

หลักการโอนกรรมสิทธิ์ ของสังหาริมทรัพย์ ตามสัญญาซื้อขาย

PRINCIPAL OF OWNERSHIP TRANSFER MOVABLE PROPERTY  
ACCORDING TO THE SALES CONTRACT

นิชานันท์ มั่นทิม\*

คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

Nichanun Mantim\*

Faculty of Social Sciences, Srinakharinwirot University, Bangkok, Thailand

\*E-mail: nmantim@gmail.com

Received: 2024-05-24

Revised: 2024-12-23

Accepted: 2024-12-25

บทคัดย่อ

บทความนี้จะทำการศึกษาลักษณะสำคัญเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ของสังหาริมทรัพย์โดยสัญญาซื้อขายในระบบกฎหมายไทย ซึ่งถือหลักการที่ว่ากรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์โอนไปยังผู้ซื้อในขณะทำสัญญา และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขาย จะโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะได้ทำสัญญาซื้อขาย เว้นแต่จะสร้างข้อยกเว้นเป็นอย่างอื่น โดยไม่จำเป็นว่าผู้รับโอนหรือผู้ซื้อจะต้องได้ตัวทรัพย์สินมาไว้ในครอบครองแต่อย่างใด การส่งมอบเป็นเพียงหน้าที่ในการชำระหนี้ของผู้ขาย ไม่เกี่ยวข้องกับผลของการโอนกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สิน

ส่วนกรณีของสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ คือ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ นอกจากนั้นสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามระบบกฎหมายไทย เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ของเรือ เครื่องบิน และยานยนต์ ถ้ามิได้ทำการจดทะเบียน หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจแล้ว สัญญาซื้อขายดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะ ไม่เกิดผลในทางกฎหมาย และกรรมสิทธิ์จะไม่มี การโอนไปยังผู้ซื้อแต่อย่างใด

คำสำคัญ : การโอนกรรมสิทธิ์ สังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย

## ABSTRACT

This article will study the legal principles regarding the transfer of ownership of movable property by sales contract in the Thai legal system. This holds the principle that ownership of movable property transfers to the buyer at the time of making the contract. and ownership of the property sold It will be transferred to the buyer from the moment the sales contract is made. Unless an exception is made otherwise. It is not necessary that the transferee or buyer must have the property in their possession in any way. Delivery is only a duty to satisfy the seller's debt. It is not related to the results of the transfer of ownership or property rights.

As for the case of special types of movable property, that is, boats with a capacity of five tons or more, rafts, and beasts of burden. In addition, special types of movable property sales contracts according to the Thai legal system, such as the transfer of ownership of ships, airplanes, and motor vehicles, If not registered If not made in writing and registered with the authorized official The said sales contract will be void. It has no legal effect. and ownership will not be transferred to the buyer in any way.

**Keywords:** transfer of ownership, movable property, sales contract

### 1. ลักษณะสำคัญของสัญญาซื้อขาย

พพพ. มาตรา 453 บัญญัติไว้ว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคา ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

ดังนั้นจากบทบัญญัติข้างต้นสามารถสรุปลักษณะสำคัญของสัญญาซื้อขายไว้ดังนี้

1.1 เป็นนิติกรรมสองฝ่ายและเป็นสัญญาต่างตอบแทน หมายความว่า มีฝ่ายผู้ซื้อต่อกับฝ่ายผู้ขาย แต่ละฝ่ายจะมีก็ได้ และเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยต่างฝ่ายต่างได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งกันและกัน หรือทั้งสองฝ่ายต่างมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ตอบแทนซึ่งกันและกัน (Ratchadaphanathikul, 2015)

1.2 เป็นสัญญาที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ หมายความว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อเป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นย่อมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีเมื่อทำสัญญากันเสร็จสิ้น แม้ผู้ซื้อยังไม่ได้ชำระราคาหรือแม้แต่ตัวทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อก็ตาม (Saengthian, 2015)

