

บทที่ 5 ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยนให้

► **ความหมาย** ตามป.พ.พ.มาตรา 453 บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

1. เป็นสัญญาซึ่งประกอบด้วยบุคคลสองฝ่าย คือ ผู้ขายและผู้ซื้อ
2. ผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ
3. ผู้ซื้อตกลงที่จะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

▶ ประเภทของสัญญาซื้อขาย

1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

2. สัญญาจะซื้อจะขาย

3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

4. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา

5. คำมั่นในการซื้อขาย

1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด (หรือสัญญาซื้อขายสำเร็จ
บริบูรณ์) หมายถึง สัญญาซื้อขายที่คู่กรณี คือผู้ซื้อและผู้ขาย
ได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายกันเป็นที่เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว
โดยผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ
และผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย โดยที่
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องไปกระทำตามแบบพิธีของ
กฎหมายอีก



▶ **แบบ**ของสัญญาซื้อขาย (ของทรัพย์สินบางประเภท)

1. การซื้อขายที่กฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ตาม ป.พ.พ.มาตรา 456 “การซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไซ้ ท่านว่าเป็นโมฆะวิธีนี้ให้ ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

1.1 **แบบ**นั้นเป็นแบบที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งคู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม หากไม่ทำให้ถูกแบบสัญญาก็เป็นอันว่าใช้ไม่ได้ ถือเป็นโมฆะ (เท่ากับไม่ได้ทำอะไรไว้เลย)

1.2 **แบบ**ใช้กับสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเท่านั้น (อสังหาริมทรัพย์ เรือ แพ และสัตว์พาหนะ เท่านั้น) ไม่รวมถึงสัญญาซื้อขายประเภทอื่น

1.3 **แบบ**ที่กำหนดไว้คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ต้องทำทั้งสองประการ ขาดอย่างใดอย่างหนึ่งไม่ได้)

2. การซื้อขายที่จะฟ้องร้องกันได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรค 2 “อนึ่งสัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ดี ถ้ามีได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่” หลักฐานในการฟ้องร้อง ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญา



▶ 3. การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากัน 20,000 บาท หรือกว่านั้นขึ้นไป (คือถ้าจะฟ้องร้องกันบังคับคดีกัน จะต้องนำมาตรา 456 วรรค2 มาใช้บังคับด้วย)

▶ หลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดี

1. มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อ ฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญ

2. มีการวางประจำไว้

3. มีการชำระหนี้บางส่วน (หรือชำระโดยสิ้นเชิง)

ข้อสังเกต สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

- 1) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มีได้ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์
- 2) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนั้น โดยหลักทั่วไปย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเว้นแต่จะเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ อาจจะตกเป็นโมฆะใช้บังคับกันไม่ได้ ถ้าคู่สัญญามีได้ทำสัญญาให้ถูกต้องตามแบบ

2. สัญญาจะซื้อขาย คือสัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องซื้อขายกันยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อทันทีขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกันหากแต่มีผลผูกพันกันให้คู่สัญญาจะต้องทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไป คือคู่สัญญาตกลงรับที่จะไปทำตามแบบที่กฎหมายบัญญัติไว้ในภาคหน้า

ลักษณะที่สำคัญของสัญญาจะซื้อขาย

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อในขณะที่ทำสัญญา
2. ทรัพย์สินนั้นมักจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์พิเศษ
3. คู่สัญญาแสดงเจตนาที่จะไปโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนกันทางทะเบียนในภาคหน้า

3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข คือสัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อก็ต่อเมื่อ**เงื่อนไข**ที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายนั้นสำเร็จแล้ว

4. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา คือสัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะโอนไปยังผู้ซื้อก็ต่อเมื่อได้ถึง**กำหนดเวลา**ที่ได้ตกลงกันไว้

5. คำมั่นในการซื้อขาย เป็นเรื่องและผู้ซื้อหรือผู้ขายเพียงฝ่ายเดียวได้แสดงเจตนา (ให้คำมั่น) ว่าจะซื้อหรือจะขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในราคาที่แน่นอน ซึ่งถ้าฝ่ายใดเป็นผู้ให้คำมั่น ฝ่ายนั้นก็ยอมที่จะผูกพันกับคำมั่นของตน เช่น ก. ได้ให้คำมั่นแก่ ข. ว่า ก. จะขายที่ดินของตนให้แก่ ข. ในราคา 50,000 บาท ถ้า ข. มีความต้องการที่จะซื้อ

