝ่ายที่ลงชื่อเท่านั้นที่อาจถูกฟ้องบังคับได้

การวางประจำหรือการวางมัดจำ การวางประจำคือการมอบเงินหรือทรัพย์สินอย่างอื่นโดยฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขายก็ได้ให้ไว้แก่อีกฝ่ายหนึ่งเพื่อเป็นพยานหลักฐานว่าทำสัญญาซื้อขายกัน และเป็นประกันในการที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย ในการวางมัดจำนี้ จำนวนเงินหรือทรัพย์สินที่วางนั้นจะมากหรือน้อยไม่สำคัญ และเมื่อใดมีการวางมัดจำแล้วคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดก็อาจฟ้องให้บังคับคดีได้

การชำระหนี้บางส่วนนั้น ได้แก่การที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายทำการอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขาย เช่นการส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่จะถือว่าเป็นการชำระหนี้บางส่วนนั้นต้องเป็นการที่ผู้ขายส่งมอบตามสัญญาซื้อขายด้วย และการชำระราคาบางส่วนก็ถือเป็นชำระหนี้บางส่วนได้ ตัวอย่างเช่น สัญญาซื้อขายที่ดินนั้น เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาแล้วไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือก็ใช้บังคับได้ หรือเช่นที่ผู้ขายส่งมอบที่ดินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อก็ถือว่าได้มีการชำระหนี้บางส่วนแล้ว แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ สัญญานั้นก็บังคับกันได้

ในเรื่องการวางประจำหรือชำระหนี้บางส่วนนี้ ฝ่ายใดจะเป็นผู้วางประจำหรือชำระ หนี้บางส่วนก็ตาม ทั้งผู้ซื้อหรือผู้ขายย่อมยกเอาสัญญาซื้อขายนั้นฟ้องร้องกันได้ ซึ่งต่างกับการทำสัญญาโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือฝ่ายที่ลงลายมือชื่อในหลักฐานเป็นหนังสือเท่านั้นที่ถูกฟ้องร้องได้ แต่จะฟ้องฝ่ายที่มีได้ลงลายมือชื่อมิได้

### 8) การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากัน 500 บาทหรือกว่านั้น ขึ้นไป

มาตรา 456 วรรค 3 "บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ท่านให้ใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากันเป็นราคาห้าร้อยบาทหรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย" ในการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงซื้อขายกันเป็นราคา 500 บาทขึ้นไป ถ้าจะต้องมีการฟ้องร้องบังคับคดีกันจะต้องนำมาตรา 456 วรรค 2 มาใช้บังคับ ก็จะต้องมีหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดใน 3 ประการนี้ คือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จึงจะฟ้องบังคับคดีได้ โดยในมาตรา 456 วรรค 3 ใช้คำว่าซื้อขาย ซึ่งหมายถึงสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์นั่นเอง

### 4. การโอนกรรมสิทธิ์

มาตรา 458 "กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อทำสัญญาซื้อขายกัน" เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นแล้ว โดยทั่วไปกรรมสิทธิ์ก็จะโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อเมื่อได้มีการทำสัญญากันถูกต้องตามกฎหมาย มาตรา 458 นี้เป็นหลักโดยทั่ว ๆ ไปของสัญญาซื้อขาย อันหมายถึงสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์นั่นเอง โดยไม่คำนึงถึงว่ามีการส่งมอบหรือชำระราคาหรือยัง เพราะสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเรื่องที่คู่สัญญาอาจทำกันหลังจากที่สัญญาเกิดขึ้นแล้วก็ได้ เช่น ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่กฎหมายบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรรมสิทธิ์จะโอนก็ต่อเมื่อได้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว แต่ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดา สัญญาเกิดขึ้นเมื่อใดกรรมสิทธิ์โอนเมื่อนั้น

หลักที่ว่ากรรมสิทธิ์ยอมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีเมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้น ถือว่าเป็นหลักโดยทั่ว ๆ ไป แต่มีบางกรณีแม้ว่าจะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จ เต็มขนาดก็ตาม แต่กรรมสิทธิ์อาจจะยังไม่โอน ดังในกรณีต่อไปนี้

(1) เมื่อสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบังคับไว้ มาตรา 459 บัญญัติไว้ว่า "ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น" เงื่อนไขนั้นเป็นข้อความอันบังคับไว้ให้นิติกรรมเป็นผลต่อเมื่อมีเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งเกิดขึ้นในอนาคตและไม่แน่นอน ซึ่งสัญญาซื้อขายจะเป็นผลต่อเมื่อเงื่อนไขนั้นสำเร็จ

**คำพิพากษาฎีกาที่ 716-717/2493** การซื้อขายรถยนต์โดยฝ่ายผู้ซื้อรับมอบรถไปและตกลงกันว่าผู้ซื้อจะต้องชำระราคาให้หมดเสียก่อน ผู้ขายจึงจะโอนทะเบียนให้ เป็นเงื่อนไขตามมาตรา 459 ซึ่งกรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาให้หมดเสียก่อน

(2) ถ้าทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นยังมิได้กำหนดลงไว้แน่นอน มาตรา 460 วรรค 1 บัญญัติไว้ว่า "ในการซื้อขายทรัพย์สินซึ่งมิได้กำหนดลงไว้แน่นอนนั้น ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้หมาย หรือนับ ชั่ง ตวง วัด หรือคัดเลือก หรือทำโดยวิธีอื่นเพื่อแบ่งตัวทรัพย์สินนั้นออกเป็นแน่นอนแล้ว" เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายนั้นยังมิได้กำหนดเอาไว้แน่นอน เพราะฉะนั้นกรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามมาตรา 460 วรรค 1 เสียก่อน คือจะต้องทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้รู้ตัวทรัพย์สินนั้นให้แน่นอน กรรมสิทธิ์จึงจะโอน เช่นซื้อข้าวเปลือก 100 กระสอบ ก็จะต้องตวงข้าวออกมาจากยุ้ง 100 กระสอบเสียก่อน กรรมสิทธิ์จึงจะโอน

(3) มาตรา 460 วรรค 2 "ในการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ถ้าผู้ขายยังจะต้อง นับ ชั่ง ตวง วัด หรือทำการอย่างอื่นหรือทำอย่างหนึ่งอย่างใด



อันเกี่ยวกับทรัพย์สินเพื่อให้รู้กำหนดราคาของทรัพย์สินนั้นอย่างแน่นอน ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้ทำสิ่งนั้นแล้ว" ในวรรค 2 นี้เป็นการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง คือสามารถกำหนดตัวทรัพย์สินได้แน่นอนแล้ว แต่ผู้ขายจะต้องนับ ชั่ง ตวง วัด ให้แน่นอนเสียก่อนเพื่อให้รู้กำหนดราคาของทรัพย์สินนั้น กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้ทำสิ่งนั้นแล้ว เช่น ซื้อข้าวทั้งยุ้ง ราคาเกวียนละ 4,000 บาท ก็จะต้องเอาข้าวออกตวงเพื่อให้รู้ราคาทั้งหมดเสียก่อน กรรมสิทธิ์จึงจะโอน

เหตุที่เราจำเป็นต้องทราบ ว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นเปลี่ยนมือกันเมื่อไหร่ คือโอนไปแล้วหรือยัง ก็เพราะว่าหากเกิดมีปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินนั้น เช่น มีภัยพิบัติเกิดขึ้นอันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นต้องสูญหายหรือบอบสลายไปโดยมิใช่เป็นความผิดของฝ่ายใด เช่นนี้ใครจะเป็นฝ่ายรับบาปเคราะห์อันนั้น จึงจำเป็นที่จะต้องทราบว่ากรรมสิทธิ์ได้เปลี่ยนมือไปแล้วหรือยัง ถ้ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้โอนมาเป็นของผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อก็ต้องรับบาปเคราะห์ในความเสียหายนั้น นอกจากผู้ซื้อและผู้ขายจะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น เช่นนี้ก็ต้องเป็นไปตามข้อตกลงนั้น เช่น ก. ขายรถยนต์ให้กับ ข. ในราคา 1 แสนบาท เมื่อตกลงซื้อขายกันเรียบร้อยแล้วสัญญาก็เกิดขึ้น กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ก็ตกเป็นของ ข. ทันที โดย ก. และ ข.ตกลงกันว่าพรุ่งนี้จะมารับและชำระราคาให้ ก่อนที่ ข. จะมารับรถยนต์ได้เกิดไฟไหม้บ้านก. และรถยนต์คันนั้นได้ถูกไฟไหม้หมดไปด้วย โดยไฟไหม้นั้นไม่ได้เป็นความผิดของทั้งฝ่ายผู้ขายหรือผู้ซื้อ ดังนั้นเมื่อรถยนต์สูญหายไปหมด ข. ผู้ซื้อก็ต้องรับบาปเคราะห์ คือ ข. ก็ต้องชำระราคารถยนต์ให้ ก. โดยไม่ได้รถยนต์ไป

## 5. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ขาย

หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ขาย มีดังนี้

1. ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ
2. ยึดหน่วงทรัพย์สินที่ขาย
3. ความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง
4. รับผิดในการรอนสิทธิ

1. ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ มาตรา 461 "ผู้ขายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ" เพราะฉะนั้นหน้าที่ประการแรกของผู้ขายคือมีหน้าที่ต้องส่งมอบ — ทรัพย์สินการส่งมอบจะเกิดขึ้นก่อนหรือภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ก็ได้

