

## สรุปคำบรรยายเนติบัณฑิตสมัยที่ ๑/๗๗

วิชา กฎหมายซื้อขาย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ (ภาคปกติ)

บรรยายโดย ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร.วิษณุ เครืองาม

บรรยายวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗ (ครั้งที่ ๑) (สัปดาห์ที่ ๑)

สวัสดีครับนักศึกษา วันนี้เป็นการพบกันครั้งแรกนะครับ ซึ่งในวันแรกนี้อาจารย์ขอสรุปทำความเข้าใจให้เห็นภาพรวมของวิชาที่เราจะเรียนกัน เพื่อที่นักศึกษาจะได้เตรียมตัวในการสอบได้ถูกต้อง วิชาที่จะบรรยายนั้นชื่อวิชากฎหมายซื้อขาย เช่าทรัพย์สิน และเช่าซื้อ แสดงให้เห็นว่ามี ๒ วิชารวมอยู่ในวิชาเดียวกัน ส่วนแรก ก็คือกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย ซึ่งอาจารย์เป็นผู้บรรยาย ส่วนที่ ๒ ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน และเช่าซื้อ ซึ่งอาจารย์อาจารย์อีกท่านหนึ่งเป็นผู้บรรยาย โดยแบ่งกันคนละครึ่งเทอม ครึ่งแรกเป็นเรื่องซื้อขาย ครึ่งหลังเป็นเช่าทรัพย์สินและเช่าซื้อ ซึ่งข้อสอบอาจจะออกได้ทั้งซื้อขาย เช่าทรัพย์สิน และเช่าซื้อ ซื้อขายนั้นเป็นเอกเทศสัญญาซึ่งเป็นสัญญาเอกชนที่บุคคลสองฝ่ายมาทำความตกลงกัน ชื่อก็บอกว่า “ซื้อขาย” แสดงว่าไม่ใช่คนเดียวทำ คนหนึ่งซื้อ อีกคนหนึ่งขาย ถ้าคนซื้อกับคนขายเป็นคนเดียวกันไม่เรียกว่าซื้อขาย ความจริงคำว่าซื้อขายคืออะไร เป็นคำธรรมดาที่เราใช้กันทั่วไป “ซื้อ” ก็คือ การไปเอาของอีกฝ่ายหนึ่งมาโดยตกลงว่าจะจ่ายราคาให้ “ขาย” ก็คือ การส่งมอบของที่ตนมีให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งโดยได้รับราคาเป็นค่าตอบแทน อันนี้เป็นการแปลแบบธรรมดาไม่เหมือนกับที่กฎหมายเขียนในมาตรา ๔๕๓

**มาตรา ๔๕๓** วางหลักไว้ว่า อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

ด้วยเหตุนี้จึงมีสัญญาบางอย่างที่เป็นเอกเทศสัญญาด้วยแต่ไม่ใช่ซื้อขายแต่ใกล้เคียงกับซื้อขาย บางครั้งออกข้อสอบตอบไม่ถูก แยกไม่ออกว่าตกลงเป็นสัญญาอะไรกันแน่ เพราะสัญญาแต่ละอย่างมีหลักต่างกัน เมื่อมีหลักต่างก็ก่อให้เกิดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบแตกต่างกัน

ตัวอย่างสัญญาที่ใกล้เคียงกับซื้อขาย เช่น สัญญาแลกเปลี่ยน นาย ก. เห็นนาย ข. มีพระสมเด็จองค์หนึ่งก็ชอบใจ ถามว่าขายเท่าไร นาย ข. บอกขาย ๑๐๐,๐๐๐ บาท นาย ก. บอกว่าผมไม่มีเงิน แต่มีรถเบนซ์อยู่ ๑ คัน เอารถเบนซ์ไป แล้วเอาพระมาให้ผม นาย ข. ตกลง เราจะเห็นว่าใกล้เคียงกับซื้อขายแต่ไม่ใช่ซื้อขาย เพราะเป็นการเอาทรัพย์สินไปแลกทรัพย์สิน เขาเรียกว่าสัญญาแลกเปลี่ยน

กรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ท่านเคยอธิบายตั้งแต่สมัยท่านสอบกฎหมายใหม่ๆ ว่า ๓ สัญญานี้เป็นพี่น้องกัน ใกล้เคียงกัน แยกให้ออกนะครึ่งระหว่างสัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน และสัญญาให้ ซื้อขาย คือ การเอาของแลกกับเงิน แลกเปลี่ยน คือ การเอาของแลกกับของ ให้ คือ การเอาของแลกกับน้ำใจ

แต่ความยุ่งยากจะเกิดกับเรา เมื่อสัญญา ๓ สัญญานี้ร่วมกัน เช่น ตามที่ได้ยกตัวอย่างมา นาย ก. เห็นพระสมเด็จของนาย ข. ก็เลยขอซื้อ นาย ข. บอกว่าได้ ราคา ๑๐๐,๐๐๐ บาท นาย ก. ควักเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ให้ไป สัญญานี้เป็นสัญญาซื้อขาย แต่หากนาย ก. ไม่มีเงินพอ แต่มีรถเก๋งเก่าๆ อยู่ ๑ คัน ขายก็คงไม่ได้

๑๐๐,๐๐๐ บาท จึงตกลงกันว่านาย ข. ข่ายพระให้กับนาย ก. นาย ก. ยกรถยนต์ให้แต่เพิ่มเงินไปให้อีก ๓๐,๐๐๐ บาท แปลว่า นาย ข. ได้เงินมา ๓๐,๐๐๐ บาท ได้รถมา ๑ คัน ถามว่าสัญญานี้เป็นสัญญาอะไร ถ้าใช้สูตรว่าซื้อขาย คือ การเอาของแลกเงิน อันนี้มันก็ไม่เชิง เพราะว่ามันแลกกับเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท ก็จริง แต่มีค่ารถเกิน ๗๐,๐๐๐ บาท รวมอยู่ด้วย และหากจะบอกว่าเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนก็ไม่ใช่ เพราะว่าไม่ได้เอาของแลกกับของ แต่มีการเพิ่มเงินไปอีก ๓๐,๐๐๐ บาท สัญญาอย่างนี้กฎหมายให้แยกดูเป็น ๒ เรื่อง ถ้าผิดสัญญาในส่วนของรถก็ถือว่าผิดสัญญาในส่วนแลกเปลี่ยน ถ้าผิดสัญญาในส่วนของเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท เช่นติดค้างไม่ยอมจ่ายก็ถือว่าผิดสัญญาในส่วนของการซื้อขาย มันจึงต้องแยกให้ออกเพราะบางกรณีมันจะปะปนกัน

หรืออีกตัวอย่างหนึ่ง นักศึกษามาเรียนหนังสือตอนเช้าก่อนที่จะเข้าห้องเรียนก็ไปที่โรงอาหารเพื่อรับประทานอาหารเช้า แม่ค้าว่าขอข้าวราดแกงไก่ ๑ จาน แม่ค้าก็ตักข้าวมาให้เราก็ก่อนจ่ายค่าอาหาร ถามว่าอันนี้เป็นสัญญาอะไร เริ่มต้นคือเป็นสัญญาหรือไม่

คำตอบคือ เป็นสัญญา แล้วเป็นสัญญาอะไร คำตอบคือ เป็นสัญญาซื้อขาย ชื่ออะไร คำตอบคือ ชื่อข้าวแกง

แต่ถ้าหากปรากฏว่านักศึกษาอยากจะทำกินถ้วยเดียวราดหน้า ถามว่ามีถ้วยเดียวราดหน้าหรือไม่ แม่ค้าบอกว่าไม่มี แต่ถ้าจะเอาถ้วยเดียวจะทำให้ เพราะร้านนี้ขายอาหารตามสั่ง เราก็กินถ้วยเดียวราดหน้า ๑ จาน แม่ค้าก็ทำมาให้กับนักศึกษา สัญญาไม่ใช่สัญญาซื้อขาย แต่เป็นสัญญาจ้างทำของ เพราะมันไม่มีของตั้งแต่แรก เพิ่งจะมาประดิษฐ์ขึ้นในภายหลัง หลังจากที่เราสั่ง ที่เขาทำถ้วยเดียวราดหน้าเพราะเราสั่งจึงถือว่าเป็นสัญญาจ้างทำของ

