



เอกสารประกอบการบรรยายครั้งที่ ๑

วิชาซื้อขาย - เช่าทรัพย์ - เช่าซื้อ

สมัยที่ ๗๒ ปี ๒๕๖๒

โดย

วิวัฒน์ ว่องวิวัฒน์ไวยยะ

ผู้พิพากษาศาลชั้นต้นประจำกอง

ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

ทรัพย์สิทธิ ข้อ ๑ บุคคลสิทธิ(หนี้) ข้อ ๒-๓ ครอบครองมรดกข้อ ๘

กฎหมาย นิติกรรมสัญญา ละเมิด จารีตประเพณี

ซื้อขาย-เช่า ข้อ ๒-๓

๑. การเกิดสัญญาและผล

๒. ความสมบูรณ์(บุคคล-เจตนา-วัตถุประสงค์)

๓. เลิกสัญญาบางส่วนไป

๔. มัดจำ - เบี้ยปรับ

๕. หนี้

ซื้อขายในข้อ ๔ บรรพ ๓

๑. ลักษณะสัญญาซื้อขาย

๒. ประเภทนิติกรรม

๓. การโอนกรรมสิทธิ์

๔. สิทธิหน้าที่ของผู้ขาย-ผู้ซื้อ

๕. ข้อขายเฉพาะอย่าง

(หนี้ขายฝาก)

สัญญาเช่าทรัพย์ในข้อ ๔ บรรพ ๓

๑. ลักษณะสัญญาเช่าทรัพย์ ข้อ

๒. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์

๓. ค่ามัดจำ

๔. สัญญาเช่าตอบแทนพิเศษ

๕. เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่าและโอนทรัพย์ที่เช่า

๖. สิทธิและหน้าที่ ความรับผิดสัญญาเช่า



สัญญาซื้อขายในข้อ ๔ บรรพ ๓

๑. ลักษณะสัญญาซื้อขาย

๒. ประเภทของนิติกรรมซื้อขายแบบ-หลักฐาน

๓. การโอนกรรมสิทธิ์

๔. สิทธิหน้าที่ของผู้ขาย-ผู้ซื้อ

๕. ข้อขายเฉพาะอย่างเน้นขายฝาก



๑. ลักษณะสัญญาซื้อขาย

๑.) สัญญาต่างตอบแทน

- ฎ.๑๖๕๓๑/๕๓ สิทธิการเข้าพื้นที่ในอาคารถือเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งสามารถทำสัญญาซื้อขายกันได้และถือเป็นการขายสิทธิการเข้าที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งก่อให้เกิดหนี้

- ฎ.๕๔๖๖/๓๘ (ป) (เนติ ๖๘)

๒.) มุ่งจะโอนกรรมสิทธิ์

- ในกรณีสัญญาซื้อขายทรัพย์ซึ่งไม่ได้กรรมสิทธิ์มาก็ทำสัญญา

จะขายต่อให้คนอื่นได้ (ฎ.๑๘๘๑/๔๐, ๔๖๒๘/๔๓) (เนติ ๕๕)

- ในกรณีสัญญาซื้อขายทรัพย์ซึ่งไม่ได้กรรมสิทธิ์มาก็ไปทำสัญญาขายต่อให้คนอื่นได้ (ฎ.๔๖๖๖/๔๘) (เนติสมัย ๕๒)

๓.) มุ่งจะชำระราคา

- ราคาต้องเป็นเงิน

- ถ้าไม่กำหนดจำนวนไว้ใช้มาตรา ๔๘๗



๒.) มุ่งจะโอนกรรมสิทธิ์

ฎ.๑๔๘๒๑/๕๕ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายเรื่องซึ่ง

มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ผู้ทำสัญญาไม่จำเป็นต้องเป็น

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในเรื่องที่จะซื้อขายขณะทำสัญญาก็ได้

เพราะสาระสำคัญที่เป็นวัตถุประสงค์ของการซื้อขายก็คือ

ให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยชำระราคาตามที่ตกลงกัน และ

เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ใน

ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา



๒.) มุ่งจะโอนกรรมสิทธิ์

ฎ.๕๔๖๖/๓๘ ทำ สัญ.จะซื้อจะขายระหว่างกันแต่ลูกหนี้มีได้มีเจตนาที่จะโอนกรรมสิทธิ์

แห่งทรัพย์สินโดยมุ่งหวังที่จะได้รับชำระราคาเป็นการตอบแทนและเจ้าหนี้ได้มีเจตนา

ที่จะชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ลูกหนี้ กรณีจึงมีได้มีวัตถุประสงค์แห่ง สัญ.เป็นการโอน

กรรมสิทธิ์และชำระราคาจึงมีใช่ สัญ.จะซื้อจะขายแต่เป็นการที่ลูกหนี้ได้แสดงเจตนา

ออกโฆษณาให้ค่านับว่าจะให้รางวัลแก่เจ้าหนี้ผู้ได้รางวัลที่ ๑ จากการเข้าร่วมชิงโชค

ฎ.๗๒๘๑/๖๐ มาตรา ๔๘๖ กำหนดหน้าที่ผู้ซื้อไว้ว่าเมื่อผู้ขายส่งมอบสิ่งของที่ซื้อขายให้

แก่ผู้ซื้อแล้วผู้ซื้อต้องมีหน้าที่ต้องชำระราคาแก่ผู้ขายเป็นการตอบแทน (ฎ.๕๒๓๖/๖๐)

(ฎ.๗๒๘๑/๕๘ ผู้ซื้อไม่มารับโอนที่ดินตามกำหนดและไม่ชำระราคาที่เหลือถือว่าผิด สัญ.)



๒.ประเภทของนิติกรรมซื้อขาย

- ๑.) ค้ำมั่นในการซื้อขาย
- ๒.) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอสังหาฯ หรืออสังหาพิเศษ
สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอสังหาฯ ทั่วไป
- ๓.) สัญญาจะซื้อขาย (มีเฉพาะอสังหาฯ + อสังหาพิเศษเท่านั้น)
- ๔.) สัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา

ถ้าเป็นอสังหาฯ + อสังหาพิเศษ

- ๑.) ค้ำมั่นในการซื้อขาย
- ๒.) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
- ๓.) สัญญาจะซื้อขาย

ถ้าเป็นอสังหาฯ ทั่วไป

- ๑.) ค้ำมั่นในการซื้อขาย
- ๒.) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
- ๓.) สัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา (หมายถึงกรณี
ประวิงการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น)



รถยนต์ ปีน

- ไม่ใช่อสังหาฯ หรืออสังหาพิเศษ
- ไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เหมือนที่ดิน
- การโอนทะเบียนรถยนต์ ปีนไม่ใช่อสังหาฯ หรืออสังหาพิเศษ
จึงไม่ใช่อสังหาฯ ที่ต้องจดทะเบียนตามความหมายนี้
เพราะฉะนั้นทำสัญญาซื้อขายรถยนต์ ปีน วันนี้อย่าไป
โอนทะเบียนรถยนต์ ปีน ข้างหน้าไม่ใช่อสังหาฯ จะซื้อขาย
เพราะทะเบียนรถยนต์ ปีน ไม่ใช่อสังหาฯ โอนกรรมสิทธิ์
ดังเช่นโฉนดที่ดิน (ฎ.๑๕๓/๕๔)
- ฎ.๑๖๐๓/๕๓(ป) ใ้ใบคู่มือจดทะเบียนรถยนต์มีชื่อเอกสาร
แสดงถึงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ เป็น
เพียงหลักฐานอันหนึ่งที่แสดงถึงการเสียภาษีประจำปี
และผู้มีชื่อนำจะเป็นเจ้าของเท่านั้น
- ฎ.๑๖๐๓/๕๓ ตาม พ.ร.บ.รถยนต์ฯ ม.๑๖/๑ วรรคสอง
ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในทะเบียน
รถยนต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ค้ำมั่นในการซื้อขาย