การส่งมอบทรัพย์สินจะต้องทำอย่างไร มาตรา 462 "การส่งมอบจะทำอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้ สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อ" คำว่าในเงื้อมมือของผู้ซื้อคือ เป็นการโอนความครอบครองให้กับผู้ซื้อโดยที่ผู้ซื้อมีสิทธิในการใช้สอยดูแลรักษาหรือมีสิทธิที่จะจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินนั้นได้การส่งมอบนั้นอาจทำได้โดยตรงหรือโดยปริยายก็ได้ การส่งมอบโดยปริยาย หมายความว่ามิได้มีการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายกันในลักษณะที่หยิบยื่นให้โดยตรง แต่เป็นการที่ผู้ขายกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันแสดงให้เห็นว่ามีเจตนาที่จะให้ทรัพย์สินนั้นอยู่ในความครอบครองของผู้ซื้อ เช่นการซื้อขายบ้าน ที่ดินผู้เป็นเจ้าของก็ออกไปจากบ้านที่ดินแปลงนั้นให้ผู้ซื้อเข้าไปครอบครอง เช่นนี้ถือว่าเป็นการส่งมอบแล้ว

**สถานที่ทำการส่งมอบ** ถ้าคู่กรณีตกลงกันไว้ในสัญญาว่าจะให้ส่งทรัพย์สินที่ขายไปยังที่ใดก็ให้ผู้ขายส่งทรัพย์สินไปยังสถานที่ที่ได้กำหนดไว้

ในสัญญาฉบับนั้น ในการส่งมอบถ้าทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งปกติจะส่งมอบ  
ในสถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ถ้าไม่ใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งสถานที่ที่จะส่งมอบคือ  
สถานที่ที่เป็นภูมิลำเนาของผู้ซื้อ แต่ถ้าในสัญญากำหนดให้เป็นการส่งมอบ  
จากที่แห่งหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งแล้ว ให้นำมาตรา 463 มาใช้บังคับ มาตรา  
463 "ถ้าในสัญญากำหนดว่าให้ส่งทรัพย์สินซึ่งขายจากที่แห่งหนึ่งไปยังอีก  
แห่งหนึ่งไซ้ ท่านว่าการส่งมอบย่อมสำเร็จเมื่อได้ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้  
แก่ผู้ขนส่ง" คำว่าผู้ขนส่ง หมายถึง ผู้ประกอบธุรกิจในการขนส่ง ซึ่งเป็น  
การทำไปเพื่อบำเหน็จสินจ้าง (มาตรา 608) เมื่อได้มอบทรัพย์สินแก่ผู้ขนส่ง  
แล้วถือว่าการส่งมอบนั้นสำเร็จบริบูรณ์ หากทรัพย์สินเกิดการเสียหาย  
ระหว่างทางผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ

**ค่าใช้จ่ายในการส่งมอบ** โดยหลักทั่วไปแล้ว ค่าใช้จ่ายในการเตรียม  
ทรัพย์สินเพื่อการส่งมอบผู้ขายเป็นผู้ออก แต่ถ้าเกิดมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเช่นเพราะ  
ผู้ซื้อย้ายภูมิลำเนา เช่นนี้ค่าขนส่งให้ผู้ซื้อเป็นผู้ออก ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา  
325 ว่า "เมื่อมิได้มีแสดงเจตนาไว้ในข้อค่าใช้จ่ายในการชำระหนี้ ท่านว่าฝ่าย  
ลูกหนี้พึงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย แต่ถ้าค่าใช้จ่ายนั้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นเพราะเจ้า  
หนี้ย้ายภูมิลำเนาก็ดี หรือเพราะการอื่นใดอันเจ้าหนี้ได้กระทำก็ดี ค่าใช้จ่าย  
เพิ่มขึ้นเท่าใดเจ้าหนี้ต้องเป็นผู้ออก"

**ค่าขนส่ง** มาตรา 464 "ค่าขนส่งทรัพย์สินซึ่งได้ซื้อขายกันไปยังที่  
แห่งอื่นนอกจากสถานที่อันพึงชำระหนี้ผู้ซื้อพึงออกใช้" หมายความว่าตาม  
ปกติค่าขนส่งผู้ขายเป็นผู้ออก แต่ถ้าเป็นการขนส่งทรัพย์สินไปยังที่แห่งอื่นนอก

จากสถานที่ที่พึงชำระหนี้แล้วผู้ซื้อเป็นผู้ออกแต่คู่กรณีอาจจะตกลงกันเป็น  
อย่างอื่นก็ได้

**ทรัพย์สินที่ส่งมอบ** เมื่อมีการส่งมอบทรัพย์สินตามที่กฎหมายกำหนด  
แล้ว แต่การส่งมอบทรัพย์สินผิดไปจากสัญญา ผลในทางกฎหมายจะเป็น  
อย่างไร แยกพิจารณาได้เป็น 2 กรณีคือ

1.1 **สังหาริมทรัพย์ มาตรา 465 บัญญัติว่า** ในการซื้อขายสังหาริม-  
ทรัพย์นั้น

1.1.1 หากว่าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าที่สัญญาไว้ ท่าน  
ว่าผู้ซื้อจะปฏิเสธไม่รับเอาไว้เลยก็ได้ แต่ถ้าผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้ ผู้ซื้อ  
ต้องใช้ราคาตามส่วน เพราะฉะนั้นเมื่อส่งมาน้อยกว่าจำนวนที่ได้ตกลงกันไว้  
เช่น สั่งซื้อสมุด 100 เล่ม แต่ส่งมา 50 เล่ม ผู้ซื้อก็จะบอกปิดไม่รับทั้งหมด  
หรือจะรับเอาไว้แล้วใช้ราคาตามส่วนก็ได้

1.1.2 หากว่าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินมากกว่าที่ได้สัญญาไว้ ท่าน  
ว่าผู้ซื้อจะรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้เพียงตามสัญญา และนอกจากนั้นปฏิเสธก็ได้  
หรือจะปฏิเสธทั้งหมดไม่รับเอาไว้เลยก็ได้ถ้าผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินอันเขาส่ง  
มอบเช่นนั้นไว้ทั้งหมด ผู้ซื้อต้องใช้ราคาตามส่วน เช่น สั่งซื้อสมุด 100 เล่ม  
ส่งมอบมา 200 เล่ม เช่นนี้ผู้ซื้อรับไว้เพียง 100 เล่ม นอกนั้นปิดไม่รับก็ได้  
หรือจะรับมอบไว้ทั้งหมดก็ได้ โดยใช้ราคาไปตามส่วน

1.1.3 หากว่าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินตามที่สัญญาไว้ระคนกับ  
ทรัพย์สินอย่างอื่นอันมิได้รวมอยู่ในสัญญาไซ้ ท่านว่าผู้ซื้อจะรับเอาทรัพย์สิน  
สินนั้นไว้ตามแต่สัญญา และนอกจากนั้นปฏิเสธก็ได้ หรือจะปฏิเสธทั้งหมดก็  
ได้ เช่น ตกลงซื้อสมุดโดยกำหนดให้นำปกเป็นลายอย่างหนึ่ง จำนวน  
1,000 เล่ม ผู้ขายส่งมอบสมุดหน้าปกเป็นลายอื่น ๆ รวมมาด้วย ผู้ซื้อมิสิทธิ

รับเอาไว้เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาคือสมุดปกตามลายที่ตกลง นอกนั้นปิด  
เสียก็ได้ หรือจะไม่รับไว้ทั้งหมดก็ได้

1.2 อสังหาริมทรัพย์ มาตรา 466 "ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์  
หากได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์น้อยหรือมากไป  
กว่าที่สัญญาไว้ ท่านว่าผู้ซื้อจะบอกปิดเสียหรือรับเอาไว้และใช้ราคาตาม  
ส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก

อนึ่งถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้ง  
หมดอันได้ระบุไว้แล้วไซ้ ท่านว่าผู้ซื้อจำต้องรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วน  
แต่ถ้าผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่อง หรือล้าจำนวนถึง  
ขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะไม่เข้าทำสัญญานั้น"

ตามมาตรา 466 เป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยระบุจำนวนเนื้อ  
ที่ทั้งหมดไว้ แต่ผู้ขายส่งมอบมากหรือน้อยกว่าสัญญา ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกปิด  
หรือรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ เช่น ตกลงซื้อที่ดินหนึ่งแปลง  
จำนวน 10 ไร่ ผู้ขายส่งมอบที่ดินให้เพียง 9 ไร่ เช่นนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะบอก  
ปิดไม่รับหรือรับไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ แต่ถ้าผู้ขายส่งมอบทรัพย์น้อย  
หรือมากกว่าในสัญญาไม่เกินกว่าร้อยละห้าของเนื้อที่ที่ได้ระบุไว้ ผู้ซื้อต้อง  
รับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วน เช่น ตกลงซื้อที่ดินจำนวน 100 ตารางวา ผู้  
ขายส่งมอบมาเพียง 96 ตารางวา เช่นนี้ผู้ซื้อต้องรับไว้และใช้ราคาตามส่วน  
จะปฏิเสธไม่ยอมรับมอบไม่ได้ แต่ถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึง  
ขนาด ซึ่งหากผู้ซื้อทราบก่อนคงจะไม่เข้าทำสัญญานั้น ผู้ซื้ออาจบอกเลิก  
สัญญาได้ เช่น ตกลงซื้อที่ดินจำนวน 100 ตารางวา โดยผู้ซื้อต้องการซื้อไป  
เพื่อสร้างตึกแถวจำนวน 5 ห้อง ๆ ละ 20 ตารางวา และได้ทำแบบแปลนไว้  
แล้ว ถ้าผู้ขายส่งมอบที่ดินให้เพียง 96 ตารางวาซึ่งทำให้ไม่อาจก่อสร้างได้