เพราะฉะนั้น ระหว่างซื้อขาย ระหว่างแลกเปลี่ยน ระหว่างให้ ระหว่างจ้างแรงงาน ระหว่างจ้างทำของ จึงมีอะไรที่ใกล้เคียงกัน เวลาเมื่อคิดเกิดขึ้นนักศึกษาจะต้องระมัดระวังให้ดีว่าอะไรมันสำคัญ ระหว่างค่าแรงกับค่าของจ้าง เช่น จ้างนักร้องมาร้องเพลงเป็นสัญญาอะไร

คำตอบคือ เป็นสัญญาจ้างทำของไม่ใช่จ้างแรงงาน สัญญาซื้อขายนั้นมีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่นอีก สมัยก่อนสมัยอาจารย์เรียนกฎหมายเวลาเราพูดถึงซื้อขายทุกคนเข้าใจว่า คือซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มาสมัยของนักศึกษาในยุคนี้เนื่องจากมีความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองหลายอย่าง จึงทำให้มีกฎหมายพิเศษแปลกๆ ออกมา เราเรียกว่าเป็นกฎหมายที่เป็นญาติพี่น้องกับซื้อขายแต่ไม่ใช่ซื้อขายแท้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากอยู่นอกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยกตัวอย่าง กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคอธิบายคำว่า “ซื้อ” ให้หมายความรวมถึงการเช่าด้วย นอกจากนั้นยังมีกฎหมายที่แปลกๆ อย่างเช่นกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ปกติเราตกลงทำสัญญาซื้อขายกันอย่างไรก็ต้องบังคับกันอย่างนั้นแต่วันนี้มันมีกฎหมายพิเศษแยกออกมาอีก ๑ ฉบับเรียกว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งหมายความว่าแม้จะทำสัญญาซื้อขาย แม้จะตกลงสิทธิหน้าที่กัน แม้มกฎหมายซื้อขายจะระบุสิทธิหน้าที่กันแล้ว แต่ถ้ามีอะไรบางอย่างที่ไม่เป็นธรรม ลูกหนี้ซึ่งควรจะได้เสียเปรียบไปเปิดกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม จากเสียเปรียบอาจจะเปลี่ยนเป็นได้เปรียบได้ ซึ่ง

เป็นกฎหมายอีกฉบับหนึ่งเขาบอกไว้ว่าถ้าตกลงกันแล้วไม่เป็นธรรม สามารถที่จะปรับปรุงแก้ไขยกเลิกเพิกถอนได้ เพราะฉะนั้น ลูกหนี้ซึ่งเสียเปรียบตามสัญญาซื้อขาย อาจจะเป็นฝ่ายได้เปรียบตามกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาอันไม่เป็นธรรมได้

และยังมีกฎหมายอีกฉบับหนึ่งที่เพิ่งออกมา คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกี่ยวกับเกษตรกรรมหรือเพื่ออยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ กฎหมายฉบับนี้ต้องการแยกตัวเองออกมาจากกฎหมายขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากมีการขายฝากนากันมากและชวมนาเสียเปรียบมาก ถูกยึดที่นาไปมาก จึงต้องแยกออกมาคุ้มครองชวมนา ก็เลยเกิดพระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งมีอะไรหลายอย่างที่ไม่เหมือนกับการขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งหากนักศึกษาไปเจอข้อสอบหรือเจอคดีเกี่ยวกับการขายฝากนากของชวมนา อย่ามัวหลงไปเปิดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อย่างเดียว เพราะชวมนาอาจจะผิด แต่ถ้าไปเปิดพระราชบัญญัติคุ้มครองการขายฝาก คุ้มครองประชาชนในเรื่องการขายฝาก ชวมนาอาจจะเป็นผู้ถูกก็ได้ ไม่สูญเสียที่ดินนั้นไป เพราะเขาเขียนไว้แตกต่างกับเรื่องขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กลับมาที่ซื้อขายอีกครั้งหนึ่ง ซื้อขายคืออะไร ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาเพื่อการนั้น คำสำคัญที่อยู่ในมาตรา ๔๕๓ ที่กล่าวไปเมื่อสักครู่นี้ก็คือ คำว่า “ผู้ขาย” คำว่า “ผู้ซื้อ” คำว่า “โอนกรรมสิทธิ์” และคำว่า “ชำระราคา” ซึ่งเราต้องทำความเข้าใจกับคำนี้ให้ได้ว่าหมายความถึงอะไร ผู้ซื้อกับผู้ขายแปลงๆ คือ ผู้ซื้อ ก็คือ คนที่จ่ายเงิน ผู้ขาย ก็คือ คนที่ได้เงินมา ผู้ซื้อจ่ายเงินไปแล้วเอาของมา ผู้ขายจ่ายของไปแล้วได้เงินมา ผู้ซื้ออาจจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ผู้ขายอาจจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ เพราะฉะนั้น อย่าไปใช้คำว่า “ซื้อขาย” คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย ควรจะใช้คำว่า บุคคลฝ่ายหนึ่ง