- ค้ำมั่นไม่ใช่อสังหาฯ
- อาจเป็นค้ำมั่นจะซื้อ หรืออาจจะเป็นค้ำมั่นจะขายก็ได้
- คล้าย ๆ กับค้ำมั่นแต่มีลักษณะอาจจริงอาจจัง
- ต้องมีผู้รับรู้แต่ไม่จำเป็นต้องมีผู้รับค่า
- เมื่อมีผู้รับค้ำมั่นลักษณะสองเกิดสัญญาซื้อขาย
- ถ้าไม่กำหนดเวลาสิ้นสุด ค้ำมั่นยังผูกมัดอยู่ จะยกเลิกทันทีไม่ได้
เว้นแต่วิธีตาม ม.๔๕๔ ๖.๒ (ข้อสอบเนติสมัย ๒๓, ๕๔)
- (ฎ.๓๔๔๐-๓๔๔๑/๕๕)
- ค้ำมั่นในการซื้อขายอสังหาฯ ทั่วไปไม่ว่าจะมีราคาเท่าใด
ก็ต้องใช้หลักฐานด้วยวาจาฟ้องได้ (เนติสมัย ๕๔)



แบบ ตาม ม.๔๕๖ ๖.๑

- (๑) ต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายและ
- (๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- (๓) จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย
- ไม่ทำตามแบบผลคือ นิติกรรมตกเป็นโมฆะ
และตามมาตรา ๑๖๒ คือเสียเปล่า บังคับกันไม่ได้
จะเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดสัญญาไม่ได้
ได้แต่เรียกทรัพย์สินที่ซื้อขายและราคาคืนในฐานะ
ลาภมิควรได้ ฎ.๒๕๑๔/๑๖, ๑๖๕/๓๕
- ที่งอกริมตลิ่งที่งอกจากที่ดินมีโฉนดซึ่งมี
กรรมสิทธิ์ การซื้อขายทำสัญญากันเองไม่ทำตาม
แบบตกเป็นโมฆะ (ฎ.๑๖๖๖/๕๕)

ข้อสังเกตเกี่ยวกับอสังหาฯ หรืออสังหาพิเศษ

- ๑.) เรือที่มีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป
- ๒.) แพ "FLOATING HOUSE" คือแพที่มีคนอาศัยอยู่ คือเรือนแพเท่านั้น
- ๓.) สัตว์พาหนะ คือ หมายความว่า ช้าง ม้า โค กระบือ สุนัข
ซึ่งได้ทำหรือต้องทำตัวรูปพรรณคือ
- สัตว์ที่ได้ทำตัวรูปพรรณแล้วไม่ว่าจะพาหนะ
- สัตว์ที่มีอายุถึงเกณฑ์ต้องทำตัวรูปพรรณหรือใช้งานแล้วแม้ยังไม่ทำเป็นสัตว์พาหนะ
- ฎ.๒๕๒๐/๒๓, ๑๕๓๕/๒๖, ๑๖๖๖-๑๖๖๗/๑๕(ป)
- ข้อยกเว้น ฎ.๓๕๒๓/๓๕, ๔๐๕๕/๓๐ ซื้อกระบือไปทำลูกจั่นไม่ต้องทำตามแบบ

ข้อสังเกตเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๑.) กรณีการซื้อขายที่ไม่ถือว่าเป็นการซื้อขายอสังหาฯ

- (๑) การขายหุ้นห้างหุ้นส่วนสามัญที่มีที่ดิน ฎ.๓๐๖/๕๑, ๔๖๔/๐๑
- (๒) การขายสิทธิเกี่ยวกับอสังหาฯที่ไม่ใช่ทรัพย์สิน ฎ.๔๖๖/๓๕(ป) เนติ ๖๕
- (๓) การซื้อขายบ้านเรือน โกดังแล้วหรือไป ฎ.๓๓๕/๕๘, ๑๑๔/๒๔๕๕(ป)

๒.) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ต้องทำตามแบบ

- (๑) การขายที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ฎ.๓๔๒๐/๒๖
- (๒) การซื้อเรือนส่วนควบ ฎ.๒๓๘๕/๓๒, ๒๑๐๕/๑๑

หมายเหตุ เดิมการขายทอดตลาดตาม ม.๑๓๓๐ มี ฎ.๕๑๓๗/๓๗ ว่า
ไม่ต้องทำตามแบบ แต่ตอนนี้มี ฎ. ๑๗๓๕๓/๕๕ ว่าอยู่ภายใต้ ม.๔๕๖

แบบ ตาม ม.๔๕๖ ว.๑

หากเป็นที่ดินแม่สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะแต่ผู้ซื้ออาจได้ที่ดินทางทรัพย์สิน
(๑) ที่ดินมีโฉนด ก็อาจได้กรรมสิทธิ์ตาม ม.๑๓๓๒ (ฎ. ๖๕๓๖/๔๔)
ฎ. ๕๒๕/๕๒ การซื้อขายที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
มีผลเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ แต่หากผู้ซื้อได้ครอบครองที่ดิน
ที่ซื้อขายกันโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกัน
เป็นเวลา ๑๐ ปี ก็ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๒
(๒) ที่ดินมีเพียงสิทธิครอบครองก็อาจได้สิทธิครอบครองตาม ม.๑๓๓๗-๘
ฎ. ๖๓๕/๕๐ แม้การซื้อขายมิได้จดทะเบียนย่อมตกเป็นโมฆะก็ตาม
แต่ขณะที่ซื้อขายกันที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า น.จึงมีเพียงสิทธิ
ครอบครองเท่านั้น เมื่อ ม. ส่งมอบและจดทะเบียนโอน โฉกที่ย่อม
ได้สิทธิครอบครองในที่ดินตาม ป.พ.พ. ม. ๑๓๓๗-๘ อันเป็นการได้ที่ดิน
มาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่ได้มาตามสัญญาซื้อขาย ม. ย่อม
ไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่ต้องไปจดทะเบียนโอนให้ (ฎ.๕๘๑๑/๕๖ น.ส.๓ก.
๑๗๒๘/๕๕ น.ส.๓ก)(เทียบ ฎ.๕๖๐๒/๕๘ อ้าง ม.๑๓๖๖ ด้วย, ๑๗๓๕๕/๕๓,
๕๖๐๒/๕๘, ๕๕๐๘/๖๐, ๗๓๑๐/๖๐)
- แต่เข้าเป็น ส.ญ.จะซื้อขาย ยึดเป็นเพียงการครอบครองแทน ฎ.๔๐๖/๖๑



หลักฐาน ตาม ม.๔๕๖ ว.๒ ว.๓

๑.) ถ้าไม่มีหลักฐาน สัญญาซื้อขายก็สมบูรณ์ไม่โมฆะ แต่ฟ้องร้องไม่ได้

๒.) หลักฐานมี ๓ อย่างอย่างเดียวกันใช้ได้ ไม่ต้องทั้งสามอย่าง (ฎ.๒๕๒๑/๕๕)

- มัดจำ - ผู้ซื้อวางต้องคืนหรือกลืนไปเป็นการชำระหนี้ (ใครวางก็ผลัดกันฟ้องได้)
- ชำระหนี้บางส่วน - เต็มส่วนก็ใช้ได้ (ใครชำระก็ผลัดกันฟ้องได้)
- หลักฐานเป็นหนังสือ - ใครเซ็นคนนั้นช่วยคนเดียว

๓.) ถ้าจำเลยต่อสู้ในเชิงอ้างประโยชน์จากสัญญา จำเลยต้องมีหลักฐานด้วย



หลักฐาน ตาม ม.๔๕๖ ว.๒ ว.๓

- มัดจำหรือวางประจำคือ เงินหรือทรัพย์สินที่ให้ไว้แก่กันเพื่อเป็นพยานหลักฐาน
ว่าได้มีการทำสัญญากันขึ้นและเพื่อเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญา (ม.๓๗๓)
- ชำระหนี้บางส่วน ผู้ซื้อหรือผู้ขายชำระก็ได้ ฎ. ๕๕๑๕/๓๗, ๕๕๖๖/๓๕, ๔๘๗๖/๕๘
(ฎ.๓๗๓๕/๕๕ ส่งมอบให้เข้าไปตัดคั่นอ้อยแล้ว) (ชำระเต็มส่วนใช้ได้ ฎ.๔๓๕๖/๓๗)
- หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ - ใครเซ็นคนนั้นช่วย ฟ้องคนไหนเซ็นไม่ได้
ไม่มีรูปแบบ ฎ.๑๑๗๑/๒๓ ถ้าเป็นลายพิมพ์นิ้วมือต้องพยาน ๒ คน
ฎ.๓๗๓๕/๒๕๕๔ ในการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โฉกที่ว่าเงินมัดจำให้แก่จำเลย
เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งตามสัญญาคู่สัญญาตกลงกันให้เงินมัดจำดังกล่าวเป็นส่วน
หนึ่งของเงินชำระหนี้ค่าที่ดินตามสัญญาด้วยจึงถือเป็นการชำระหนี้บางส่วน กรณี
เช่นนี้ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีได้ตาม ม.๔๕๖.๒