เช่นนี้เรียกว่าถึงขนาดที่ว่าถ้าผู้ซื้อได้ทราบมาก่อนก็คงจะไม่เข้าทำสัญญานั้น ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญาได้

2. ยึดหวังทรัพย์สินที่ขาย สิทธิยึดหวังทรัพย์สินที่ขายเป็นสิทธิของผู้ขายที่จะยึดหวังทรัพย์สินที่ขายนั้นไว้ก่อน ยังไม่ส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ จนกว่าจะได้รับการชดใช้ราคาหรือจนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคา ผู้ขายจะยึดหวังได้ในกรณีใดบ้าง

2.1 มาตรา 468 "ถ้าในสัญญาไม่มีกำหนดเงื่อนไขให้ใช้ราคา ไซ้หรือผู้ขายชอบที่จะยึดหวังทรัพย์สินที่ขายไว้ได้จนกว่าจะใช้ราคา" เพราะฉะนั้นในกรณีที่ไม่มีกำหนดเงื่อนไขให้ใช้ราคา ถ้าผู้ซื้อยังไม่ชำระราคา ผู้ขายมีสิทธิยึดหวังทรัพย์สินไว้ก่อนได้เช่น ก. ขายรถยนต์ให้ ข. 1 คันราคาหนึ่งแสนบาทโดยไม่ได้กำหนดเวลาว่าจะชำระราคากันเมื่อใด ดังนี้ ก.ยังไม่ต้องส่งมอบรถยนต์ให้ ข. จนกว่า ข. จะชำระราคา

2.2 มาตรา 469 "ถ้าผู้ซื้อล้มละลายก่อนส่งมอบทรัพย์สินก็ดี หรือผู้ซื้อเป็นคนล้มละลายแล้วในเวลาซื้อขายโดยผู้ขายไม่รู้ก็ดี หรือผู้ซื้อกระทำให้หลักทรัพย์ที่ให้ไว้เพื่อประกันการใช้เงินนั้นเสื่อมหรือลดน้อยลงก็ดี ถึงแม้ในสัญญามีกำหนดเงื่อนไขให้ใช้ราคา ผู้ขายก็ชอบที่จะยึดหวังทรัพย์สินซึ่งขายไว้ได้ เว้นแต่ผู้ซื้อจะหาประกันให้" ฉะนั้น แม้ในกรณีที่มีกำหนดเวลาให้ใช้ราคาก็ตาม แต่ถ้าเข้าในกรณี 3 ประการตามมาตรา 469 แล้ว ผู้ขายก็สามารถที่จะยึดหวังทรัพย์สินไว้ได้ คือ

2.2.1 ถ้าผู้ซื้อล้มละลายก่อนการส่งมอบทรัพย์สิน การที่บุคคลใดก็ตามตกเป็นคนล้มละลายแสดงว่าเป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว เพราะฉะนั้นผู้ขายก็เกิดความไม่แน่นอนแล้วว่าเมื่อถึงกำหนดเวลาผู้ซื้อจะชำระราคาให้ได้หรือไม่ เช่น นาย ก.ขายรถยนต์คันหนึ่งให้กับเพื่อนไปโดยมี

กำหนดเงื่อนไขให้ใช้ราคาในอีก 3 เดือนข้างหน้า แต่ก่อนที่จะส่งมอบรถยนต์คันนั้นเพื่อนตกเป็นคนล้มละลาย ดังนั้นแม้จะมีเงื่อนไขให้ใช้ราคาก็ตาม นาย ก.มีสิทธิในการที่จะยึดหน่วงรถยนต์ไว้ก่อนได้ ยังไม่ส่งมอบจนกว่าผู้ซื้อจะหาประกันที่สมควรให้

2.2.2 ถ้าผู้ซื้อเป็นคนล้มละลายอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย เช่น นาย ก.ขายรถยนต์ให้กับนาย ข. คันหนึ่ง ในขณะที่ซื้อขายกันนั้น นาย ข. เป็นบุคคลล้มละลายอยู่แล้วแต่นาย ก.ไม่รู้ ดังนั้นเมื่อนาย ก.มารู้เข้าก่อนการส่งมอบทรัพย์สิน นาย ก. มีสิทธิที่จะยึดหน่วงรถยนต์คันนั้นไว้ก่อนได้

2.2.3 ผู้ซื้อทำให้หลักทรัพย์ที่ให้ไว้เป็นประกันเพื่อการใช้เงินนั้นเสื่อมเสีย หรือลดน้อยถอยลง ในการทำสัญญาซื้อขายถ้าเป็นสัญญาที่มีกำหนดเงื่อนไขให้ใช้ราคาบางครั้งผู้ขายก็อาจเกี่ยงให้ผู้ซื้อหาหลักทรัพย์มาเพื่อประกันการใช้ราคาในทรัพย์สินนั้นก็ได้อีก ถ้าผู้ซื้อเกิดทำให้หลักประกันนั้นลดน้อยถอยลงหรือเสื่อมเสียลง ผู้ขายมีสิทธิที่จะยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้ก่อนได้ เช่น นาย ก. ซื้อรถยนต์จากนาย ข. คันหนึ่ง ตกลงชำระราคากันในอีก 1 เดือนข้างหน้า โดยนาย ก. นำแหวนเพชรวางไว้เป็นประกัน ต่อมานาย ข. ทราบว่าเพชรนั้นเป็นเพชรปลอม เพราะฉะนั้นถือว่าหลักทรัพย์ที่ผู้ซื้อให้ไว้เสื่อมหรือลดน้อยถอยลง ผู้ขายมีสิทธิยึดหน่วงทรัพย์สินไว้ก่อนได้ ยังไม่ต้องส่งมอบ

เมื่อผู้ขายยึดหน่วงทรัพย์สินที่ขายไปแล้ว จะต้องทำอะไร มาตรา 470 "ถ้าผู้ซื้อผิดนัด ผู้ขายซึ่งได้ยึดหน่วงทรัพย์สินไว้ตามมาตราทั้งหลายที่กล่าวมาอาจจะใช้ทางแก้ต่อไปนี้แทนทางแก้สามัญในการไม่ชำระหนี้ได้ คือมีจดหมายบอกกล่าวไปยังผู้ซื้อให้ใช้ราคากับทั้งค่าจับจ่ายเกี่ยวกับการภายในเวลาอันควรซึ่งต้องกำหนดลงไว้ในคำบอกกล่าวนั้นด้วย ถ้าผู้ซื้อละเลยเสียไม่ทำตามคำบอกกล่าว ผู้ขายอาจนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดได้"

มาตรา 471 "เมื่อขายทอดตลาดได้เป็นเงินจำนวนสุทธิเท่าใด ให้ผู้ขายหักเอาจำนวนที่ค้างชำระแก่ตนเพื่อราคาและค่าจับจ่ายเกี่ยวกับกรนั้นไว้ ถ้าและยังมีเงินเหลือก็ให้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อโดยพลัน"

ดังนั้นตามมาตรา 470 และ 471 เป็นทางแก้ของผู้ขาย เมื่อใช้สิทธิยึดหน่วยทรัพย์สินที่ขายไว้ โดยผู้ขายอาจมีจดหมายบอกกล่าวไปยังผู้ซื้อให้ใช้ราคาพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นในเวลาอันควร และเมื่อได้บอกกล่าวแล้ว ผู้ซื้อยังไม่ชำระราคาภายในเวลากำหนดดังกล่าวแล้ว ผู้ขายย่อมมีสิทธิเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดได้ ได้เงินจำนวนเท่าใดให้ผู้ขายหักเอาเป็นค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายและค่าใช้จ่ายในการนี้แล้ว หากยังมีเงินเหลืออยู่ให้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อไป แต่ถ้าขายได้จำนวนเงินไม่พอกับราคาทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบในราคาที่ยังขาดอยู่

### 3. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

**ความชำรุดบกพร่อง คืออะไร** ความชำรุดบกพร่องเป็นเรื่องของความเสื่อมเสียความบกพร่องในตัวทรัพย์สิน หมายถึง คุณภาพ คุณสมบัติของตัวทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นไปตามที่ได้ตกลงกันไว้ในการทำสัญญาซื้อขาย

ในเรื่องของความชำรุดบกพร่อง กฎหมายกำหนดว่าเมื่อมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นผู้ขายต้องเป็นผู้รับผิดชอบ

มาตรา 472 "ในกรณีทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ

ความที่กล่าวมาในมาตราก่อนนี้ย่อมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่"



แสดงว่าถ้าทรัพย์สินนั้นมีความชำรุดบกพร่อง ผู้ขายจะรู้หรือไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องก็ตาม ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้

1) ทรัพย์สินเสื่อมราคา คือความชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ราคาของทรัพย์สินนั้นลดน้อยถอยลง เช่น ซื้อรถยนต์ใหม่แต่ส่งรถยนต์ที่มีรอยถูกชนมาให้ ทำให้รถยนต์คันนั้นเสื่อมราคาลง

2) เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่จะมุ่งใช้โดยปกติ คือไม่สามารถที่จะใช้ทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติของตัวทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีความชำรุดบกพร่อง เช่น ซื้อนาฬิกาซึ่งโดยปกติต้องเดินได้ตามกำหนดเวลา แต่ซื้อมาแล้วปรากฏว่านาฬิกาไม่เดินหรือเดินช้าไปเป็นต้น

3) เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งโดยสัญญา คือไม่อาจใช้ได้ตามที่ตกลงกันในสัญญา อาจเป็นกรณีที่คู่สัญญาแสดงความประสงค์เอาไว้เลยว่าจะต้องการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ๆ อย่างไร แต่ทรัพย์สินที่ส่งมาผิดไปจากความประสงค์นั้น ๆ ถือว่าทรัพย์สินนั้นเสื่อมความเหมาะสม เช่น ตกลงซื้อหลอดไฟฟ้าสำหรับใช้กับกำลังไฟฟ้า 110 โวลต์ แต่ผู้ขายส่งมอบหลอดไฟฟ้าชนิดกำลังไฟฟ้า 220 โวลต์

ความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ ต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อนหรือมีอยู่ในขณะทำสัญญาซื้อขาย หรือในเวลาที่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย ถ้าเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีขึ้นในภายหลังผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ

#### กรณีใดบ้างที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

1) มาตรา 473 วรรค 1 บัญญัติว่า "ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะได้รู้เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน" หมายความว่าในขณะที่ทำการ

ซื้อขาย ผู้ซื้ออยู่แล้วที่ทรัพย์นั้นมีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะได้รู้หาก  
ได้ใช้ความระมัดระวังเช่นเดียวกับบุคคลที่อยู่ในภาวะเช่นนั้น

2) มาตรา 473 วรรค 2 "ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็น  
ประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยไม่คิดเอื้อน  
"

3) มาตรา 473 วรรค 3 ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด ในการ  
ขายทอดตลาดเป็นข้อยกเว้นโดยทั่วไปเนื่องจากการขายทอดตลาดเป็นการ  
นำทรัพย์ออกมาให้ผู้ซื้อประมูลแข่งขันกัน เพราะฉะนั้นถือว่าเป็นหน้าที่ของ  
ผู้ซื้อในการที่จะต้องตรวจตราทรัพย์สินให้ละเอียดกว่าการซื้อขายธรรมดา

4) มาตรา 483 "คู่สัญญาซื้อขายจะตกลงกันว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับ  
ผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้" เพราะฉะนั้นจะเห็น  
ว่าคู่สัญญาตกลงกันว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องก็ได้ เมื่อ  
ตกลงกันแล้วถ้ามีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นจะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในความ  
ชำรุดบกพร่องไม่ได้ แต่ในกรณีนี้มาตรา 485 บัญญัติเอาไว้ดีกว่า ข้อสัญญา  
ว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบนั้นไม่อาจคุ้มครองผู้ขายในผลของการอันผู้ขาย  
ได้กระทำไปเอง หรือผลแห่งข้อความจริงอันผู้ขายได้รู้อยู่แล้วและปกปิดเสีย  
ดังนั้นแม้จะมีข้อตกลงว่าผู้ขายไม่รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง แต่ถ้าหาก  
ความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่และผู้ขายก็ทราบ เช่นนี้มาตรา 483 ก็ไม่อาจคุ้มครอง  
ผู้ขายได้เช่นกัน เช่น ซื้อขายรถยนต์คันหนึ่งผู้ซื้อกับผู้ขายตกลงกันว่าผู้  
ขายจะไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ซึ่งข้อตกลงเช่นนี้ถือว่าใช้ได้ แต่ถ้า  
การชำรุดนั้นเช่นเพลาคหักซึ่งผู้ขายทราบความจริงอยู่แล้วข้อตกลงนั้นเป็นอัน  
ใช้ไม่ได้

5) ความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบ

อายุความฟ้องร้องในเรื่องความชำรุดบกพร่อง มาตรา 474 "ในข้อรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาปีหนึ่งนับแต่เวลาที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่อง" เมื่อผู้ซื้อพบว่ามีความชำรุดบกพร่องต้องฟ้องภายใน 1 ปีนับแต่เวลาที่พบเห็นความชำรุดบกพร่องนั้น ถ้าพ้นระยะเวลาดังกล่าว ผู้ขายไม่ต้องรับผิด

#### 4. ความรับผิดในการรอนสิทธิ

มาตรา 475 "หากว่ามีบุคคลใดมาก่อนการรบกวนจำกัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุขเพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดในผลอันนั้น"

การรอนสิทธิ ก็คือการที่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่ผู้ขาย แต่เป็นบุคคลที่มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นเข้ามารบกวนจำกัดสิทธิของผู้ซื้อ ไม่ให้ผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยปกติสุข

ความรับผิดในการรอนสิทธิเกิดขึ้นโดยผลบังคับของกฎหมาย แม้จะไม่ได้มีการตกลงกันไว้อย่างไร และผู้ขายไม่ทราบเหตุแห่งการรอนสิทธิก็ตาม ผู้ขายก็ต้องรับผิด แต่ผู้ขายจะต้องรับผิดเฉพาะการรอนสิทธิอันเนื่องมาแต่เหตุที่มีอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ถ้าเหตุแห่งการรอนสิทธิเกิดขึ้นภายหลังผู้ขายไม่ต้องรับผิด

การรอนสิทธิอาจมีต่อทรัพย์สินทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนก็ได้ (มาตรา 479) เช่น ก. ขายที่ดินให้ ข. 10 ไร่ แต่เป็นที่ดินของ ก.จริง ๆ เพียง 5 ไร่ ส่วนอีก 5 ไร่เป็นที่ดินของ ค. ซึ่งอยู่ติดกัน ค. ทราบเข้าจึงโต้แย้งสิทธิ เช่นนี้ถือว่า ข.ถูกรอนสิทธิแต่เพียงบางส่วน คือที่ดิน 5 ไร่ซึ่งเป็นของ ค. เท่านั้น

การรอนสิทธิเกิดขึ้นได้ 2 กรณี คือ

1) บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายกันอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย เช่น ก. ซื้อรถยนต์จาก ข. โดยสุจริต เมื่อนำมาใช้ปรากฏว่ารถยนต์คันนี้เป็นรถยนต์ที่ถูกลักมา เจ้าของติดตามมาเรียกรถยนต์คืนไปจาก ก. เช่นนี้ถือว่า ก. ถูกรอนสิทธิ

2) การรอนสิทธิเกิดขึ้นเนื่องจากความผิดของผู้ขายเอง หมายความว่า ในขณะที่ทำการซื้อขายกัน สิทธิของบุคคลภายนอกยังไม่ได้มีเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น แต่การรอนสิทธินั้นเกิดขึ้นเนื่องจากผู้ขายเป็นผู้ที่ทำให้เกิดการรอนสิทธิขึ้น ตัวอย่าง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 393/2521 จำเลยขายเรือน (ต้องรื้อไป) ให้โจทก์ ต่อมาเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของจำเลยนำยึดขายทอดตลาดเพื่อเอาเงินชำระหนี้ ถือว่าเป็นความผิดของจำเลยผู้ขาย ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าครอบครองเรือนเพื่อที่จะทำการรื้อไปได้ ซึ่งจำเลยผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบเรือนให้โจทก์ เมื่อส่งมอบไม่ได้เพราะความผิดของจำเลย ๆ ต้องรับผิดชอบ

**ข้อยกเว้นที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ** ปกติแล้วผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิเว้นแต่จะเข้ากรณีดังต่อไปนี้

1) มีข้อตกลงระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ (มาตรา 483) แต่ข้อตกลงนั้นไม่อาจคุ้มครองผู้ขายให้พ้นจากการที่ต้องส่งเงินคืนตามราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา 484) และข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบนั้น ไม่อาจคุ้มครองผู้ขายในผลอันผู้ขายได้กระทำไปเองหรือผลแห่งข้อความจริงอันผู้ขายได้รู้อยู่แล้วและปกปิดเสีย เช่น ก. ซื้อรถยนต์จาก ข. โดยทำสัญญาตกลงกันไว้ว่า ข. ไม่รับผิดชอบในการรอนสิทธิ ต่อมาปรากฏว่ารถยนต์คันนั้น เป็นรถ

ยนต์ของ ก. ที่หายไป ค. จึงเรียกคืนจาก ก. ก.จะฟ้องเรียกค่าเสียหายไม่ได้ เพราะมีสัญญาจำกัดความรับผิดในการรอนสิทธิไว้ แต่มีสิทธิเรียกราคาคืนจาก ข. ได้ แต่ถ้าในสัญญาจำกัดความรับผิดตกลงว่าไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิและไม่ต้องคืนราคา ก. ก็จะเรียกค่าเสียหายและเรียกคืนราคาไม่ได้ หรือการที่ ก. ซื้อรถยนต์มาจาก ข. โดย ข. รู้ว่ารถยนต์คันนั้นถูกขโมยมาจาก ข. จึงทำสัญญาจำกัดความรับผิดในการรอนสิทธิไว้ สัญญานี้ไม่อาจคุ้มครองความรับผิดของ ข. ได้ เพราะถือว่า ข.รู้ความจริงและปกปิดไว้ ดังนั้น ข. ต้องคืนราคาและใช้ค่าเสียหาย แม้ว่าจะมีข้อตกลงจำกัดความรับผิดก็ตาม

2) มาตรา 476 "ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้ซื้อหรือผู้เช่าอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ท่านว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิด" เช่น ซื้อทรัพย์สินซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างเป็นคดีกันอยู่ ถ้าผู้ขายแพ้คดี ผู้ชนะคดีมาเรียกเอาทรัพย์สินไปจากผู้ซื้อผู้ขายไม่ต้องรับผิด เพราะถือว่าผู้ซื้อหรือผู้เช่าแล้วถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวน นาย ก. เช่าซื้อรถยนต์คันหนึ่งมาจากบริษัท ต่อมานาย ก. ผิดสัญญาเช่าซื้อบริษัทจึงฟ้องเรียกรถยนต์คืน ระหว่างที่ดำเนินคดีกันอยู่นั้น นาย ก. ขายรถยนต์คันนั้นให้กับ นาย ข. เพราะเห็นว่า นาย ข. อยากได้ และนาย ข.ยังเป็นพยานให้ฝ่าย นาย ก. ในคดีนี้ด้วย ต่อมานาย ก. แพ้คดี บริษัทจึงยึดรถยนต์จากนาย ข. คืนไป เช่นนี้ถือว่านาย ก. ไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิ เนื่องจากผู้ซื้อถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนอยู่แล้วตั้งแต่ในเวลาซื้อขาย