คำที่ ๒ ที่มีความสำคัญก็คือคำว่า “โอนกรรมสิทธิ์” คำที่ ๓ ก็คือ “ชำระราคา” กรรมสิทธิ์หมายความว่า สิทธิเหนือทรัพย์สิน แสดงถึงความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เมื่อผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินผู้นั้นก็จะมีสิทธิพิเศษอื่นๆ ตามมา มีอะไรนักศึกษาก็ควรจะเรียนมาแล้วจากบรรพ ๔ ลักษณะทรัพย์สิน จำได้หรือไม่รับ มาตรา ๑๓๓๖

**มาตรา ๑๓๓๖** วางหลักไว้ว่า ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

อันนี้เป็นอำนาจหรือผลของกรรมสิทธิ์ ทั้งหมดนี้ก็คือผลของกรรมสิทธิ์ผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิเหล่านี้ เมื่อเรามีกรรมสิทธิ์ในสิ่งเหล่านี้เราต้องการโอนกรรมสิทธิ์นี้ไปให้ผู้อื่น ก็ต้องดูว่าโอนอะไร กรรมสิทธิ์มันหมายถึงสิทธิใช้สอย ถ้าเราต้องการโอนเฉพาะสิทธิใช้สอย โอนอย่างอื่น เราเป็นเจ้าของบ้านเรามีสิทธิใช้บ้าน เราโอนสิทธิในการใช้บ้านให้คนอื่น นักศึกษาอย่าคิดว่าเป็นการซื้อขายนะครับ เพราะถ้าเป็นการ

ซื้อขายต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ ต้องไปหมดทั้ง ๔ ข้อ ถ้าไปข้อเดียวอาจจะเป็นเช่าทรัพย์สินก็ได้ เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของบ้านนาย ก. โอนสิทธิในการใช้บ้านให้นาย ข. ๓ เดือน ก็แปลว่าให้เช่าไม่ใช่ซื้อขาย เพราะฉะนั้น แต่ละส่วนของซื้อขายอาจจะเป็นสัญญาอื่น แต่เมื่อใดไปพร้อมกันหมดทั้ง ๔ ข้อ สัญญาที่เรียกว่าสัญญาซื้อขาย

ในการซื้อขายผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ก็จริงอยู่ แต่ปัญหามีอยู่ว่า ผู้ขายจำเป็นต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเสมอไปหรือไม่ จึงจะทำสัญญาซื้อขายได้ คำตอบ ก็คือไม่จำเป็นว่าผู้ขายจะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ เพียงแต่วันหนึ่งจะต้องมีเท่านั้น วันไหนจะมี