1.3 ผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาให้แก่ผู้ขาย หมายความว่า สัญญาซื้อขายจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย แม้ว่าราคาทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้ชำระก็ตาม

## 2. ประเภทของสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขายสามารถแบ่งได้ 5 ประเภท คือ

### 2.1 สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาซื้อขายสำเร็จสมบูรณ์

สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาซื้อขายสำเร็จสมบูรณ์ หมายถึง สัญญาที่คู่สัญญาแสดงเจตนากันเสร็จสิ้นในทุกเรื่องแล้ว และคู่สัญญาดตกลงกันว่าไม่ต้องมีการทำอะไรเพิ่มเติมต่อไปอีก

ตัวอย่าง นางสาวมีนาตกลงซื้อแหวนทองจากนางสาวฮารุ 1 วง ในราคา 5,000 บาท ซึ่งสัญญาซื้อขายลักษณะนี้จัดเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาซื้อขายสำเร็จสมบูรณ์

### 2.2 สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

ตาม ปพพ. มาตรา 459 บัญญัติไว้ว่า “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเวลานั้น”

ดังนั้นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หมายถึง สัญญาซื้อขายซึ่งมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบังคับไว้ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเวลา

ตัวอย่าง นายไมล์ตกลงขายรถจักรยานยนต์ให้แก่นายริกเตอร์ โดยมีเงื่อนไขว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้นายริกเตอร์ต่อเมื่อนายไมล์ซื้อรถคันใหม่ได้เสียก่อน

### 2.3 สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา

สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา หมายถึง สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ซึ่งคู่สัญญายังไม่อาจทวงถามให้อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญาได้ จนกว่าจะถึงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้

ตัวอย่าง นายไมล์ตกลงขายรถจักรยานยนต์ให้แก่นายริกเตอร์ในราคา 20,000 บาท โดยกำหนดในสัญญาว่าจะชำระเงินในวันส่งมอบ ดังนั้นก่อนวันส่งมอบรถจักรยานยนต์แต่ละฝ่ายไม่สามารถให้อีกฝ่ายหนึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้

### 2.4 สัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาจะซื้อจะขาย หมายถึง สัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อทันทีในขณะที่ตกลงทำสัญญาซื้อขาย หากจำเป็นต้องทำแบบพิธีอื่นๆ อีก เช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

### 2.5 คำมั่นจะซื้อจะขาย (Porjai Asset, 2020)

คำมั่นจะซื้อจะขายนั้น ผู้ให้คำมั่นเป็นผู้ต้องผูกพันในคำมั่นนั้นเพียงฝ่ายเดียว และยังไม่มียผลเป็นสัญญาซื้อขาย จนกว่าผู้รับคำมั่นนั้นได้บอกกล่าวความจำนองต่อผู้ให้คำมั่นว่าจะทำการซื้อขายด้วย และถ้าผู้ให้คำมั่นไม่ได้กำหนดเวลาให้ผู้รับคำมั่นบอกกล่าวตอบรับ ผู้ให้คำมั่นจะกำหนดเวลาพอควรเพื่อให้ผู้รับคำมั่นตอบมาเป็นการแน่นอนว่าจะทำการซื้อขายให้เสร็จสิ้นไปหรือไม่ภายในกำหนดเวลานั้นก็ได้ ถ้าผู้รับคำมั่นไม่บอกกล่าวตอบมาภายในกำหนดเวลานั้น คำมั่นจะซื้อจะขายนั้นก็ไม่มีผลผูกพัน

ตัวอย่าง นายไมล์ตกลงขายรถจักรยานยนต์ให้แก่นายริกเตอร์ในราคา 20,000 บาท โดยนายริกเตอร์จะต้องตอบรับภายในเวลา 20 วัน หากภายใน 20 วันนายริกเตอร์ได้ตอบรับที่จะซื้อรถจักรยานยนต์คันดังกล่าว สัญญาซื้อขายก็จะเกิดขึ้น หรือหากว่าพ้นเวลา 20 วัน นายริกเตอร์ไม่ได้ตอบรับคำมั่นของนายไมล์ที่จะขายรถจักรยานยนต์นั้นก็สิ้นความผูกพัน