สัญญาจะซื้อขาย

- ฎ. ๓๖๔๑/๔๖ การซื้อขายที่ดินจะต้องพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของคู่กรณี
ขณะทำสัญญาว่าประสงค์จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ในภายหลังหรือไม่ หากไม่มีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาซื้อขาย
เสร็จเด็ดขาดมีผลให้สัญญาตกเป็นโมฆะเพราะมิได้ทำให้อุปการตามแบบ

ฎ.๖๕๓๖/๔๔, ๑๗๖๐/๓๕, ๔๐๖๒/๓๕, ๑๒๕๐/๒๕, ๑๕๐๕๓/๕๘

- ฎ.๑๓๐๔/๕๔ สัญญาจะซื้อขายที่ดินเป็นสัญญาเบื้องต้น สัญญา
ซื้อขายก็เป็นไปตามวัตถุประสงค์อันสัญญาจะซื้อขายเว้นแต่จะมีการ
เปลี่ยนแปลง สัญญาจะซื้อขายจึงถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขาย

สัญญาจะซื้อขาย

๑.) มีข้อความชัดเจนสัญญานัดไปโอนทางทะเบียน

ฎ.๔๗๕๓/๔๖ จะไปโอนเมื่อได้ น.ส.๓

ฎ.๒๐๕๔/๕๒ ถ้าได้ถอนจำนองเมื่อใดจะไปจดทะเบียนโอนทันที
ฎ.๑๕๒๔/๕๗ จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เมื่อชำระเงินครบ

๒.) มีข้อความทำนองเดียวกันว่าจะมีการจดทะเบียน

ฎ.๑๔๔/๔๕, ๔๕๘๗/๔๒, ๓๕๓๔/๓๖, ๗๐๕/๓๕

๓.) ไม่มีข้อความแต่มีพฤติการณ์ว่าจะไปจดทะเบียน

ฎ.๖๐๐/๓๕ ไปที่สำนักงานที่ดินแล้วแต่มีเงินไม่พอค่าโอน

ตั้งใจจะไปโอนกันไหมวันโกธี่ขึ้นปี ผู้ขายตายก่อน (เนติสมัย ๕๐)

ฎ.๑๔๕๒๑/๕๕ มอบหนังสือมอบอำนาจในการจดทะเบียนเพื่อ
เปลี่ยนชื่อเจ้าของเรือให้ผู้ซื้อ แสดงว่าประสงค์จะไปจดทะเบียน



สัญญาจะซื้อขาย

- ในสัญญามีข้อความต่อไปนี้ถือว่ามีเจตนาจะไปจดทะเบียน

ญ.๑๔๔/๔๕ "หากถึงกำหนดผู้ขายไม่โอนที่ดินให้ยอมให้ปรับ..."

ญ.๔๕๗/๔๖ "ผู้ซื้อผู้ขายยังต้องไปรังวัดแบ่งแยกตามเนื้อที่ดินที่แน่นอน

ญ. ๓๕๗๔/๓๖ "ผู้ขายต้องโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานให้แก่ผู้ซื้อให้แล้วเสร็จภายใน ๑ เดือน"

ญ. ๘๐๕/๓๕ "เงินค่าธรรมเนียม,ค่าภาษี,ค่าใช้จ่ายต่างๆผู้ซื้อออก



สัญญาจะซื้อขาย

ญ.๒๕๖๕/๕๖ โจทก์วางเงินจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารยอมถือว่าเป็นการให้มัดจำและเป็นหลักฐานว่าได้ทำสัญญากันขึ้นแล้วตาม ม.๓๗๓ แม้ตามใบจองซื้อที่ดินพร้อมอาคารมีข้อความว่าให้ทำสัญญาเป็นหนังสือต่อกันและโจทก์จำเลยยังไม่ได้ทำตามแต่ใบจองระบุราคาขายไว้และระบุว่าจะวางเงินจอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท กับระบุค่าโอนกรรมสิทธิ์ให้จำนวนเป็น ผู้ชำระ และฟังได้ว่าที่ดินพร้อมอาคารที่จองซื้อเป็นแปลงใดในแผนผังแสดงให้เห็นโฉนดที่ดินโจทก์จำเลยว่าตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์กันต่อไปจึงมีสาระสำคัญครบถ้วนเป็นสัญญาจะซื้อขาย ใบจองจึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย



มาตรา ๔๕๖

หลักฐาน

ว.๓

๔) ซื้อขายสังหาฯทั่วไป ราคาตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ บาท

ญ. ๑๐๔๕/๗๓, ๖๕๕/๕๑, ๒๖๑๓/๑๓, ๑๗๓๐/๒๐,

๓๐๔๖/๓๓ (ข้างนี้เนติ ๔๕), ๗๓๓๕/๕๕

ญ. ๗๑๘๗/๕๑ จำเลยตั้งซื้อสินค้าจำนวนหลายแสนบาท และได้รับสินค้าจากโจทก์แล้ว ถือได้ว่า การซื้อขายสินค้ารายนี้โจทก์ผู้ขายได้ชำระหนี้ให้แก่จำเลยผู้ซื้อแล้ว โจทก์ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของจำเลยมาแสดง การซื้อขายชอบด้วย ม.๔๕๖ ว.๒ และ ว.๓ จำเลยต้องชำระค่าสินค้าพร้อมดอกเบี้ยให้โจทก์ตามฟ้อง (ญ.๒๘๕๖/๕๗ ซื้อขายแร่เงิน รับมอบสินค้าแล้ว)

ถ้าเป็นสังหาฯ + สังหาพิเศษ

๑.) คำนันในการซื้อขาย (เนติ ๕๗)

(หลักฐาน) ญ.๗๔๖๐/๕๖

๒.) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

(แบบ)

๓.) สัญญาจะซื้อขาย

(หลักฐาน)

ถ้าเป็นสังหาฯ ทั่วไป

๑.) คำนันในการซื้อขาย (เนติ ๕๔)

(ไม่ต้องมีอะไรเลย)

๒.) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

(ตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ บาท หลักฐาน)

๓.) สัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา

(ตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ บาท หลักฐาน)

นิติกรรมซื้อขายที่ไม่ต้องการแบบและไม่ต้องการหลักฐาน

๑) สัญญาซื้อขายสังหาฯทั่วไป

ราคาต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ บาท

๒) คำนันในการซื้อขายสังหาฯทรัพย์สินทั่วไปไม่ว่าราคาเท่าใด

(เนติ ๕๔)



๓. การโอนกรรมสิทธิ์

๑) ซื้อขายเสร็จเด็ดขาดสังหาฯ + สังหาพิเศษ

๒) จะซื้อขายสังหาฯ + สังหาพิเศษ

๓) ซื้อขายสังหาฯ ทั่วไป

(๑) โอนโดยผลกฎหมาย ม.๔๕๗, ๔๖๐

(๒) โอนโดยเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา ม.๔๕๕

- อำนาจของกรรมสิทธิ์ ตาม ม. ๑๓๓๖ มี ๕ ประการ ใช้สอย จำหน่าย ดอกผล คิดตาม ขัดขวาง

- บาปเคราะห์ ม.๓๗๐ ก็ตามมาด้วย

บาปเคราะห์ตกแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์

(ซื้อขายหมาท้องแก่ระหว่างขายคลอดลูกแล้วตาย)