คำตอบ ก็คือวันที่โอน ตอนโอนจะต้องมีกรรมสิทธิ์ เพราะหากไม่มีกรรมสิทธิ์ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิ์ดีกว่าผู้โอน เพราะฉะนั้น ผู้โอนจะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ แต่ตอนทำสัญญาซื้อขายผู้ขายอาจจะยังไม่มีกรรมสิทธิ์ เช่น ยังผลิตไม่เสร็จ หรือทรัพย์สินนั้นติดภาระอะไรบางอย่าง เช่น นาย ก. รับผิดชอบที่ดิน ขายที่ดินแบ่งเป็นแปลงๆ นาย ข. มาเห็นเข้าก็ชอบใจที่ดินแปลงหนึ่งจึงไปติดต่อกับนาย ค. ถามว่าสนใจซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่ นาย ค. ไม่รู้จักนาย ก. ก็เลยไม่รู้ว่าเป็นเจ้าของ รู้จักแต่นาย ข. ที่มาบอกขาย นาย ข. ก็สามารถที่จะเป็นผู้ขายได้ โดยที่นาย ข. ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

แต่ระวังต้องดูเจตนาให้ดี มีคำพิพากษาฎีกาอยู่เรื่องหนึ่ง บริษัทจัดสรรที่ดินเป็นเจ้าของที่ดิน นาย ก. ไปเห็นที่ดินเข้าก็ชอบใจ ก็ซื้อที่ดินแปลงนี้ แต่ยังไม่จ่ายเงินไม่ครบ เขาก็เลยไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้ แล้วนาย ก. ก็เอาที่ดินแปลงนั้นไปขายนาย ข. ซึ่งเราพูดกันแล้วว่าตัวอย่างแบบนี้สามารถทำได้ เพราะฉะนั้นแม้จะไม่มีกรรมสิทธิ์แต่สุดท้ายมันก็ต้องมีกรรมสิทธิ์อยู่ดี แต่ตัวอย่างฎีกานี้แปลกไปนิดนึงตรงที่ว่านาย ก. ไปบอกขายที่ดินแก่นาย ข. หากนาย ข. ตกลงซื้อก็จะเป็นการโอนที่ดินผ่านจากบริษัทไปยังนาย ข. เลย ศาลฎีกาตัดสินว่าเรื่องนี้เป็นเรื่องตกลงใจกันโกงค่าธรรมเนียมในการโอนเพราะจะต้องเสียค่าโอน ๒ คน เพราะฉะนั้น เมื่อตกลงใจกันโกง หนีค่าโอน สัญญาที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ตกเป็นโมฆะ

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน คำว่าสัญญาต่างตอบแทน หมายความว่า แต่ละฝ่ายต่างมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กัน สัญญาไหน ๆ ก็เป็นสัญญาต่างตอบแทนทั้งนั้นมิใช่หรือ

คำตอบ คือไม่ใช่ สัญญาบางชนิดไม่ต้องตอบแทน เช่น สัญญาให้นาย ก. เอาสร้อยคอให้นาย ข. นาย ข. ได้สร้อยคอไปก็จบ อันนี้ก็เป็นสัญญาแต่ไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทน หรือ นาย ก. มีฐานะจะเข้าห้องน้ำจืดรถจักรยานวางไว้และฝากยามให้ช่วยดูแล อันนี้ก็เป็นสัญญาฝากทรัพย์สินและก็ไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทน สัญญาต่างตอบแทนต้องแปลว่าแต่ละฝ่ายมีหนี้จะต้องชำระแก่กัน นาย ก. จ่ายอะไรอย่างหนึ่งให้นาย ข. นาย ข. จ่ายอะไรอีกอย่างหนึ่งให้นาย ก. จึงจะเรียกว่าสัญญาต่างตอบแทน ซื้อขายจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนเพราะฝ่ายหนึ่งโอนกรรมสิทธิ์ให้อีกฝ่ายหนึ่งและอีกฝ่ายหนึ่งชำระราคาให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน แปลว่าต่างมีหนี้ต้องชำระแก่กัน หนี้ที่ผู้ขายจะต้องชำระแก่ผู้ซื้อคือการโอนกรรมสิทธิ์ หนี้ที่ผู้ซื้อจะต้องชำระแก่ผู้ขายก็คือการชำระราคา คำว่า “ราคา” นั้น แปลว่าเงินตราที่ฝ่ายหนึ่งเป็นหนี้และชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง จำไว้ว่าราคาจะต้องเป็นเงินตราเสมอ เพราะถ้าไม่ใช่เงินตราแต่เป็นของ เช่น นาย ก. ขายพระสมเด็จให้นาย ข. นายขอยกรถยนต์ให้นาย ก. มันก็เป็นการแลกเปลี่ยน ต้อง