### 3. แบบของสัญญาซื้อขาย

โดยทั่วไปสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่ไม่มีแบบ จะตกลงกันด้วยวิธีใดก็ได้ เช่น ด้วยวาจา ด้วยกริยาท่าทาง ทางโทรศัพท์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามมีทรัพย์สินบางประเภทกฎหมายบัญญัติให้การซื้อขายทรัพย์สิน

ประเภทนั้นต้องทำตามแบบ มิฉะนั้นการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนั้นเป็นโมฆะ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

3.1 อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน

3.2 สิ่งหามทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้แก่ เรือที่มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป ซึ่งรวมทั้งเรือที่มีเครื่องยนต์ และไม่มีเครื่องยนต์ แพที่อยู่อาศัย และสัตว์พาหนะซึ่งได้ทำตัวรูปพรรณแล้ว ตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ พ.ศ. 2482 มาตรา 4 และดังกล่าวจะต้องทำตัวพิมพ์รูปพรรณดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 8 (ตัวรูปพรรณ คือ เอกสารแสดงตำหนิรูปพรรณสัณฐานของสัตว์พาหนะ; Meenakasit, 2012)

การทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินทั้ง 2 ประเภทดังกล่าวนี้ กฎหมายได้กำหนดให้ต้องทำตามแบบ คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ได้ทำตามแบบสัญญาซื้อขายจะตกเป็นโมฆะ ซึ่งมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นไม่โอนไปยังผู้ซื้อ

สำหรับการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์และสิ่งหามทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้แก่ การทำสัญญาซื้อขายสิ่งหามทรัพย์ทั่วไป การทำสัญญาซื้อขายดังกล่าวไม่ต้องทำตามแบบแต่อย่างใด แต่ถ้าเป็นการซื้อขายสิ่งหามทรัพย์ธรรมดาที่มีราคา 20,000 บาท หรือมากกว่านั้นขึ้นไป กฎหมายบังคับว่าการทำสัญญาซื้อขายดังกล่าวจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบหรือต้องได้มีการวางมัดจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จึงจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ (ปพพ. มาตรา 456 วรรคท้าย) ซึ่งเป็นคนละเรื่องแบบของสัญญาซื้อขาย (Meenakasit, 2012)

### 4. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ปพพ. มาตรา 458 บัญญัติไว้ว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่วันที่ขาย”

กรรมสิทธิ์ หมายถึง สิทธิที่แสดงความเป็นเจ้าของ ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งในเวลาทำการซื้อขายจะมี 2 สิ่งที่จะโอนไปยังผู้ซื้อ คือ ตัวทรัพย์สิน กับความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน (กรรมสิทธิ์) ดังนั้น เมื่อมีการตกลงซื้อขายกัน กรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่ตกลงทำสัญญาตาม ปพพ. มาตรา 458 ส่วนตัวทรัพย์สินจะทำการส่งมอบตอนไหนก็ได้

ตัวอย่าง นายอะตอมขายรถยนต์แก่ให้นายเท็นในราคา 200,000 บาท เมื่อทั้งคู่ตกลงซื้อขายกันแล้วถือว่าสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว กรรมสิทธิ์รถยนต์โอนไปเป็นของนายเท็นทันที แม้นายอะตอมยังไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ให้แก่นายเท็น และนายเท็นยังไม่ได้ชำระราคาก็ตาม

ข้อยกเว้น ที่ทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อทันที ตาม ปพพ. มาตรา 458 มี 3 ประเภท ดังนี้