3) มาตรา 480 "ถ้าอสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิด เว้นไว้แต่ผู้ขายจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจากการจำยอมอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น หรือปลอดจากการจำยอมอันนั้น" เช่น ผู้ขายที่ดินไม่ได้รับรองว่าที่ดินปลอดจากการจำยอม จึงไม่ต้องรับผิดต่อผู้ซื้อ เมื่อปรากฏว่าที่ดินนั้นตก

อยู่ในบังคับแห่งสิทธิทางเดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินแปลงหลังมีสิทธิเดินผ่านเข้าออกได้

4) ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิที่เกิดขึ้นภายหลังการทำสัญญาซื้อขาย การรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น เหตุแห่งการรอนสิทธิจะต้องมีอยู่แล้วในเวลาซื้อขายกัน ถ้าเหตุแห่งการรอนสิทธิไปเกิดขึ้นภายหลังผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นแต่จะเกิดเพราะความผิดของผู้ขายเอง ซื้อขายที่ดินซึ่งผู้ขายละทิ้งปล่อยให้ผู้อื่นเข้าครอบครองมาเป็นเวลา 5 ปีแล้ว และเมื่อซื้อขายแล้วผู้ซื้อยังคงปล่อยให้ผู้นั้นครอบครองติดต่อกันรวมเป็นเวลา 10 ปีจนได้กรรมสิทธิ์ และไม่ยอมให้ผู้ซื้อเข้าครอบครอง เช่นนี้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบเพราะเหตุที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธินั้นหาถือว่ามิอยู่แล้วในเวลาซื้อขายไม่

5) มาตรา 482 "ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ เมื่อกรณีเป็นดังกล่าวต่อไปนี้

(1) ถ้าไม่มีการฟ้องคดีและผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้ซื้อสูญไปโดยความผิดของผู้ซื้อเอง เช่น เมื่อผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกอ้างสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อ ผู้ซื้อคืนทรัพย์ให้เขาไปโดยไม่ได้โต้แย้งหรือสอบถามให้ได้ความจริง เช่น ผู้ขายอาจได้ทรัพย์นั้นมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลก็ได้

(2) ผู้ซื้อมิได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าถ้าได้เรียกเข้ามา คดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ เช่น ผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าได้ทรัพย์สินมาจากการครอบครองโดยปรปักษ์เป็นต้น

(3) ถ้าผู้ขายได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้ซื้อเสีย เพราะความผิดของผู้ซื้อเอง เช่น ผู้ซื้อขาดนัดพิจารณา ไม่นำพยานเข้าสืบ ผู้ซื้อยอมรับสิทธิของโจทก์ เป็นต้น

แต่กรณีจะเป็นอย่างไรก็ตาม ถ้าผู้ชายถูกหมายเรียกให้เข้ามาในคดี และไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมกับจำเลย หรือร่วมเป็นโจทก์กับผู้ซื้อ ผู้ชายยังคงต้องรับผิดชอบ

เมื่อมีการรอนสิทธิเกิดขึ้นเป็นคดีระหว่างผู้ซื้อกับบุคคลภายนอก ตามมาตรา 477 กำหนดว่าผู้ซื้อชอบที่จะขอให้ศาลเรียกผู้ชายเข้ามาเป็นจำเลยร่วมหรือเข้าเป็นโจทก์ร่วมกับผู้ซื้อในคดีนั้นก็ได้อาผู้ชายเห็นเป็นการสมควร จะสอดเข้าไปในคดีเพื่อปฏิเสธการเรียกร้องของบุคคลภายนอกก็ชอบที่จะทำได้ด้วย (มาตรา 478)

อายุความฟ้องคดีในเหตุแห่งการรอนสิทธิ มาตรา 481 "ถ้าผู้ชายไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิมหรือถ้าผู้ซื้อได้ประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอก หรือยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้องไว้ ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีในข้อรับผิด เพื่อการรอนสิทธิเมื่อพ้นกำหนดสามเดือน นับแต่วันคำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด หรือนับแต่วันประนีประนอมยอมความ หรือวันที่ยอมตามบุคคลภายนอกเรียกร้องนั้น"

ตามมาตรา 481 นี้ถ้าผู้ชายไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม โดยผู้ซื้อมิได้เรียกผู้ชายเข้ามาเป็นโจทก์หรือเป็นจำเลยร่วมในคดีเดิมที่ผู้ซื้อเป็นความกับบุคคลภายนอกและศาลพิพากษาให้ผู้ซื้อแพ้คดี คดีถึงที่สุดเมื่อใด ผู้ซื้อต้องฟ้องผู้ชายภายในสามเดือนนับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด หรือผู้ซื้อทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอก หรือยอมความตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง ก็จะต้องฟ้องผู้ชายเสียภายในสามเดือนนับแต่วันที่ประนีประนอมยอมความหรือวันที่ยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง

## 6. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ซื้อ

1. รับมอบทรัพย์สิน
2. ชำระราคา
3. ยึดหน้าวงราคา

**1. รับมอบทรัพย์สิน** เมื่อมีการตกลงทำสัญญาซื้อขายกันแล้ว ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายกัน ตามมาตรา 486 "ผู้ซื้อจำต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อและใช้ราคาตามข้อสัญญาซื้อขาย" ดังนั้นเมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สิน ผู้ซื้อจึงมีหน้าที่ต้องรับมอบ หากว่าผู้ซื้อไม่ยอมรับมอบทรัพย์สินโดยไม่มีข้ออ้างตามกฎหมาย ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบในความเสียหายซึ่งเกิดขึ้นแก่ผู้ขาย และถือว่าผู้ซื้อผิดสัญญา เช่น ก. สั่งซื้อข้าวสารจาก ข. จำนวน 100 กระสอบ เมื่อ ข. นำข้าวมาส่งมอบ ก. ไม่ยอมรับมอบ ข. จำเป็นต้องนำข้าวสารกลับคืนไป เช่นนี้ ก. ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ขายเช่นค่าใช้จ่ายในการขนส่ง เป็นต้น

**2. มีหน้าที่ชำระราคา** การชำระราคาเป็นสาระสำคัญในสัญญาซื้อขาย โดยผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขาย ซึ่งผู้ซื้อจะต้องใช้ราคาทรัพย์สินเป็นเงินตรา ราคาที่ต้องชำระเป็นเงินตรานี้จะกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายโดยระบุจำนวนไว้แน่นอน ซึ่งจะเป็เงินไทยหรือเงินต่างประเทศก็ได้ หรือจะตกลงกันไว้ในสัญญาให้กำหนดราคาโดยวิธีใดวิธีหนึ่งก็ได้ เช่น ให้คนกลางเป็นคนกำหนดหรือถือเอาตามทางการที่คู่สัญญาเคยปฏิบัติต่อกันก็ได้ ถ้าไม่ได้กำหนดไว้หรือไม่สามารถกำหนดได้โดยวิธีการที่ตกลงกัน ผู้ซื้อต้องใช้ราคาอันสมควร

ในการชำระราคา ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาเมื่อใด มาตรา 490 "ถ้าได้กำหนดกันไว้ว่าให้ส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นเวลาใด ท่านให้สันนิษฐานไว้



ก่อนว่า เวลาเดียวกันนั่นเองเป็นเวลากำหนดใช้ราคา" แต่ทั้งนี้ มาตรา 490 เป็นเพียงแต่ข้อสันนิษฐานเบื้องต้น ซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันอย่างอื่นได้ เช่น ตกลงให้ใช้ราคาก่อนหรือหลังการส่งมอบก็ได้ หรือปฏิบัติตามประเพณีที่ เคยปฏิบัติต่อกันก็ได้ เป็นต้น

3. ยึดหน่วงราคา คือสิทธิของผู้ซื้อที่ยังไม่ต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อจะใช้สิทธิยึดหน่วงราคาได้ใน 2 กรณีคือ

1) ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อ ผู้ซื้อยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระไว้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนได้ จนกว่าผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ (มาตรา 488) เช่น นาย ก. ซื้อรถยนต์จากนาย ข. เมื่อนาย ข. ส่งมอบรถยนต์ให้ปรากฏว่าเป็นรถยนต์ที่มีรอยถูกชนมาแล้ว ซึ่งถือว่าทรัพย์สินนั้นมีความชำรุดบกพร่อง นาย ก. ยึดหน่วงราคาไว้ก่อนได้

2) ถ้าผู้ซื้อถูกผู้รับจ้างหรือบุคคลผู้เรียกร้องเอาทรัพย์สินที่ขายนั้นชู้ว่าจะฟ้องเป็นคดีเกิดขึ้นหรือมีเหตุอันสมควรเชื่อว่าจะถูกชู้เช่นนั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาไว้ทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนจนกว่าผู้ขายจะได้บำบัดให้ภัยนั้นสิ้นไป หรือจนกว่าผู้ขายจะได้หาประกันที่สมควรให้ (มาตรา 489) คือในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายนั้นได้ถูกจ้างอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้ขายนำทรัพย์สินที่ติดจำนองนั้นมาขายให้แก่ผู้ซื้อ เมื่อผู้รับจ้างจะบังคับจำนองหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินนั้นก็จะต้องฟ้องผู้ซื้อต่อศาล ดังนั้นถ้าผู้รับจ้างชู้ว่าจะฟ้องบังคับจำนอง เช่นนี้ ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาไว้ก่อนได้จนกว่าผู้ขายจะทำให้ภัยนั้นสิ้นไป เช่นผู้ขายจัดการให้ทรัพย์สินนั้นปลอดจำนองเสียก่อนหรือผู้ขายหาประกันที่สมควรให้