ชำระเป็นเงินตรา แต่บางครั้งเงินตราด้วยและของด้วยผสมกันไปก็อาจจะเป็นซื้อขายได้ ดูว่าอะไรมูลค่ามากกว่ากัน เช่น นาย ก. มีพระสมเด็จองค์หนึ่งขายให้นาย ข. ๑๐๐,๐๐๐ บาท นาย ข. จ่ายเงิน ๙๐,๐๐๐ บาท และถอดสร้อยคอทองคำให้ ๑ เส้น ราคา ๙๐,๐๐๐ บาท เช่นนี้ เงิน ๙๐,๐๐๐ บาทนั้น มีมูลค่ามากกว่าทองคำหนักมันก็ไปอยู่ที่เงินตรา อย่างนี้เรียกว่าซื้อขาย แต่ถ้านาย ก. ขายพระสมเด็จให้นาย ข. นาย ข. ยกรถยนต์ให้ไป ๑ คัน และเพิ่มเงินไปอีก ๑๐,๐๐๐ บาท ราคารถยนต์มากกว่า เราก็เรียกว่าเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนสัญญาซื้อขายนั้นผู้ซื้อจะต้องชำระราคาแก่ผู้ขาย ราคานั้นเป็นเงินตราเพียงแต่อาจจะชำระเดี๋ยวนั้นก็ได้เรียกว่า “ซื้อขายเงินสด” เอาไว้ชำระในวันหน้าก็ได้เรียกว่า “ซื้อขายเงินเชื่อ” ซึ่งมันจะมีคำเรียกหลายคำ

การชำระราคานั้นมีปัญหาว่าผู้ซื้อในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายจะต้องอยู่ในสภาพพร้อมที่จะชำระราคาเสมอไปหรือไม่ คำตอบ คือไม่ เพราะหากไม่มีเงินแต่ก็เป็นการซื้อขายอยู่ดี เช่น ชื้อนาฬิกา ๑ เรือน แต่จะชำระเงิน ๖ เดือนข้างหน้า ขณะนี้ยังไม่มีเงินชำระเงิน สัญญานี้ก็เป็นสัญญาซื้อขาย เรียกว่า “ซื้อขายเงินเชื่อ” แต่ในที่สุดก็ต้องชำระกันอยู่ดี เพราะฉะนั้น สัญญาซื้อขายจึงมีสาระสำคัญอยู่ ๒ ข้อ คือ

๑. ผู้ขายต้องมุ่งที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ (มุ่ง แปลว่าตั้งใจ แปลว่าปรารถนา หรือมีเจตนา) ส่วนผู้ซื้อก็ต้องมุ่งที่จะชำระราคาให้แก่ผู้ขาย แม้ว่าในที่สุดมุ่งแล้วแต่ทำไม่ได้ ไม่ว่าจะเพราะอะไรก็ตาม เช่น ของยังทำไม่เสร็จ แต่หากว่าต่างฝ่ายต่างไม่มุ่ง คือ อีกฝ่ายไม่ล่วงรู้เจตนาของอีกฝ่ายว่าอีกฝ่ายเขาต้องการ อะไร สัญญานั้นไม่ใช่สัญญาซื้อขาย เช่น นาย ก. มีรถยนต์คันหนึ่งบอกขาย ๕๐๐,๐๐๐ บาท นาย ข. บอกว่า “เอาแต่ไม่มีเงินจ่าย” ก็แสดงว่าไม่ได้มุ่ง เพราะอีกฝ่ายหนึ่งล่วงรู้เจตนาแล้วว่าไม่ได้มุ่งที่จะชำระราคา เป็นอันว่ารู้แล้วนะครับว่า

๑. ซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งมีคู่สัญญา ๒ ฝ่าย คือ ฝ่ายผู้ขายและฝ่ายผู้ซื้อ