4.1 สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไข (ปพพ. มาตรา 459) หมายความว่า กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจะยังไม่สามารถโอนให้แก่ผู้ซื้อจนกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไข หรือบรรลุนิติเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา

4.2 สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนให้แก่ผู้ซื้อ จนกว่าจะถึงกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย (ปพพ. มาตรา 459)

4.3 สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ยังไม่ได้กำหนดตัวไว้แน่นอน กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนให้แก่ผู้ซื้อ จนกว่าจะได้ทำการหมายไว้ หรือนับ ชั่ง ตวง วัด คัดเลือก หรือทำโดยวิธีอื่นเพื่อแบ่งตัวทรัพย์สินนั้น ออกเป็นแน่นอนแล้ว กรรมสิทธิ์ที่ขายจึงจะโอนไปยังผู้ซื้อ (ปพพ. มาตรา 460 วรรคหนึ่ง)

ตัวอย่าง นางสาวไอต้า ทำสัญญาซื้อขายข้าวสาร 100 กิโลกรัม จากนางสาวมานุก ในขณะตกลงซื้อขายกันนั้น กรรมสิทธิ์ข้าวสารยังไม่โอนไปเป็นของ นางสาวไอต้า จนกว่าจะได้ตวงหรือชั่งข้าวสารได้ 100 กิโลกรัม แยกออกมาแล้ว กรรมสิทธิ์ข้าวสาร 100 กิโลกรัม นั้นจึงจะโอนไปเป็นของ นางสาวไอต้าได้

จาก ปพพ. มาตรา 460 วรรคสอง บัญญัติไว้ว่า “ในการซื้อขายทรัพย์สินซึ่งมิได้กำหนดลงไว้แน่นอนนั้น ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้ หมาย หรือนับ ชั่ง ตวง วัด หรือ คัดเลือก หรือ ทำโดยวิธีอื่น เพื่อให้แบ่งตัวทรัพย์สินนั้นออกเป็นแน่นอนแล้ว”

จากมาตราข้างต้น หมายความว่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่งนั้นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่สัญญา หากคู่สัญญาประสงค์จะให้กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อเมื่อใด กรรมสิทธิ์ก็ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อนั้นตามที่ตกลงกัน แต่หากเป็นการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่งนั้นจำเป็นจะต้องมีการ หรือนับ ชั่ง ตวง วัด หรือ ทำอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อให้รู้กำหนดราคาทรัพย์สินนั้นแน่นอนถึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อได้

5. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย (Nasuan Subdistrict Administrative Organization, 2023)

ผู้ขายมีหน้าที่และความรับผิดชอบ 3 ประการ คือ

5.1 หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สิน

หน้าที่ที่สำคัญของผู้ขายคือต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ (ปพพ. มาตรา 461) และการส่งมอบทรัพย์สินจากทำอย่างไรก็ได้ ซึ่งเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในมือของผู้ซื้อ (ปพพ. มาตรา 462) โดยหลักเกณฑ์การส่งมอบมีสาระสำคัญ คือ

5.1.1 การกำหนดเวลาส่งมอบ การส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายนั้น หากสัญญาซื้อขายไม่ได้กำหนดเวลาไว้และจะไม่สามารถอนุমানจากพฤติกรรมอื่นๆ ได้แล้ว ผู้ขายจะต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อโดยพลัน (ปพพ. มาตรา 203 และ 490)

5.1.2 สถานที่ส่งมอบ สถานที่ในการส่งมอบทรัพย์สินนั้นคู่สัญญาจะตกลงกันให้ส่งมอบที่ใดก็ได้แต่ถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้กฎหมายได้บัญญัติให้ผู้ขายปฏิบัติดังนี้

- กรณีเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง สถานที่ส่งมอบคือ สถานที่ที่มีทรัพย์สินนั้นอยู่ในเวลาที่ตกลงทำสัญญาซื้อขายกัน (ปพพ. มาตรา 324)