## 7. การซื้อขายที่มีลักษณะเฉพาะอย่าง

### 1. ขายฝาก

**ขายฝาก** คืออะไร มาตรา 491 "อันว่าขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินคืนได้" ดังนั้นขายฝากจึงเป็นสัญญาซึ่งผู้ซื้อฝากรับ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปจากผู้ขายฝาก โดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อผู้ขายฝากเอาเงินมาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนแล้ว กรรมสิทธิ์ก็จะเปลี่ยนมือจากผู้ซื้อฝากกลับมาเป็นของผู้ขายฝากตามเดิม

ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้ และการทำสัญญาขายฝากถือว่าเป็นการซื้อขายอย่างหนึ่ง เพราะฉะนั้นต้องนำบทบัญญัติในเรื่องซื้อขาย มาบังคับด้วย เช่น ขายฝากอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ เช่น เรือบางชนิด แพ ลัทธิพาหนะ เหล่านี้เมื่อทำการขายฝาก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

**ตัวอย่าง** ทำสัญญาซื้อขายรถยนต์ โดยมีข้อตกลงกันว่าให้ผู้ขายซื้อคืนได้ ภายในกำหนดเวลา 6 เดือนในราคาที่รับซื้อ เช่นนี้เป็นสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ **คำพิพากษาฎีกาที่ 788/2497** สัญญาซื้อขายเรือนกัน โดยมีข้อสัญญาว่าผู้ขายอาจซื้อกลับคืนได้ภายในกำหนด 2 เดือน ถ้าพ้นกำหนดแล้วไม่ซื้อคืน ผู้ซื้อจะรื้อเรือนไป ดังนี้เป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เพราะเรือนจะต้องคงสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์อยู่จนกว่าผู้ขายจะไม่ซื้อคืน

สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมเป็นโมฆะ

การขายฝากเป็นการ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปยังผู้ซื้อฝาก เพราะฉะนั้นในระหว่างที่ยังมิได้ทำการไถ่ทรัพย์สิน ผู้ซื้อฝากอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อฝากมีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินนั้นไปจำหน่ายจ่ายโอน หรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินนั้นอย่างใดก็ได้ ผู้ขายฝากไม่มีสิทธิขัดขวาง คงมีแต่เพียงสิทธิไถ่คืนเท่านั้น แต่กรณีนี้ถ้าผู้ขายฝากไม่ต้องการให้ทรัพย์สินที่ขายฝากจำหน่าย จ่ายโอนต่อไป เพราะอาจจะเกิดปัญหายุ่งยากในการไถ่คืนได้ผู้ขายฝากกับผู้ซื้อฝากก็อาจทำข้อตกลงไว้ในสัญญาไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากไว้ก็ได้ ตามมาตรา 493 "ในการขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากไว้ก็ได้และถ้าผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินฝ่าฝืนสัญญาไซ้ร้ก็ต้องรับผิดชอบผู้ขายในความเสียหายใด ๆ อันเกิดแต่การนั้น" แต่ไม่มีผลกระทบกระเทือนถึงบุคคลภายนอกที่ได้รับโอนทรัพย์สินไปโดยสุจริตเว้นแต่บุคคลภายนอกนั้นจะได้ทราบถึงข้อจำกัดในขณะที่รับจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้ว

### ผู้มีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน

มาตรา 497 "สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้นจะพึงใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้คือ

1. ผู้ขายเดิมหรือทายาทของผู้ขายเดิม
2. ผู้รับโอนสิทธินั้น หรือ
3. บุคคลซึ่งในสัญญาขอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้"

1) ผู้ขายเดิมหรือทายาทของผู้ขายเดิม หมายถึงตัวผู้ขายฝากเดิม หรือถ้าตัวผู้ขายฝากเดิมตายสิทธิในการไถ่โอนตกมายังทายาท ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 919/2595 เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่กรรม สิทธิในทางทรัพย์สิน

ของผู้ตายย่อมตกทอดให้แก่ทายาททันที ฉะนั้นทายาทจึงมีสิทธิที่จะได้  
ถอนทรัพย์สินที่ผู้ตายขายฝากไว้ได้ โดยไม่ต้องรอให้รับโอนมรดกก่อน

2) ผู้รับโอนสิทธินั้น สิทธิได้คืนเป็นสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สิน  
ไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวผู้ขายฝาก ฉะนั้นผู้ขายฝากจะโอนสิทธิได้คืนไปยัง  
บุคคลอื่นได้ เช่น ก. ขายฝากที่ดินไว้กับนาย ข. ต่อมา ก. โอนสิทธิในการได้  
ให้กับนาย ค. ไป เช่นนี้สิทธิในการได้ตกเป็นของนาย ค.

3) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ เป็น  
บุคคลซึ่งในสัญญาตกลงกันไว้ให้เป็นผู้ใช้สิทธิไถ่ได้ เช่น ก. ขายฝากที่ดิน  
ไว้กับ ข. โดยตกลงไว้ในสัญญาว่าให้นาย ค. เป็นผู้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน

### ผู้มีหน้าที่รับไถ่ทรัพย์สิน

มาตรา 498 "สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้เฉพาะต่อ  
บุคคลเหล่านี้ คือ

1. ผู้ซื้อเดิมหรือทายาทของผู้ซื้อเดิม

2. ผู้รับโอนทรัพย์สินหรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น" แต่ในข้อ  
นี้ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะใช้ได้ต่อเมื่อผู้รับโอนได้รู้ในเวลาโอนว่าทรัพย์สิน  
ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน สำหรับผู้รับโอนดังกล่าวนี้ความจริงเป็น  
บุคคลภายนอกสัญญา แต่ที่ผูกพันต้องรับไถ่คืนก็เพราะหน้าที่อันติดกับ  
ทรัพย์สินที่รับโอนมา ในกรณีรับโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการขายฝากติด  
อยู่ก็ต้องรับไถ่คืนเสมอ แต่ถ้ารับโอนสังหาริมทรัพย์ธรรมดาไม่จำเป็นต้อง  
ต้องรับไถ่คืนเสมอไป คงต้องรับไถ่คืนแต่ในกรณีที่ในเวลาโอนรู้ว่าทรัพย์สิน  
นั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน เพราะสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็น  
ทรัพย์สินไม่มีทะเบียน เปลี่ยนมือได้โดยง่าย ผู้รับโอนไว้อาจไม่ทราบว่าเป็น  
สินติดสัญญาขายฝากอยู่ก็เป็นได้

## กำหนดเวลาไถ่คืน

มาตรา 494 "ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้"

1. ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนด 10 ปีนับแต่เวลาซื้อขาย
2. ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนด 3 ปีนับแต่เวลาซื้อขาย"

มาตรา 495 "ถ้าในสัญญาที่กำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ท่านให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปีตามประเภททรัพย์"

และมาตรา 496 "ถ้าในสัญญาที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าสิบปีหรือสามปีไซ้ ท่านว่าหาอาจจะขยายเวลานั้นในภายหลังได้ไม่"

กำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินนั้น คู่สัญญาอาจจะตกลงกันได้ตามความพอใจ แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของมาตรา 494, 495 และ 496 เช่นกรณีไถ่คืนอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายห้ามมิให้ไถ่คืนเมื่อพ้นเวลา 10 ปีนับแต่เวลาขายฝากตามมาตรา 494 ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์กฎหมายห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่คืนเมื่อพ้น 3 ปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าทำสัญญาเกินกว่า 3 ปีให้ลดลงมาเหลือ 3 ปีเท่านั้น สำหรับสังหาริมทรัพย์ในที่นี้ย่อมหมายถึงสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด รวมทั้งสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 456 วรรค 1 ด้วย เช่น ขายฝากเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่ 6 ตันขึ้นไป หรือซื้อขายแพและสัตว์พาหนะ ระยะเวลาในการไถ่ถอนภายใน 3 ปี ทั้งสิ้นที่ระยะเวลาในการไถ่ถอนกำหนดไว้แน่นอนต่ำกว่า 10 ปี หรือ 3 ปี ตามชนิดของทรัพย์แล้ว ก็ต้องถือตามข้อตกลงนั้น ๆ ต่อมาคู่สัญญาจะตกลงขยายเวลาออกไปอีกไม่ได้ (มาตรา 496)

คำพิพากษาฎีกาที่ 129/2501 ในเอกสารสัญญาที่มีความว่าต่ออายุสัญญาขายฝากได้อีก 1 ปี เป็นการขัดแย้งว่าตกลงขยายเวลาไถ่ให้ จะแปลเป็นคำมั่นจะขายที่ดินยอมผืนถ้อยคำในเอกสารขณะที่แถลงรับกัน ข้อตกลง

นั้นเป็นโมฆะ ทั้งนี้ด้วยเหตุผลที่ว่า เมื่อฟังว่าเป็นการตกลงขายเวลาได้แล้ว ก็เป็นการขัดแย้งกับป.พ.พ.มาตรา 496