๓. การโอนกรรมสิทธิ์

๑) ซื้อขายเสร็จเด็ดขาดสัญญา+ สัญหาพิเศษ

๒) จะซื้อขายสัญญา+ สัญหาพิเศษ

สัญญาสองอย่างนี้กรรมสิทธิ์จะโอนต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือจดทะเบียน
จึงไม่ค่อยมีปัญหา จดทะเบียนเมื่อไหร่กรรมสิทธิ์โอน

ฎ.๑๗๓๔/๒๕๕๔ ถ้าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
มีโฉนดยอมโอนไปเป็นของผู้ซื้อทันทีตั้งแต่ทำการจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ แม้ว่าราคาทรัพย์สินที่ต้องชำระจะเป็นองค์ประกอบหนึ่งแห่งสัญญา
ซื้อขายแต่การชำระราคาไม่ใช่เป็นเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่



๓. การโอนกรรมสิทธิ์

๓) ซื้อขายสัญญาทั่วไป

(๑) โอนโดยผลกฎหมาย ม.๔๕๘, ๔๖๐ (พ.ร.๕๐)

(๒) โอนโดยเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา ม.๔๕๘

(หมายถึง เฉพาะที่มีเงื่อนไขและเงื่อนไขเวลา
สำหรับประวิงการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น)

ฎ.๑๕๔๐/๕๑ สัญญาขายเหมาคือสัญญาซื้อขายที่ผู้ตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ผู้ขายเสนอขาย
หมดทั้งจำนวนในราคาที่ตกลงกันซึ่งผู้ซื้อต้องผูกพันชำระราคาและผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สิน
อันทั้งหมดตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ไม่ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีปริมาณมากหรือน้อยกว่าที่คิด
คำนวณได้ ดังนั้น เมื่อข้อสัญญาเป็นการขายทรัพย์สินในอาคารทั้งสองแห่งซึ่งมีจำนวนแน่นอน
...กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวก็ผ่านจากผู้ซื้อไปยังผู้ขายตั้งแต่ขณะทำสัญญากันแล้ว



อย่างไรถือว่าเป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์

หลัก คือ สัญญาซื้อขายเกิดกรรมสิทธิ์โอนทันที เว้นแต่

๑.) มีข้อตกลงชัดว่า (ฎ.๕๕๘๓/๕๓, ๕๖๑๓/๕๑, ๑๖๗๖/๕๑, ๒๕๕๒/๕๑)

"กรรมสิทธิ์ไม่โอนจนกว่า..." "จะโอนกรรมสิทธิ์เมื่อ..."

"สินค้ายังเป็นของผู้ขายจนกว่าจะชำระราคาเสร็จ"

ฎ. ๔๖๔๓/๕๑ ตกลงว่า หากการชำระเงินตามสัญญายังไม่เสร็จ เครือง
จักรและอุปกรณ์ยังคงเป็นสมบัติของโจทก์ โจทก์มีสิทธินำกลับได้ทุก
เวลา เป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ตาม ม.๔๕๘
๒.) มีข้อตกลงกันว่า "จะไม่โอนทะเบียนรถยนต์ให้จนกว่าจะ..."

ฎ. ๕๓๐๘/๕๑ มีข้อตกลงว่ารถาบใดที่โจทก์ยังชำระเงินส่วนที่เหลือ
ให้จำเลยไม่ครบภายในกำหนด ๒ ปี จำเลยจะไม่โอนทะเบียนรถให้
เป็นชื่อโจทก์ (เป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ไม่โอน)

ข้อสังเกต ฎ.๒๕๖๖/๕๑ ตกลงกันว่าเมื่อยังชำระราคาไม่ครบ ผู้ขายขอ
นำรถไปใช้ก่อน จะส่งมอบรถในวันที่ได้รับชำระราคาส่วนที่เหลือ ดังนี้
สัญญาซื้อขายดังกล่าวเป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขตามมาตรา ๔๕๘
กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้รับชำระราคาและโอนทะเบียนกัน

ฎ.๕๖๐๓/๒๕๕๓ (ป) โจทก์ร่วมตกลงซื้อขายรถยนต์กับจำเลยในราคา
๓๑๐,๐๐๐ บาท ซึ่งในสัญญาข้อ ๓ ระบุว่า จำเลยตกลงรับชำระราคา
รถยนต์จำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ในวันที่ ๒๗ ต.ค. ๒๕๔๐ ส่วนจำนวน

ที่เหลือจะชำระให้จำเลยในวันที่ ๓ พ.ย. ๒๕๔๐ สัญญาซื้อขายดังกล่าว
ไม่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์แต่ประการใดจึงเป็น
สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ที่ผู้ยอมโอนให้แก่โจทก์ร่วม
ตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกันตามมาตรา ๔๕๓, ๔๕๘

ใบรู้มีจดทะเบียนรถยนต์มีโฆษณาสำคัญที่แสดงถึงความเป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ จึงฟังไม่ได้ว่าจำเลยยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รถยนต์ผู้
โจทก์ร่วมค้างชำระราคารถยนต์แก่จำเลยเพียงประมาณ ๒๐,๐๐๐ บาท แต่
จำเลยจะให้โจทก์ร่วมชำระเงินถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท การที่จำเลยเอารถยนต์ผู้ไป
จากโจทก์ร่วมเพื่อเรียกร้องให้โจทก์ร่วมชำระหนี้เป็นการแสวงหาประโยชน์
ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเอง การกระทำของจำเลยจึงเป็น
การเอาทรัพย์สินของโจทก์ร่วมไปโดยทุจริต เป็นความผิดฐานลักทรัพย์



๔. สิทธิหน้าที่ของผู้ขาย-ผู้ซื้อ

๔.๑ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย

๔.๒ สิทธิของผู้ขายในการยึดหน่วงทรัพย์สิน

๔.๓ สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อ

๑.) รับมอบทรัพย์สิน ม.๔๕๖

๒.) ชำระราคา ม.๔๕๗

๓.) ยึดหน่วงราคา ม.๔๕๘-๔๕๙

๔.) ยื่นหมยยื่นแมว ม.๔๕๐



๔.๑ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย

๑.) กรณีอสังหาฯ+ สัญหาพิเศษ ไปจดทะเบียน

๒.) ทำอะไรตามที่กฎหมายกำหนด

๓.) ส่งมอบและความรับผิดชอบ

- ถูกคน (อยู่ในเงื้อมมือ) ม.๔๖๑ - ๔๖๓

- ถูกที่ (เปลี่ยนที่ผู้ซื้อออกค่าขนส่ง) ม.๔๖๔

- ถูกจำนวน (ขาดตกบกพร่องถ้าจำนวน ระคน) ม.๔๖๕ - ๔๖๗

- ถูกคุณภาพ (ความรับผิดชอบเพื่อชำรุดบกพร่อง) ม.๔๗๒ - ๔๗๔

- ถูกต้องหมดปัญหา (ความรับผิดชอบในการโอนสิทธิ์) ม.๔๗๕ - ๔๗๕



กรณีขาดคบกพร่องหรือล่าช้าจำนวน

๑.) ถ้าเป็นสงหา ฯ ม. ๔๖๕

- (๑) ส่งน้อย
 - (๒) ส่งมาก
 - (๓) ส่งระคนปนทรัพย์สินอื่น
- ### ๒.) ถ้าเป็นอสังหา ฯ ม. ๔๖๖
- ว.๑ เกินร้อยละ ๕ (เนติ ๒๒)
 - ว.๒ ไม่เกินร้อยละ ๕ (พช ๔๕)