- กรณีเป็นทรัพย์สินไม่ใช่เฉพาะสิ่ง สถานที่ส่งมอบต้องพิจารณาถึงภูมิลำเนาปัจจุบันของผู้ซื้อ (ปพพ. มาตรา 324)

## 5.2 ความรับผิดในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สิน

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายนั้นชำรุดบกพร่องผู้ขายต้องรับผิดชอบ ถึงขนาดทำให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายตามสัญญา แม้ว่าผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการชำรุดบกพร่องมีอยู่ในตัวทรัพย์สินก็ตาม (ปพพ. มาตรา 472 วรรคหนึ่งและสอง)

อย่างไรก็ตาม ใน ปพพ. มาตรา 473 ได้ระบุข้อยกเว้นที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินนั้น ตามกรณีดังนี้

5.2.1 ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้ว แต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่อง หรือควรจะได้รู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันพึงคาดหมายได้ แต่วิญญูชน

5.2.2 ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบและผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อัดเอื้อน

5.2.3 ถ้าทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด

ทั้งนี้อายุความในการฟ้องร้องคดีเพื่อชำรุดบกพร่องของทรัพย์สิน คือ มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินนั้น

## 5.3 ความรับผิดในการรอนสิทธิ

การรอนสิทธิ หมายถึง การที่มีบุคคลผู้ใดหรือบุคคลภายนอกมารบกวนสิทธิการครอบครองทรัพย์สินของผู้ซื้อโดยปกติสุข อาจจะเป็นเพราะบุคคลภายนอกนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขาย เพราะความผิดของผู้ขาย ดังนั้นผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ (ปพพ. มาตรา 475)

อย่างไรก็ตามกฎหมายไม่ได้ระบุเรื่องความรับผิดในการรอนสิทธิไว้โดยเฉพาะว่าให้ผู้ขายต้องดำเนินการอย่างไรเมื่อผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ดังนั้นจึงต้องใช้หลักทั่วไปดังนี้

5.3.1 ผู้ขายต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย (ปพพ. มาตรา 222)

5.3.2 ผู้ขายต้องใช้ราคาทรัพย์สินหากการรอนสิทธิทำให้ผู้ซื้อไม่ได้ทรัพย์สินนั้น

ตัวอย่าง นายธีร์ซื้อแหวนมาจากนายคินน์ ต่อมานายมาร์ชอ้างว่าแหวนวงนั้น

เป็นของตน โดยนายคินน์ยอมไปจึงไม่มีสิทธิขาย แล้วเอาแหวนวงนั้นคืนจากนายธีร์ ดังนั้นถือว่านายมาร์ช มารบกวณสิทธิของนายธีร์ นายคินน์ต้องรับผิดชอบ

## 6. หน้าที่และสิทธิของผู้ซื้อ

หน้าที่และสิทธิของผู้ซื้อ มี 4 ประการคือ

### 6.1 ผู้ซื้อที่มีหน้าที่รับมอบทรัพย์สิน

ผู้ซื้อจำเป็นต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อไว้ (พพ. มาตรา 486) เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่า หรือมากกว่าที่สัญญาไว้ หรือผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินมาปนกับทรัพย์สินอย่างอื่นที่ไม่ได้อยู่ในข้อสัญญา (พพ. มาตรา 485 และ 466)

### 6.2 ผู้ซื้อที่มีหน้าที่ในการชำระราคาทรัพย์สิน

เมื่อผู้ซื้อได้รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อแล้ว ผู้ซื้อที่มีหน้าที่ต้องชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย (พพ. มาตรา 486) และหากไม่มีราคาที่กำหนดเลยผู้ซื้อจะต้องชำระราคาพอสมควร (พพ. มาตรา 487)

### 6.3 ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะยึดหน่วงราคาไว้ มี 2 กรณี คือ

6.3.1 ผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สิน ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งตนได้รับซื้อ ผู้ซื้อสามารถที่จะยึดหน่วงราคาไว้ได้ทั้งหมด หรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้ (พพ.มาตรา 488)