### **สินไถ่**

**มาตรา 499** "สินไถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าทำไฉน ท่านให้ไถ่ตามราคาซื้อขายฝาก"

ในการขายฝากนั้น ราคาไถ่สินต้องกำหนดกันไว้เป็นเงินตรา จะเอาทรัพย์สินอย่างอื่นไถ่แทนไม่ได้ ดังนั้นสินไถ่ก็คือจำนวนเงินที่ผู้ไถ่จะต้องชำระเพื่อการไถ่คืนทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ ซึ่งสินไถ่นี้แล้วแต่จะได้ตกลงกันไว้ในขณะทำสัญญาว่าจะเป็นเท่าไร อาจจะเป็นจำนวนตามราคาซื้อฝากเดิม หรือต่ำกว่าราคาซื้อฝากเดิมก็ได้ หรือจะตกลงกันให้กำหนดโดยวิธีหนึ่งวิธีใดก็ได้ ถ้าไม่ได้กำหนดจำนวนสินไถ่ไว้ มาตรา 499 บัญญัติให้ผู้ไถ่ทำการไถ่ตามราคาซื้อขายฝากไว้

### **ผลแห่งการไถ่คืน**

เมื่อมีการไถ่คืน กรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากให้กลับคืนไปยังผู้ขายฝากเดิม ซึ่งกฎหมายให้ถือว่าเมื่อมีการไถ่ทรัพย์สินแล้ว ถือเสมือนว่ามีเคยมีการขายฝากทรัพย์สินนั้นมาก่อนเลย ดังนั้นผู้ขายฝากจึงไม่ต้องผูกพันตามสิทธิใด ๆ ที่ผู้ซื้อเดิมทำไว้กับบุคคลภายนอก ระหว่างที่ยังไม่มีการไถ่คืน เว้นแต่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดาซึ่งผู้รับโอนได้รับการคุ้มครอง

**ตัวอย่าง** ก. ขายฝากที่ดินกับ ข. ข. เอาที่ดินแปลงนั้นจำนองต่อ ค. เมื่อถึงกำหนดไถ่ ก. ทำการไถ่คืนที่ดินนั้น ค. ได้ที่ดินคืนโดยปลอดจากการจำนอง

## สภาพของทรัพย์สินที่ไถ่คืน

1) มาตรา 501 "ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ท่านว่าต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ แต่ถ้าหากว่าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อไซ้ร้ ท่านว่าผู้ซื้อต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน" ที่ว่าต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ หมายถึง เวลาใช้สิทธิไถ่ของผู้ขายฝาก เพราะสภาพแห่งทรัพย์สินอาจจะชำรุดสึกหรอไปได้ตามธรรมชาติของทรัพย์สิน แต่ถ้าทรัพย์สินที่ไถ่ถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทน

คำพิพากษาฎีกาที่ 517/2495 ผู้ซื้อฝากช่าง ใช้ช่างทำงานหนักเกินควร แม้ช่างเจ็บป่วยก็ไม่หยุดพักรักษา กลับใช้ช่างจนตาย ผู้ซื้อฝากต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ขายฝาก

2) มาตรา 502 วรรค 1 "ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ท่านว่าบุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิมหรือทายาทหรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่

ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากอันได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วไซ้ร้ ท่านว่าการเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงเท่าใด ก็ให้คงเป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าปีหนึ่ง"

ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น บุคคลที่ไถ่ย่อมได้ไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ แต่ในกรณีที่เป็นกรเอาทรัพย์สินออกให้เช่า ถ้าการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝาก โดยได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นมีได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขายฝาก กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่เพียงใดก็ให้เป็นอันสมบูรณ์เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่า 1 ปี เช่น ก. ขายฝากที่ดินให้แก่ ข. ข. นำที่ดินไปให้ ค. เช่าเป็นเวลา 2 ปี โดยการเช่านี้ได้ทำการ

จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นมีได้ทำขึ้นเพื่อจะ  
ให้เสียหายแก่ผู้ขายฝาก ต่อมาหลังจากที่ทำสัญญาขายฝากได้ 6 เดือน ก. ได้  
ที่คืนคืนจาก ข. ดังนี้ ก.ต้องรับเอาสัญญาเช่าที่ ข. ทำไว้กับ ค. ต่อไปอีก 1 ปี

3) ดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝาก ซึ่งจะเป็นดอกผลธรรมดา  
เช่น ลูกของสัตว์ ผลไม้ หรือดอกผลนิตินัย เช่น ดอกเบี้ย กำไร ค่าเช่า ก็  
ตาม ดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากนี้จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อฝาก  
เพราะระหว่างที่ขายฝากผู้รับซื้อฝากอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน  
ทรัพย์สิน จึงมีกรรมสิทธิ์ในดอกผลนั้นด้วย แต่ถ้าดอกผลเกิดขึ้นภายหลังจาก  
การใช้สิทธิไถ่แล้ว ผู้ขายฝากเป็นเจ้าของดอกผลนั้น

## 2. ขายตามตัวอย่าง

มาตรา 503 "ในการขายตามตัวอย่างนั้น ผู้ขายจำต้องส่งมอบ  
ทรัพย์สินให้ตรงตามตัวอย่าง"

ตัวอย่างนั้น โดยปกติก็คือส่วนหนึ่งในทรัพย์สินที่ซื้อขายกัน ซึ่ง  
ผู้ขายได้แสดง ออกเป็นตัวอย่างในเวลาซื้อขายเพื่อแสดงลักษณะและคุณภาพ  
การขายตามตัวอย่างเป็นการขายที่ผู้ขายจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตาม  
ตัวอย่าง และให้ผู้ซื้อมีโอกาสตรวจดูทรัพย์สินนั้นเพื่อเทียบเคียงกับตัวอย่าง  
การซื้อขายตามตัวอย่างนี้ยังไม่เป็นการซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์แก่กันจนกว่าผู้  
ซื้อจะได้ตรวจดูทรัพย์สินและรับมอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ในการที่ผู้ขายเอา  
ตัวอย่างทรัพย์สินให้ผู้ซื้อดูก่อนนั้น ไม่จำเป็นจะต้องเป็นการขายตามตัวอย่าง  
เสมอไป ต้องดูตามเจตนาของผู้ซื้อด้วยว่าซื้อตามตัวอย่างที่ได้ส่งมาหรือเปล่า  
ถ้าซื้อก็เป็นการซื้อตามตัวอย่าง เป็นต้น



คำพิพากษาฎีกาที่ 795/2471 ในการซื้อขายของตามตัวอย่าง  
ผู้ขายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามตัวอย่าง ถ้าส่งมอบไม่เหมือน  
ตัวอย่าง แม้จะผิดเพียงแต่เล็กน้อยก็ดี ผู้ซื้อมีสิทธิปฏิเสธสัญญารับซื้อได้

### 8. ขายตามคำพรรณนา

มาตรา 508 วรรค 2 "ในการขายตามคำพรรณนา ผู้ขายจำต้อง  
ส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามคำพรรณนา"

เป็นการขายซึ่งตามปกติผู้ซื้อไม่ได้เห็นหรือตรวจตราทรัพย์สินที่  
ขาย แต่ตกลงซื้อโดยเชื่อในคำบรรยายถึงลักษณะ รูปพรรณสัณฐาน และคุณ  
ภาพของทรัพย์สิน ซึ่งในการขายตามคำพรรณนานั้น เป็นการซื้อขายที่ไม่ได้  
เจาะจงตัวทรัพย์สิน เพราะฉะนั้นผู้ขายจะหาทรัพย์สินใด ๆ มาขายก็ได้ และหากผิด  
เพี้ยนไปจากคำพรรณนาบ้างเพียงเล็กน้อยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญา ในการ  
ซื้อทรัพย์สินตามคำพรรณนากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันยังไม่โอนไป  
ยังผู้ซื้อจนกว่าผู้ขายจะได้ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้ตรงตามคำพรรณนา และผู้  
ซื้อได้ตรวจจนพอใจแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 2010/2500 การซื้อขายตามแก้ตตาล็อค และ  
ตามคำพรรณนา เมื่อผู้ขายส่งของไม่ตรงตามคำพรรณนา ผู้ซื้อบอกเลิก  
สัญญาได้

กรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินไม่ตรงตามคำพรรณนา ผู้ซื้อก็อาจ  
จะบอกปิดไม่รับทรัพย์สินนั้นไว้หรือบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทด  
แทนได้

ในข้อรับผิดเพื่อการส่งของไม่ตรงตามตัวอย่างหรือไม่ตรงคำ  
พรรณนานั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดปีหนึ่งนับแต่เวลาส่งมอบ  
(มาตรา 504) ดังนั้น หากผู้ซื้อเห็นว่าทรัพย์สินที่ส่งมอบไม่ตรงตามคำ

พรรณนา ผู้ซื้อจะต้องฟ้องคดีภายในกำหนด 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับมอบ  
ทรัพย์สินนั้น

#### 4. ขายเพื่อชอบ

มาตรา 505 "อันว่าขายเพื่อชอบนั้น คือการซื้อขายกัน โดยมีเงื่อนไข  
ไว้ว่าให้ผู้ซื้อ ได้มีโอกาสตรวจดูทรัพย์สินก่อนรับซื้อ"

การขายเพื่อชอบเป็นการขาย โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนว่าผู้ขาย  
ต้องให้ผู้ซื้อตรวจดูทรัพย์สินก่อนรับซื้อ ถ้าผู้ซื้อพอใจจะได้ซื้อ ถ้าไม่พอใจก็  
ไม่ผูกพันต้องซื้อ การขายเพื่อชอบจึงยังไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
ที่ซื้อขายกันจนกว่าผู้ซื้อจะได้แสดงความจำนงว่าต้องการซื้อทรัพย์สินนั้น

ในการให้ผู้ซื้อตรวจทรัพย์สินในการขายเพื่อชอบนั้น ผู้ซื้อจะไป  
ตรวจ ณ สถานที่ที่ขายกันหรือจะให้ผู้ขายส่งไปตรวจก็แล้วแต่จะตกลงกัน