ข้อสังเกตของมาตรา ๔๖๖

- ๑.) ซื้อขายเหมาทั้งแปลงที่ดินหรือสิ่งอื่นที่ ซื้อขายกัน ม. ๔๖๖ (ญ.๔๖๖/๔๓)
ญ.๔๖๖/๔๓ ต้องตีความตามประสงค์ในทางธุรกิจ+ปกติประเพณีด้วยตาม ม.๓๖๘
ญ.๔๖๖/๔๓ ข้อตกลงทำให้ได้เปรียบเกินสมควรเป็นข้อ ๕.ญ.ที่ไม่เป็นธรรม
ญ.๔๖๖/๔๓ อ้าง พรบ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ๒๕๔
ญ.๔๖๖/๔๓ ผู้ซื้อทำธุรกิจซื้อขายทรัพย์สิน ซื้อขายที่ดินทำเกษตรราคาสูง(๓๐๐ล้าน)
เชื่อว่าต้องคำนึงถึงเนื้อที่ดินและโอกาสที่จะได้ที่ดินราคาสูง ๓๐๐ ล้าน เพื่ออยู่อาศัย
แต่ซื้อเพื่อขายหรือแสวงหากำไร จึงไม่มีเหตุผลจะขายเหมาแปลงโดยไม่สนใจเนื้อที่
- ๒.) ปกติขาดเกินไม่เกินร้อยละ ๕ ต้องรับไว้ แต่ถ้าการขาดเกินนั้นเป็นสาระสำคัญ
ถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น ผู้ซื้อปฏิเสธได้
- ๓.) มาตรานี้เป็นสิทธิของผู้ซื้อเลือกบอกปิด จะใช้สิทธิหรือไม่ก็ได้
ผู้ขายจะมาอ้างมาตรานี้แล้วไม่ขายไม่ได้



ข้อสังเกตของมาตรา ๔๖๖

ญ.๓๘๔๘/๕๒ โจทก์ตกลงเข้าซื้อที่ดินและทาวนเฮ้าส์เนื้อที่ ๒๒ ไร่ ๓ ว. ๓๐๐ ตารางวา
ภายหลังที่รังวัดออกโฉนดแล้วหากปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่มากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้
คู่สัญญายอมให้คิดราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วน ในอัตรา ๓๐,๐๐๐ บาท
โดยผู้เข้าซื้อยินยอมชำระราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวิธีการที่กำหนดไว้
และเมื่อถึงเวลาส่งมอบที่ดินที่เข้าซื้อแก่โจทก์ จำเลยส่งมอบที่ดิน ๖๕ ไร่ ๓ ว. มากกว่าสัญญาถึง ๑.๕ เท่า
โจทก์ไม่สามารถหาเงินมาชำระได้ จึงต้องปรับตามมาตรา ๔๖๖ โจทก์มีสิทธิบอกปิดสัญญาและเลิกสัญญาได้
นอกจากนี้สัญญาเข้าซื้อเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าและซื้อขาย จึงนำมาตรา ๔๖๖ มาใช้บังคับเท่าที่ไม่ขัดแย้ง



กรณีชำรุดบกพร่อง

- ม.๔๖๒ ทรัพย์สินที่ซื้อขายชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย
อย่างไรใน ๓ ประการ ราคา อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ อันมุ่งหมายโดยสัญญา
- (๑) ถ้าผู้ซื้อยังไม่รับมอบเท่ากับยังไม่มีการส่งมอบ
ยังไม่ใช้เรื่องชำรุดบกพร่อง ญ. ๔๕๘/๒๘
 - (๒) หากชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อยผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ ญ.๖๕๖/๔๒
 - (๓) ความชำรุดต้องอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญา
 - (๔) ผู้ขายจะรู้หรือไม่รู้ความชำรุดก็ต้องรับผิดชอบ



สิทธิของผู้ซื้อเมื่อมีความชำรุดบกพร่อง

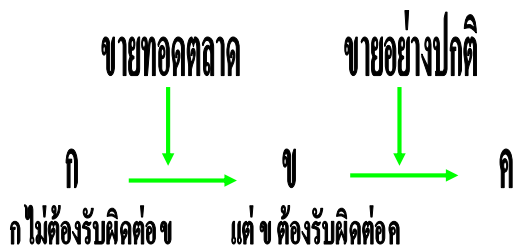
- (๑) ผู้ซื้อที่มีสิทธิยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ชำระตามมาตรา ๔๘๘
ญ.๕๖๖/๕๑ เมื่อทาวนเฮ้าส์ชำรุดบกพร่องหลายแห่งผู้ซื้อ
จึงมีสิทธิให้ผู้ขายแก้ไขและยึดหน่วงราคาค่าซื้องวดสุดท้ายได้
(ญ.๑๐๖๔/๕๓ สินค้าชำรุดบกพร่องผู้ขายรับผิดชอบตาม ม.๔๖๒
และผู้ซื้อที่มีสิทธิยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ชำระตาม ม.๔๘๘)
- (๒) ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้ขายคืนเงินราคาทรัพย์สิน
มัดจำ ที่ชำระไปแล้วหรืออาจเรียกค่าเสียหายได้
ญ. ๕๐๓/๑๕ ญ. ๑๖๑๔/๒๒ ญ. ๒๘๓๐/๒๒ ญ. ๒๓๘๕/๒๕



กรณีที่ผู้ขายไม่ต้องรับเพื่อชำรุดบกพร่อง

- (๑) ข้อยกเว้นความรับผิดตามมาตรา ๔๖๓
ก. ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้ว หรือควรจะได้รู้ในเวลาซื้อขาย
ข. เห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ ไม่ถือเอื้อน
ญ. ๕๕๘/๓๓ ปลากะป๋อง ญ. ๘๖๐๔/๔๕ กระดาษ
ค. ทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด (ญ.๔๕๓/๒๕ เนติ ๗๑)
- (๒) ข้อยกเว้นความรับผิดตามสัญญาตามมาตรา ๔๘๓

ข้อสังเกตกรณีทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดชำระคบกพร่อง



อายุความในข้อรับผิดชอบชำระคบกพร่อง

- (๑) ๑ ปีนับแต่ที่ได้พบเห็นความชำระคบกพร่องไม่ขึ้นนับแต่วันทำสัญญา
ไม่ขึ้นนับแต่วันโอนหรือส่งมอบ (ฎ.๒๖๑๑/๖๐, ๖๖๒๖/๖๐)
- (๒) ฟ้องให้รับผิดชอบเพราะส่งมอบทรัพย์สินผิดจากที่ตกลงไว้ในสัญญา
หรือฟ้องให้รับผิดชอบใช้ตามข้อตกลงรับประกันสินค้า (ฎ.๒๘๕๗/๓๕)
ไม่ถือเป็นกรณีฟ้องให้รับผิดชอบเพื่อความชำระคบกพร่องไม่ตกอยู่ใน ม. ๔๗๔
(ฎ.๔๒๓๗/๕๘)
- ฎ.๕๖๓๗/๓๕ โจทก์ส่งกระดาษให้แก้จำเลยมีน้ำหนักไม่ถูกต้องตามขนาด
ที่ตกลงกันไว้ (จาก ๒๗๐ แกรม เป็น ๒๕๐ แกรม) เป็นการผิดสัญญา
จะนำอายุความชำระคบกพร่องมาใช้ไม่ได้ (๕๖๓๗/๕๒ ฟ้องนำใช้ไม่ได้)



กรณีรอนสิทธิ

- รอนสิทธิ หมายความว่า มีบุคคลภายนอกมาก่อการรบกวนขัดสิทธิ
จนเป็นเหตุให้ผู้ซื้อไม่อาจเข้าครองใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติสุข
- รอนสิทธิเป็นรบกวนสามเ้า คือมี ๓ ฝ่าย ในขณะที่ชำระคบกพร่องมี ๒ ฝ่าย
- รอน คือ มาริรอน มาบั่นทอน คนที่มาริรอนคือบุคคลภายนอก
ใช้กับบุคคลภายนอกมารอนสิทธิผู้ขายไม่ใช่คนรอนสิทธิ
- การรอนสิทธิอาจเป็นการรบกวนบางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้
- รอนสิทธิมีทั้งอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ ถูกรอนได้ทั้งนั้น
- การรอนสิทธิที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ (ม.๔๗๖, ๔๘๐, ๔๘๒, ๔๘๓)