6.3.2 ผู้ซื้อถูกผู้รับจ้างหรือบุคคลผู้เรียกร้องเอาทรัพย์สินที่ขายนั้นขู่หรือมีเหตุอันควรเชื่อว่าถูกขู่ โดยผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาไว้ทั้งหมด หรือบางส่วน จนกว่าผู้ขายจะได้บำบัดภัยอันนั้นให้สิ้นไป หรือจนกว่าผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้

ตัวอย่าง ผู้ขายได้นำเงินไปชำระหนี้แล้วหรือจัดหาหลักประกันที่สมควร เช่น นำบุคคลมาค้ำประกัน นำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกัน (พพ. มาตรา 489)

### 6.4 ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขาย มี 2 กรณี คือ

6.4.1. ถ้าได้มีข้อตกลงกันให้เลิกสัญญาได้เพราะความชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาตามหลักเกณฑ์ของการเลิกสัญญา (พพ. มาตรา 386)

6.4.2 แม้จะไม่มีข้อตกลงให้เลิกสัญญา แต่ถ้าหากความชำรุดบกพร่องถึงขนาดเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่ขายเป็นอันไร้ประโยชน์แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ (พพ. มาตรา 387)

ทั้งนี้นอกจากผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ยังสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทน หรือฟ้องบังคับให้ผู้ขายทำตามสัญญาหากผู้ขายผิดนัด เช่น ไม่ยอมส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย หรือผู้ขายไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อตามกำหนดในสัญญา และการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ซื้อไม่ตัดสิทธิที่ผู้ซื้อจะเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ขาย

## บทสรุป

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาประเภทหนึ่งที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปพพ.) เรียกว่า เอกเทศสัญญา บัญญัติไว้ในบรรพ 3 สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยมีผู้ที่เกี่ยวข้องสองฝ่าย คือ ผู้ซื้อและผู้ขาย โดยผู้ซื้อต้องชำระราคา ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย และผู้ขายต้องโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ โดยทั่วไปสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่ไม่มีแบบ จะตกลงกันด้วยวิธีใดก็ได้ อย่างไรก็ตามมีการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษต้องทำตามแบบคือ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนั้นเป็นโมฆะ ผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายนั้นชำรุดบกพร่องและเกิดการรอนสิทธิ ส่วนหน้าที่ของผู้ซื้อ คือ ต้องรับมอบทรัพย์สินและชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย หากผู้ซื้อพบความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ตนซื้อขาย ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาไว้ได้ทั้งหมด หรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้ และผู้ซื้อยังสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทน หรือฟ้องบังคับให้ผู้ขายทำตามสัญญาหากผู้ขายผิดนัด

## REFERENCES

- Chet Ratchadaphanathikul et al. (2015). **Principles of business law**. (3<sup>rd</sup> printing). Nakhon Pathom: Legal, Medical Center, Faculty of Social Sciences and Humanities. Mahidol University
- Meenakasit, T. (2012). **Basic business law** (16<sup>th</sup> ed.). Bangkok: Thammasat University Press.
- Na Suan Subdistrict Administrative Organization, Si Sawat District, from Kanchanaburi. (2023). **Trading**. <https://www.nasuan.go.th/pages/content/56> [2024, 15 Mar.]
- Porjai Asset. (2020). **Sales contract - law regarding Real estate trading**. <https://www.porjaiassets.com/กฎหมายอสังหาริมทรัพย์/สัญญาซื้อขาย-กฎหมาย/?v=3678880a8f79> [2024, 15 Mar.]
- Saengthian, B. (2015). **Business law for management**, Bangkok, Rawittayapat.
- Yensap, P. (2015). **Business law**. (2<sup>nd</sup> edition). Bangkok: Triple Education.