ระยะเวลาในการตรวจทรัพย์สินที่ขายเพื่อชอบ มาตรา 506 "การ  
ตรวจดูทรัพย์สินนั้น ถ้าไม่ได้กำหนดเวลากันไว้ ผู้ขายอาจกำหนดเวลาอัน  
สมควรและบอกกล่าวแก่ผู้ซื้อให้ตอบภายในกำหนดนั้น ได้ว่าจะรับซื้อหรือ  
ไม่"

ถ้าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ซื้อได้ตรวจดู นอกจากผู้ซื้อจะ  
แสดงเจตนาว่าตกลงซื้อแล้ว ยังมีเหตุอีก 4 ประการที่แม้ว่าผู้ซื้อจะมีได้ตอบ  
รับ แต่ตามมาตรา 508 ถือว่าการซื้อขายเสร็จบริบูรณ์ คือ

- 1) ถ้าผู้ซื้อมิได้บอกกล่าวว่าจะไม่ยอมรับซื้อภายในเวลาที่กำหนดไว้  
โดยสัญญาหรือโดยประเพณีหรือโดยคำบอกกล่าว หรือ
- 2) ถ้าผู้ซื้อไม่ส่งทรัพย์สินคืนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวมานั้น  
หรือ
- 3) ถ้าผู้ซื้อใช้ราคาทรัพย์สินนั้นสิ้นเชิงหรือแต่บางส่วน หรือ

4) ถ้าผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือทำประการอื่นอย่างใดอัน เป็นปรีชาว่ารับซื้อของนั้น

#### 5. การขายทอดตลาด

การขายทอดตลาด ถือเป็นการซื้อขายอย่างหนึ่ง แต่อาจจะแตกต่างกับในเรื่องของการซื้อขายตามธรรมดาอยู่บ้างในเรื่องวิธีการตั้งราคาและการตกลงราคา โดยการขายทอดตลาดเป็นการขายโดยเปิดเผยต่อสาธารณชน เปิดโอกาสให้บุคคลโดยทั่ว ๆ ไปเข้าทำการซื้อโดยวิธีประมูลราคา ผู้ใดให้ราคาสูงกว่าผู้นั้นก็มีสิทธิซื้อทรัพย์สินนั้นได้

ในการขายทอดตลาดนั้น โดยปกติจะมีผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอยู่ 4 ฝ่ายด้วยกัน คือ ผู้ขาย อาจจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีอำนาจทำการขายทรัพย์สินก็ได้ ผู้ทอดตลาด ผู้สุ้ราคา และผู้ซื้อ

หลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาด มาตรา 509 "การขายทอดตลาด ย่อมบริบูรณ์ เมื่อผู้ขายทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้สุ้ราคาจะถอนคำสุ้ราคาของตนเสียก็ ยังถอนได้" และ

มาตรา 510 "ผู้ซื้อในการทอดตลาดจะต้องทำตามคำโฆษณาบอกขาย และตามข้อความอื่น ๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเปิดการสุ้ราคาทรัพย์สินเฉพาะรายไป"

เพราะฉะนั้นลักษณะของการขายทอดตลาดตามมาตรา 509 และ มาตรา 510 การขายทอดตลาดจะต้องมีการทำการโฆษณابอกขายทอดตลาด โดยการโฆษณาจะต้องทำโดยเปิดเผยต่อบุคคลโดยทั่ว ๆ ไป ไม่ใช่แสดงความจำนงจะขายต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ เป็นการโฆษณา

โดยเปิดโอกาสให้ใครก็ตามซึ่งสนใจในสินค้านั้นเข้ามาซื้อขายประมูลกันได้ ส่วนการตกลงในเรื่องของการขายทอดตลาด มาตรา 509 กำหนดไว้ว่า การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้หรือด้วยวิธีอย่างหนึ่งอย่างใดตามประเพณีของการทอดตลาด ดังนั้นเมื่อผู้เข้าประมูลขานราคาตามที่ผู้ทอดตลาดเห็นสมควรว่าเหมาะสมกับราคาทรัพย์แล้ว ผู้ทอดตลาดก็จะแสดงความตกลงด้วยวิธีเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอย่างหนึ่งอย่างใดตามประเพณีของการทอดตลาด ซึ่งถือว่าการทอดตลาดนั้นย่อมบริบูรณ์ แต่ถ้ายังไม่ได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใด การทอดตลาดยังไม่สมบูรณ์ ผู้สู้ราคาอาจถอนคำสู้ราคาของตนได้

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1345/2501** เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดที่ดินที่ยึดเป็นอันสมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 509 จำเลยจะขอให้งดขายและขายใหม่ไม่ได้

ในการขายทอดตลาดเป็นการเปิดโอกาสให้บุคคลโดยทั่วไปเข้ามาสู้ราคาหรือมาประมูลสู้ราคากัน แต่กฎหมายก็ยังจำกัดบุคคลบางประเภทเอาไว้ว่า บุคคลเหล่านี้ห้ามมิให้เข้าสู้ราคาในการขายทอดตลาด คือ ในมาตรา 511 "ท่านห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู้ราคา หรือใช้ให้ผู้อื่นหนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคาในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้อำนวยความสะดวกเอง" ทั้งนี้แม้จะได้บอกกล่าวล่วงหน้าไว้ในคำโฆษณาว่าจะเข้าสูราคาก็ทำไม่ได้ มาตรา 511 ได้บัญญัติห้ามไว้โดยเด็ดขาด ไม่เปิดโอกาสให้ผู้ทอดตลาดสงวนสิทธิได้อย่างใด

ส่วนผู้ขาย มาตรา 512 "ห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสูราคาเอง หรือใช้ให้ผู้อื่นหนึ่งผู้ใดเข้าสูราคาเว้นแต่จะแถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการทอดตลาดนั้นว่า ผู้ขายถือสิทธิที่จะเข้าสูราคาคด้วย"

แต่ในกรณีที่ผู้ขายและผู้ทอดตลาดเป็นคน ๆ เดียวกัน ก็จะเข้าสูราคาไม่ได้ เพราะต้องห้ามตามมาตรา 511

ในการเข้าสู่ราคานี้ โดยปกติผู้ขายไม่จำเป็นต้องกระทำ เพราะผู้ขายอาจบอกให้ผู้ทอดตลาดถอนทรัพย์สินออกจากการขายทอดตลาดได้ในเมื่อเห็นว่าราคาซึ่งมีผู้สู้สูงที่สุดนั้นยังไม่สมควรกับทรัพย์สิน แต่ในกรณีที่ผู้ขายไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน การเข้าสู่ราคาย่อมมีผล จึงจำเป็นที่จะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไว้ในคำโฆษณาว่าผู้ขายจะเข้าสู่ราคาด้วย

การสู่ราคาจะเกิดเป็นการขายทอดตลาดก็ต่อเมื่อผู้ทอดตลาดรับคำสู่ราคา แต่ก่อนที่ผู้ทอดตลาดจะสนองรับคำสู่ราคา ผู้สู่ราคาจะพ้นจากความผูกพันในคำเสนอราคาได้ด้วยเหตุ 3 ประการ คือ

- 1) เมื่อมีผู้สู่ราคาสูงกว่า ผู้สู่ราคาต่ำก็เป็นอันพ้นจากความผูกพันไป (มาตรา 514)
- 2) ผู้สู่ราคาถอนคำสู่ราคาของคนก่อนที่ผู้ทอดตลาดจะสนองรับตามมาตรา 509
- 3) เมื่อผู้ขายหรือผู้ทอดตลาดถอนทรัพย์สินออกจากการขายทอดตลาด การทอดตลาดนั้นก็เป็นอย่างยกเลิก ราคาที่ผู้สู่ราคาเสนอไว้ก็เป็นอันพ้นจากความผูกพัน

ในการขายทอดตลาด จะต้องนำมาตรา 456 มาใช้บังคับด้วย ฉะนั้นแม้การขายจะบริบูรณ์ เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงตามมาตรา 509 แล้วก็ตาม แต่ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 456 วรรค 1 แล้ว ก็จะต้องทำตามแบบคือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

การขายทอดตลาดนั้น ตามมาตรา 515 กำหนดให้ใช้ราคาเป็นเงินสด เมื่อการซื้อขายบริบูรณ์หรือตามเวลาที่กำหนดไว้ในคำโฆษณาบอกขาย คือถ้าในคำโฆษณาบอกขายไม่ได้กำหนดวิธีการใช้ราคากันไว้ว่าเป็นอย่างไรก็ให้ใช้เป็นเงินสด แต่ถ้าในคำโฆษณากำหนดวิธีการไว้อย่างไรก็ให้

ปฏิบัติไปตามคำโฆษณานั้น เช่น กำหนดให้วางเงินสคร้อยละสิบของราคา  
ทรัพย์สิน และที่เหลือให้ชำระเสร็จภายใน 3 เดือนเป็นต้น

ถ้าเกิดกรณีผู้ซื้อไม่ใช้ราคา นอกจากจะบังคับตามการฟ้องบังคับ  
ชำระหนี้ตามธรรมดาในเรื่องนี้แล้วผู้ทอดตลาดจะเอาทรัพย์สินนั้นออกขาย  
ทอดตลาดซ้ำอีกครั้งหนึ่งเพื่อเอาเงินที่ขายได้ชำระหนี้แทนการบังคับตาม  
ธรรมดาก็ได้ และถ้าขายได้เป็นเงินสดไม่คุ้มราคากับค่าใช้จ่ายในการขาย  
ทอดตลาดครั้งก่อน ผู้ทอดตลาดเรียกร้องให้ผู้ซื้อเดิมที่ผิดสัญญาชดใช้เงิน  
ครบได้ (มาตรา 518)

๕๑๕

๕๑๖

๕๑๗