กรณีรอนสิทธิ

- ฎ. ๒๒๕๒/๑๕ โจทก์ซื้อรถยนต์โดยสุจริตจากจำเลยพ่อค้าผู้ขายของชนิดนั้น
แต่ตำรวจได้มายึดรถจากโจทก์เป็นของกลาง ศาลอาญาพิพากษาให้คืนรถ
แก่ผู้เสียหาย ตามมาตรา ๑๓๓๒ โจทก์มีสิทธิไม่จำต้องคืนรถยนต์ที่ซื้อ
ให้แก่เจ้าของที่แท้จริงวันแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่ซื้อแต่โจทก์ซื้อเพื่อ
จะได้รถไม่จำเพื่อรับชดใช้ราคา และ ม. ๔๗๕ ก็มีได้ บัญญัติว่า
ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตตาม ม. ๑๓๓๒ ไม่อยู่ในฐานะที่จะถูกรอนสิทธิ
เมื่อเจ้าของมารบกวนสิทธิโจทก์ผู้ซื้อและต้องคืนรถให้ไปตามคำพิพากษา
ของศาลไม่ว่าโจทก์จะได้รับชดใช้ราคาที่ซื้อหรือมีสิทธิได้รับชดใช้ราคา
หรือไม่ ต้องถือว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิ ซึ่งจำเลยผู้ขายต้องรับผิดชอบ (เนติ ๓๑)
(ฎ.๑๕๗๗/๕๖ มีสิทธิเรียกร้องการเอาคืนได้ทั้งสองทางแต่ไม่เกินการเอาคืน)



กรณีรอนสิทธิ

- เนติ ๕๒ โทษารถที่ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ให้ศรี และโทผิดสัญญาไม่ชำระ
ราคาให้แก่เธอ เธอมาตามรถกับศรี ถือว่าศรีถูกรอนสิทธิ เนื่องจากการก่อ
การรบกวนในการครองรถโดยปกติสุข เนื่องจากเธอมีสิทธิเหนือรถ
ศรีจึงมีสิทธิเรียกให้โทคืนเงินค่าซื้อรถได้ตามมาตรา ๔๗๕ และ ๔๗๘
ฎ.๒๘๕๕/๔๘ ศาลฎีกาพิพากษาเพิกถอนการขายฝากที่ดินพิพาทระหว่าง
ณ. กับจำเลย และการซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลย อันมีผลให้
โจทก์ต้องส่งมอบที่ดินพิพาทคืนให้แก่ ณ. เจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริง
เท่ากับ ณ. มาก่อการรบกวนขัดสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงถูกรอนสิทธิ
ซึ่งจำเลยผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ตาม ม. ๔๗๕
จำเลยต้องรับผิดชอบชำระราคาที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์ตาม ม. ๔๗๘
(ข้อสอบเนติสมัย๖๑)



กรณีรอนสิทธิ

- ฎ.๕๖๕๕/๕๘ ตาม ม.๔๗๕ คำว่า "รอนสิทธิ" มีความหมายว่า การที่ผู้ซื้อถูกรบกวนสิทธิ
โดยบุคคลภายนอกไม่ให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิ
เหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายโดยชอบด้วยกฎหมายหรือเพราะความผิดของผู้ขาย
โจทก์ยังเข้าครอบครองที่ดินที่ซื้อจากจำเลยโดยไม่ถูกรบกวนขัดสิทธิโดยบุคคลภายนอก
...แม้กรรมสอบสวนคดีพิเศษจะดำเนินคดีอาญาแก่จำเลยกรณีออกเอกสารสิทธิที่ดินดังกล่าว
ไม่ชอบและมีหนังสืออธิบดีกรมที่ดินให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน
แต่กรรมสอบสวนคดีพิเศษไม่เข้าบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายกัน เป็น
เพียงหน่วยงานในกระบวนการยุติธรรมเบื้องต้นที่มีอำนาจหน้าที่ในการสอบสวนคดีอาญา
...เป็นเพียงการปฏิบัติหน้าที่ตาม ป.วิ.อ.จึงไม่ถือว่าเป็นบุคคลที่มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้
ซื้อขายกันตาม ม.๔๗๕ แม้โจทก์จะไม่สามารถออกโฉนดได้โดยจงใจที่ดินให้เหตุผลว่า
อยู่ระหว่างการสอบสวนของกรมสอบสวนคดีพิเศษที่มีใช้การรอนสิทธิตาม ม.๔๗๕ และ
ยังไม่กรณีที่ดินที่ซื้อหลุดไปจากโจทก์ผู้ซื้อเพราะเหตุการรอนสิทธิตาม ม.๔๗๘ อีกด้วย
(เนติ ๗๑)

ฎ.๑๔๒๕/๖๑ แม้มตรา ๔๘๒(๑) บัญญัติให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ หากผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้ซื้อได้สูญเสียไปโดยความผิดของผู้ซื้อเอง แต่เหตุที่โจทก์ต้องยอมตามที่ ก. เรียกร้อง เพราะ ก.ได้แจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจ แล้วพนักงานสอบสวนแจ้งให้โจทก์และ ก.หยุดเก็บเกี่ยวผลปาล์มน้ำมันในที่พิพาท และให้ทั้งสองฝ่ายไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อรังวัดแนวเขตที่ดินว่าที่พิพาทเป็นของบุคคลใดเมื่อผลการรังวัดแนวเขตที่ดินว่าที่พิพาทอยู่ในแนวเขตที่ดินของ ก. โจทก์จึงต้องยอมรับผลของการรังวัดแนวเขตนั้น ซึ่งหากโจทก์ไม่ยอมรับผลก็อาจต้องมีความผิดในทางอาญา การที่โจทก์ยอมรับตามที่ ก. เรียกร้องถือไม่ได้ว่าเป็นความผิดของโจทก์ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินี้

 **๕. ขายฝาก ม.๔๕๑**

- สัญญาซื้อขายที่มีข้อตกลงว่าผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สิน
- "ซื้อคืน ซื้อกลับ ไถ่ถอน" (ต้องตกลงขณะทำสัญญา)
- หลักเรื่องแบบ หลักฐาน สิทธิหน้าที่คู่สัญญา การโอนกรรมสิทธิ์
- ต้องนำเรื่องสัญญาซื้อขายมาใช้ (ฎ.๘๐๕๓/๕๑, ๑๕๑๐/๕๒)
- ขายฝากได้ทั้งอสังหาฯ และสังหาฯ ระวัง ม.๔๕๖
- จะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ตาม ม.๔๕๓
- เมื่อเห็นข้อสอบว่าขายฝากดูให้คิดว่าถามเรื่องขายฝากหรือไม่ (ฎ.๒๘๔๕/๔๘ เหนือ ๖๑ และเหนือ ๒๓)
- ฎ.๘๐๕๓/๕๑ สัญญาขายฝากที่ดินไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขายฝากที่ดินตกเป็นโมฆะตาม ม.๔๕๑ และ ๔๕๖ (๑๕๑๐/๕๒, ๕๓๓/๕๕) (เหนือ ๖๕ ทำ ส.ญ.ขายฝากบ้านที่นับเป็นโมฆะ)
- ฎ.๑๒๐/๕๕ ขายฝากเฉพาะที่ดินทำตามแบบ วันเดียวกันขายฝากบ้านทำเพียงหนังสือแต่ไม่จดทะเบียน ขายฝากบ้านตกเป็นโมฆะ (ฎ.๒๒๐๘/๕๕)

 **ขายฝาก ม.๔๕๑**

เหนือ ๒๓ เจตนาขายฝากที่ดิน ๔๐,๐๐๐ บาทจนพ้นเวลาไถ่ ต่อมาคนผู้ซื้อฝากเขียนหนังสือว่า เจตนาซื้อคืนก็ยอมไม่ให้ซื้อคืนได้ คอนไปต่างประเทศ ๖ ปี ตอนกลับมาที่ดินราคาต้องตลาด ๕๐,๐๐๐ บาท เจตนาซื้อได้หรือไม่

ร. ๔๕๔ ๖.๒ ผู้มัดตลอดไป คำนึงยังผูกพันก่อนเจตนาตกลงทำสัญญาซื้อขายได้ ถ้าคอนไม่ยอม เจตนาไปฟ้องบังคับให้ขายเพราะมีหลักฐานเป็นหนังสือฟ้องได้ ม. ๔๕๖ ๖.๒ ราคาตาม ม.๔๕๖ ๖.๒ ซื้อคืน ๕๐,๐๐๐ บาท