๒. ผู้ขายเป็นฝ่ายที่มุ่งจะโอนกรรมสิทธิ์

๓. ผู้ซื้อเป็นฝ่ายที่มุ่งที่จะชำระราคา การโอนกรรมสิทธิ์และการชำระราคาจะเกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะตกลงกัน ไม่จำเป็นต้องทันที

ต่อไปมาถึงหัวข้อใหม่ที่ยุ่งยากซับซ้อนสักนิดหนึ่ง คือ ประเภทของสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขายแบ่งออกเป็นหลายประเภท ดังนี้

๑. คำมั่นว่าจะซื้อหรือคำมั่นว่าจะขาย

๒. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๓. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

๔. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา

๕. สัญญาจะซื้อจะขาย

ในบรรดาสัญญาซื้อขายที่เราทำกันอยู่จะต้องเข้าข้อใดข้อหนึ่ง ดังต่อไปนี้

**ข้อที่ ๑. คำมั่นว่าจะซื้อหรือคำมั่นว่าจะขาย** บางครั้งคำมั่นไม่ควรจัดว่าเป็นประเภทของสัญญา เพราะสัญญาเป็นนิติกรรมสองฝ่าย แต่คำมั่นเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว แต่ไม่รู้จะจัดว่าอย่างไรจึงจัดไว้ตรงนี้ก่อน

**คำมั่นว่าจะซื้อหรือคำมั่นว่าจะขาย** หมายความว่า ความถึง ข้อผูกมัดที่บุคคลฝ่ายหนึ่งผูกมัดตัวเองว่าตนยินดีที่จะซื้อหรือยินดีที่จะขายโดยยอมผูกมัดตัวเอง ลักษณะคำมั่นประเภทนี้ก็คล้ายๆ กับคำเสนอ สัญญานั้นนักศึกษารู้แล้ว ใช้หรือไม่ครบว่าเป็นนิติกรรมสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเสนออีกฝ่ายหนึ่งสนอง ลักษณะของคำมั่นเมื่อให้แล้วผูกมัดตลอดไปจนกว่าจะมีการถอนคำมั่นหรือบอกเลิกคำมั่นหรือปฏิเสธคำมั่น คือ ต้องฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ทำอะไรสักอย่างหนึ่ง

**ตัวอย่าง** นาย ก. ถามนาย ข. ว่าเสื้อผ้าชุดนี้สวยเหลือเกินซื้อที่ไหน นาย ข. ตอบว่าตลาดบางรัก นาย ก. ถามว่าตัวเท่าไร นาย ข. ตอบว่าชุดละ ๕,๐๐๐ บาท นาย ก. ถามว่าขายผมได้ไหม ๕,๐๐๐ บาท นาย ข. เจ็บ กรณีเช่นนี้ถือว่าคำมั่นเกิดขึ้นแล้ว เราเรียกว่า “คำมั่นว่าจะซื้อ” ซึ่งเมื่อให้คำมั่นแล้วจะผูกมัดตลอดไป แต่หากอีก ๗ วันต่อมานาย ก. กลับมาบอกว่า “ที่ผมบอกว่าจะซื้อเสื้อชุดนี้และที่นาย ข. ตกลงยินดีขายให้ผม นั้น ผมเสียใจ ผมไม่เอาแล้ว” ถามว่าได้หรือไม่ **คำตอบ** คือ ไม่ได้ เพราะว่าเขาสนองรับคำมั่นเกิดเป็นสัญญาขึ้นแล้ว

แล้วถ้าอย่างนั้นคำมั่นจะหมดไปเมื่อใด หากถามแล้วไม่ยอมตอบ **คำตอบ** คำมั่นจะหมดไปต่อเมื่อ

**๑. ผู้ให้คำมั่นถอดคำมั่น** เช่น เสื้อตัวนี้สวยเหลือเกินคุณจะขายผมหรือไม่ในราคา ๕,๐๐๐ บาท อีกฝ่ายหนึ่งเจ็บ เราจึงบอกว่าหากคุณเจ็บอยู่แสดงว่าคุณไม่ขาย ผมไม่เอาแล้ว อย่างนี้เรียกว่าถอนคำมั่น