ฎ. ๓๔๗/๘๘ ขายฝากพันกำหนดให้ผู้ซื้อฝากสัญญาจะขายคืนให้เป็นค้ำประกันจะขาย

 **ขายฝาก**

- ๑) กำหนดเวลาไถ่และการขยายเวลา
- ๒) สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน
- ๓) สินไถ่ และค่าฤชาธรรมเนียม
- ๔) ผลของการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน

 **๑) กำหนดเวลาไถ่และการขยายเวลา (ม.๔๕๔-๔๕๖)**

- ถ้าเป็นอสังหาฯ ๑๐ ปี สังหาฯ ๓ ปี ถ้าเกินกว่านั้นให้ลดลงมา
- ถ้าไม่กำหนดเวลาก็ถือ ๑๐ ปี ๓ ปี
- ขยายเวลาได้แต่รวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกิน ๑๐ ปี และ ๓ ปี
- การขยายอย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่
- อสังหาฯ หรือสังหาฯ พิเศษ ขยายต้องนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือไปจดทะเบียนไม่เช่นนั้นผู้ค้ำประกันที่สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตไม่ได้

 **๒) สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน (ม.๔๕๗-๔๕๘)**

- ผู้มีสิทธิไถ่ คือ
- ผู้ขายหรือทายาทผู้รับโอนสิทธิไถ่ สัญญากำหนด
- ผู้มีหน้าที่รับไถ่ คือ
- ผู้ซื้อหรือทายาท และ ผู้รับโอนทรัพย์สิน
- เว้นแต่กรณีสังหาฯ จะต้องเป็นกรณีผู้รับโอนรู้



๒) สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน (ม.๔๕๗-๔๕๘)

ฎ.๑๓๖๖-๗/๑๔,๒๐๑๘/๓๐ ถ้าผู้ขายฝากไม่ตาย

บิดามารดา บุตร ภริยาโดยชอบ ก็ไถ่ไม่ได้

ฎ. ๑๐๕๓/๐๕ การใช้สิทธิไถ่ของทายาทไม่มีคดีมรดก

ไม่อยู่ในอายุความ ๑ ปี (ม.๑๗๕๔)

ฎ.๓๓๕๐-๑/๓๘ ผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปไถ่ถอนที่ดิน
มาโอนให้ผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่ดินอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิไถ่

ฎ.๒๕๔/๕๒ ถ้าผู้ขายฝากไม่ยอมไถ่ถอนที่ดิน ผู้จะซื้อ
จะบังคับให้ผู้ขายฝากโอนที่ดินให้ไม่ได้ แต่เรียกค่า
เสียหายหรือใช้สิทธิไถ่ถอนในฐานะผู้รับโอนสิทธิไถ่



๒) สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน (ม.๔๕๗-๔๕๘)

- ข้อสอบเนติสมัย ๕๘ จันทร์ทำสัญญาขายที่ดินให้อังคาร กำหนดโอน

กรรมสิทธิ์ภายใน ๒ ปี ต่อมาจันทร์นำที่ดินไปจดทะเบียนขายฝากกับพुरु

กำหนดไถ่คืน ๒ ปี จันทร์ผิดสัญญาไม่ไปโอนที่ดินให้อังคารและเมื่อใกล้

กำหนดไถ่ จันทร์ขอเลื่อนกำหนดไถ่ ๖ เดือน พुरुยินยอมโดยบันทึกข้อความ

ใน ต.ญ.ขายฝากและลงชื่อไว้ ต่อมาใกล้ครบกำหนดที่เลื่อนจันทร์ไม่ไถ่

อังคารไปไถ่ พुरुไม่ยอมอ้างว่า อังคารไม่ใช่ผู้มีสิทธิไถ่และที่เลื่อนมาเป็นโมฆะ

ธง เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย จันทร์ผิดสัญญา อังคารผู้ซื้ออยู่ในฐานะ

ผู้รับโอนสิทธิไถ่ ม.๔๕๗(๒) การขยายเวลาไถ่มีหลักฐาน ตาม ม.๔๕๖ว.๒

ใช้บังคับกันได้เป็นโมฆะ อังคารมีสิทธิไถ่ที่ดินคืนจากพुरुได้



๒) สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน (ม.๔๕๗-๔๕๘)

- การใช้สิทธิไถ่ที่ดินไถ่ต้องยังไม่ระงับ ไม่มีแบบ แต่ต้องภายในกำหนด

- การใช้สิทธิไถ่เป็นคณะส่วนกับการโอนแก่ข้อทางทะเบียน

- สิทธิไถ่อาจระงับเมื่อผู้ขายแสดงเจตนาจะสิทธิไถ่ถอน

ฎ.๘๖๑/๑๕ ถ้าผู้ขายฝากยกทรัพย์ที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อเป็นการสิทธิไถ่

ฎ.๔๗๒๕/๒๕๔๓ แม้ผู้จะขายที่ดินขอสิทธิไถ่ต่อผู้รับซื้อฝากถือเป็นการขายขาด

ที่ดิน ถ้าทำสัญญากันเองไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบ ผู้จะซื้อจึงจะมีสิทธิไถ่

- สิทธิไถ่แล้วจะมาใช้สิทธิอีกไม่ได้

- การไถ่การขายฝากเป็นการชำระหนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เรื่องการชำระหนี้

- ผู้ซื้อไม่ยอมรับไถ่ ผู้ขายชอบที่จะวางทรัพย์ได้

ฎ.๕๓๗๗/๓๕ การไถ่ถอนขายฝากต้องชำระเงินมากถึง ๘.๘ ล้าน โจทก์

ชำระเงินไถ่ด้วยเช็คเพียงเช็คของธนาคารจึงเปรียบเหมือนเงินสดผู้รับไถ่

ชอบตามธนาคารได้ การยื่นกรณไม่ยอมรับผิดปกติถือว่าไถ่สิทธิไถ่



๒) สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน (ม.๔๕๗-๔๕๘)

- ข้อสอบเนติสมัย ๕๕ เอกจดทะเบียนขายฝากที่ดินกับโท กำหนดไถ่ ๒ ปี

จากนั้นอีก ๑ ปี เอกทำสัญญาขายที่ดินดังกล่าวให้ศรีชำระเงินที่เหลือในวัน

จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอีก ๒ ปี ต่อมาจนถึงกำหนดไถ่ เอกทำสัญญา

กันเองกับโทขอสิทธิไถ่ เอกไม่ไปโอนที่ดินให้ศรีตามสัญญา นายศรี

นำเงินเท่ากับเงินไถ่มาขอไถ่ก่อนครบกำหนดไถ่ โทอ้างว่า เอกไม่มีสิทธินำ

ที่ดินไปขายให้ศรี ศรีไม่เป็นผู้มีสิทธิไถ่และเอกขอสิทธิไถ่แล้ว

- ธง เนติสมัย ๕๕ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของก็ทำสัญญาขายได้ (ฎ. ๑๘๘๑/๔๐,

๔๗๒๕/๔๓) และกรณีทำสัญญาขายที่ดินชำระเงินที่เหลือในวันจดทะเบียนฯ

เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย (ฎ. ๘๗๘/๕๒) เอกผิดสัญญา ศรีผู้จะซื้ออยู่ในฐานะ

ผู้รับโอนสิทธิไถ่ ตาม ม. ๔๕๗(๒) (ฎ. ๓๓๕๐-๑/๓๘) แม้เอกทำสัญญากันเอง

กับโทขอสิทธิไถ่ถือเป็นการขายขาดที่ดิน ทำสัญญากันเองไม่เกิดผลเป็น

สัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย ศรีจึงจะมีสิทธิไถ่อยู่ (ฎ.๔๗๒๕/๔๓)



๓) สินไถ่และค่าฤชาธรรมเนียม (ม.๔๕๙-๕๐๐)

- สินไถ่ คือ ราคาไถ่ถอน หรือราคาซื้อคืนมา

- สินไถ่ไม่กำหนดไว้ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก

- สินไถ่หรือราคาที่ขายฝาก ต้องเท่ากับ ราคาขายฝากที่แท้จริง

รวมประโยชน์ตอบแทนไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี ถ้าเกินให้ลด

เหลือร้อยละ ๑๕ ต่อปี

- ตกลงให้ชำระเป็นงวดได้แต่ต้องชำระให้ครบก่อนกำหนดไถ่

- ค่าธรรมเนียมขายฝากและการไถ่ผู้ไถ่ต้องใช้

- ข้อตกลงในสัญญาผู้ไถ่ทำสัญญาขายฝากที่ดิน หากไถ่ก่อน

กำหนดจะลดสินไถ่ให้ไม่ได้จัดหรือลดบ้างสัญญาขายฝาก แม้

สัญญาผู้ไถ่ได้จดทะเบียนต่อ จ.ท. ไม่โมฆะ (ฎ.๕๒๖๒/๓๕)



๔) ผลของการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน (ม. ๕๐๑-๒, ๕๐๒)

- ถ้าไม่มีสิทธิไถ่ภายในกำหนด คือ หมดสิทธิไถ่ กรรมสิทธิ์ตกเป็น

ของผู้ซื้อโดยเด็ดขาดดังที่เรียกกันว่า “หลุดเป็นสิทธิ”

- ถ้าใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนด ม.๔๕๒ กรรมสิทธิ์ตกเป็น

ของผู้ไถ่ ตั้งแต่เวลาไถ่หรือวางทรัพย์ (บาปเคราะห์หรือคอกผล)

- กรรมสิทธิ์คืนไปยังผู้ไถ่โดยไม่ต้องรอให้มีการจดทะเบียนโอน

- เรื่องคอกผลผู้ซื้อฝากย่อมมีสิทธิได้คอกผลในระหว่างที่ยังไม่ไถ่

- ถ้าใช้สิทธิไถ่ชอบแล้วคอกผลที่เพิ่งเกิดขึ้นตกเป็นของผู้ไถ่

- ฎ.๗๕๑๕/๖๐ นำเงินสินไถ่ไปวางไม่ครบ ผู้ซื้อบอกปิดไม่รับได้



๔) ผลของการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน (ม. ๕๐๑-๒, ๔๕๒)

- ส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ม. ๕๐๑
- ถ้าทรัพย์สินเสียหายเพราะผู้ซื้อผู้ซื้อต้องชดใช้ ม. ๕๐๑
- ฎ. ๕๑๗/๕๕ ใช้ข้างจนตายผู้ซื้อฝากต้องชดใช้เท่าจำนวน
ราคาข้างขณะไถ่หักด้วยเงินค่าขายฝากที่ได้รับไปแล้ว
(เนติศมัย ๔๔, ๒๐)
- ผู้ไถ่ยอมได้คืนโดย "ปลอดจากสิทธิใด ๆ" ม. ๕๐๒



๔) ผลของการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน (ม. ๕๐๑-๒, ๔๕๒)

- "ปลอดจากสิทธิใด ๆ" หมายถึงปลอดจากสิทธิทั้งหลาย
อันทำให้เสียหายแก่ผู้ไถ่ จะมีข้อยกเว้นก็แต่สิทธิในการเข้า
ซึ่งตกติดไปด้วยภายใต้หลักเกณฑ์คือ
- (๑) ส.ญ.เข้า ทำขึ้นในระหว่างการขายฝาก
- (๒) ได้จดทะเบียนการเข้าตามกฎหมาย
- (๓) ไม่ได้ทำขึ้นเพื่อให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย
- (๔) ระยะเวลาเข้าให้สมบูรณ์เพียงแต่ไม่เกิน ๑ ปี



๔) ผลของการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน (ม. ๕๐๑-๒, ๔๕๒)

- สัญญาเช่ามีผลตกคิดไม่เกิน ๑ ปี แต่ผู้ขายฝากอาจทำสัญญา
ยอมให้ผู้เช่าอยู่เกิน ๑ ปีก็ได้
- ฎ. ๔๐๖/๐๑ ผู้ซื้อฝากห้องแถวจดทะเบียนให้จำเลยเช่า ๕ ปี
ผู้ขายฝากทำสัญญาประนีประนอมยอมความให้ผู้เช่าอยู่จน
ครบสัญญาเช่าผู้ขายฝากโอนที่ดินให้โจทก์ โจทก์ต้องผูกพัน
ตามสัญญาเช่าแม้จะเหลือเวลาเกิน ๑ ปี
- ข้อสังเกต ฎ. ๔๐๖/๐๑ ข้อตกลงว่าถ้าพ้นกำหนดไถ่ผู้ซื้อเอารถที่รับ
ซื้อฝากไปขายได้เงินไม่ครบผู้ขายจะรับผิดชอบ ไม่โมฆะ (เนติ ๒๗, ๓๗)



ขายฝาก

ฎ. ๔๕๕๕/๕๖ สัญญาขายฝากที่ดินมีกำหนดเวลา ๑ ปี ไม่ปรากฏว่ามีการขายกำหนดเวลาไถ่
โดยทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยผู้รับไถ่ไว้การชำระเงินเมื่อพ้นกำหนด
เวลาไถ่ถือว่าได้ว่าเป็นการชำระเงินค่าสินไถ่ที่เกิดจากการขายกำหนดเวลาไถ่ตาม ม. ๔๕๖ ว. ๒
แม้จำเลยจะรับชำระเงินไว้จากโจทก์ก็ไม่ได้ให้โจทก์มีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากคืนจากจำเลยได้
โจทก์ชำระเงินสินไถ่เนื่องจากเข้าใจว่ายังมีสิทธิไถ่ไถ่ที่ดินที่ขายฝากได้ไม่จริงกรณีที่โจทก์
กระทำการตามอำเภอใจเสมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้อยู่แล้วว่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้อง
ชำระ เมื่อโจทก์ไม่มีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากคืนจากจำเลย การที่จำเลยได้รับเงินจากโจทก์จึง
ปราศจากมูลอันจะอ้างตามกฎหมายได้และเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ จึงเป็นเรื่องลามกควรได้
ตาม ม. ๔๐๖ ว. ๑ จำเลยต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย

ฎ. ๑๒๖๕/๕๕ ตามบันทึกมีข้อความสรุปว่า ที่จำเลยได้รับขายฝากที่ดินพิพาทไว้จำเลยยินดี
จะทำ ส.ญ. ซื้อขายตั้งแต่วันที่ ๒๖ ก.ค. ๕๕ ถึงวันที่ ๒๖ ม.ค. ๕๖ ตาม ส.ญ. เดิมที่ทำไว้พร้อม
ดอกเบี้ย โดยบันทึกดังกล่าวมีการกล่าวอ้างถึง ส.ญ. ขายฝากฉบับเดิมที่ ๖. มารคาโจทก์ได้ทำไว้
ก่อนตาย ซึ่งหากเป็นการตกลงจะซื้อขายที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างกันใหม่ก็ไม่จำเป็นต้อง
ต้องกล่าวถึง ส.ญ. ขายฝากฉบับเดิมไว้ ทั้งยังเป็นการตกลงให้โจทก์ต้องชำระสินไถ่พร้อม
ดอกเบี้ยตาม ส.ญ. ขายฝากให้แก่จำเลยภายในวันที่ ๒๖ ม.ค. ๕๖ จึงถือได้ว่าจำเลยขายฝากกำหนด
เวลาไถ่ให้แก่โจทก์โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยผู้รับไถ่ตาม ม. ๔๕๖ ว. ๒ แล้ว
๖. มารคาโจทก์ผู้ขายฝากและจำเลยผู้ซื้อตกลงคิดดอกเบี้ยรายเดือนรวมแล้วเป็นการกำหนด
ราคาสินไถ่หรือราคาขายฝากสูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี เมื่อ
ราคาสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงในอัตราร้อยละ ๑๕
ต่อปี จึงต้องห้ามตาม ม. ๔๕๕ ว. ๒ โจทก์จึงมีสิทธิไถ่ได้คืนราคาขายฝากที่แท้จริงรวม
ประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี นับแต่วันขายฝาก



ครั้งต่อไป

๑๕ ก.ย. ๖๒