**๒. ถูกปฏิเสธคำมั่น** เช่น เสื้อราคา ๕,๐๐๐ บาท ผมยินดีซื้อ จะขายผมหรือไม่ อีกฝ่ายหนึ่งบอกว่า ๗,๐๐๐ บาท อันนี้แปลว่าปฏิเสธคำมั่นแล้วเพราะว่าเสนอเงื่อนไขคนละราคากัน คำมั่นนั้นเมื่อให้แล้วจะติดตลอดไป คำมั่นเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวผูกมัดผู้ซื้อหรือผู้ขาย แล้วแต่ใครเป็นฝ่ายให้คำมั่น ถ้าคำมั่นใดมีการตอบสนองคำมั่นจะเปลี่ยนสภาพเป็นสัญญาทันที คำมั่นนั้นคล้ายกับคำเสนอต่างกันตรงที่ว่าแสดงถ้อยคำที่ผูกมัดชัดเจนกว่าคำเสนอ

**๓. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด** สัญญาส่วนใหญ่ที่ทำการเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด หมายความว่า สัญญาซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายได้ทำความตกลงในสาระสำคัญกันเสร็จสิ้นแล้วโดยไม่ต้องไปจดทะเบียน เช่น นาย ก. ซื้อที่ดินจากนาย ข. แล้วตกลงกันว่าเพื่อประหยัดค่าธรรมเนียมไม่ต้องไปจดทะเบียน ถามว่าสัญญานี้เป็นสัญญาชนิดใด **ตอบ** สัญญานี้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่ตกเป็นโมฆะเพราะไม่ได้จดทะเบียน

**ตัวอย่าง** นาย ก. ซื้อที่ดินนาย ข. ๑๐๐,๐๐๐ บาท นาย ก. จ่ายเงินไปแล้ว นาย ข. ก็โอนที่ดินให้ ถามว่าสัญญานี้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือไม่ **ตอบว่า** เป็น เพราะจ่ายกันเสร็จครบทุกอย่าง แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นอย่างนี้เสมอไป

เช่น นาย ก. ซื้อที่ดินนาย ข. ราคา ๑๐๐,๐๐๐ บาท นาย ก. จ่ายไปแล้ว ๕๐,๐๐๐ บาท อีก ๕๐,๐๐๐ บาท ยังไม่ได้จ่าย ถามว่าเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือไม่ **ตอบว่า** เป็น เพราะได้ตกลงกันเสร็จเด็ดขาดแล้ว แล้วกรรมสิทธิ์โอนแล้วหรือยัง **ตอบ** ไม่จำเป็น จะโอนกันก็ได้จะไม่โอนก็ได้แล้วแต่จะตกลงกัน

ตัวอย่างนี้ที่จะแปลก นาย ก. ซื้อที่ดินจากนาย ข. ราคา ๑๐๐,๐๐๐ นาย ข. ตกลงขาย และรับเงินมาครบถ้วนแล้ว ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่ตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนโอนในวันที่ ๑๐ เดือนหน้า สัญญานี้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือไม่ **ตอบว่า** ไม่ เพราะว่ามีข้อตกลงว่าจะต้องไปจดทะเบียนโอนกันอีก สัญญานี้เรียกว่าสัญญาอะไร **คำตอบ**คือสัญญานี้เรียกว่า “**สัญญาจะซื้อจะขาย**” ซึ่งเป็นสัญญาประเภทที่ ๕ ที่เราจะเรียนกันต่อไป ถ้าทำสัญญาใดที่ไม่ต้องจดทะเบียน ก็เลยไม่ต้องจดสัญญานั้นเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาใดเป็นสัญญาซื้อขายที่ต้องจดทะเบียน แต่ตกลงว่าไม่จด ก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่เป็นโมฆะ สัญญาใดเป็นสัญญาซื้อขายที่ต้องจดทะเบียนและตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียน เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

สำหรับวันนี้ขอยุติการบรรยายไว้เพียงเท่านี้ สวัสดีครับ

**\*\*\*จบการบรรยาย\*\*\***

สรุปโดย a๐๓/ตรวจทาน p๑๑