“คำมั่นจะซื้อจะขาย” แบ่งออกเป็น 2 ประเภท

1. คำมั่นที่กำหนดเวลาไว้เพื่อการบอกกล่าว
2. คำมั่นที่ไม่ได้กำหนดเวลาไว้เพื่อการบอกกล่าว

▶ การโอนกรรมสิทธิ์

ตาม ป.พ.พ.มาตรา 458 กำหนดไว้ว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่วันที่เมื่อได้มีการทำสัญญาซื้อขายกัน”

และตาม ป.พ.พ.มาตรา 370 วรรคแรก ได้กำหนดไว้ว่า “สัญญาต่างตอบแทนที่มีวัตถุประสงค์เป็นการก่อให้เกิดหรือโอนทรัพย์สินในทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ถ้าทรัพย์สินได้สูญหรือเสียหายไปด้วยเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษลูกหนี้ไม่ได้ การสูญหรือเสียหายนั้นย่อมตกเป็นพับแก่เจ้าหนี้”

▶ การซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง

ตาม ป.พ.พ.มาตรา 460 “ในการซื้อขายทรัพย์สินซึ่งมิได้กำหนดลงไว้แน่นอนนั้น ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้หมาย หรือนับ ชั่ง ตวง วัด หรือคัดเลือก หรือทำโดยวิธีอื่นเพื่อให้บ่งตัวทรัพย์สินนั้นออกเป็นแน่นอนแล้ว

ในการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ถ้าผู้ขายยังจะต้องนับ ชั่ง ตวง วัดหรือทำการอย่างอื่น หรือทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเกี่ยวแก่ทรัพย์สิน เพื่อให้รู้กำหนดราคาทรัพย์สินนั้นแน่นอน ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอน ไปยังผู้ซื้อจนกว่าการหรือสิ่งนั้นได้

ทำแล้ว”



หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ขาย

1. ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ
2. ยึดหน่วงทรัพย์สินที่ขาย
3. ความรับผิดชอบในชำรุดบกพร่อง
4. ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ซื้อ

1. รับมอบทรัพย์สิน
2. ชำระราคา
3. ยึดหน่วง



การซื้อขายที่มีลักษณะเฉพาะอย่าง (ขายฝาก)

- ▶ **ขายฝาก** ตาม ป.พ.พ. มาตรา 491 “อันว่าขายฝากนั้น คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สิน นั้นคืนได้”

ขายฝาก คือ สัญญาซึ่งผู้รับฝากรับ โอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินไปจากผู้ขายฝาก โดยมีเงื่อนไขว่า เมื่อผู้ขายฝาก เอาเงินมาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนแล้ว กรรมสิทธิ์จะเปลี่ยน มือจากผู้ซื้อฝากกลับมาเป็นของผู้ขายฝากตามเดิม

▶ ผู้มีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 497 สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะ
พึงใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้คือ

- (1) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม หรือ
- (2) ผู้รับโอนสิทธินั้น หรือ
- (3) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้

▶ ผู้มีหน้าที่รับไถ่ทรัพย์สิน

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 498 “สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้เฉพาะต่อบุคคลเหล่านี้ คือ

- (1) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม หรือ
- (2) ผู้รับ โอนทรัพย์สิน หรือรับ โอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน นั้น แต่ใน ข้อนี้ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะใช้สิทธิได้ ต่อเมื่อผู้รับ โอน ได้รู้ในเวลาโอน ว่าทรัพย์สินตกอยู่ใน บังคับแห่งสิทธิไถ่คืน”

- ▶ **กำหนดเวลาไถ่คืน** ตาม ป.พ.พ. มาตรา 494 “ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้น เวลาตั้งจะกล่าวต่อไปนี้
- (1) ถ้าเป็น**อสังหาริมทรัพย์** กำหนด**สิบปี**นับแต่เวลาซื้อขาย
 - (2) ถ้าเป็น**สังหาริมทรัพย์** กำหนด**สามปี**นับแต่เวลาซื้อขาย”

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 495 “ถ้าในสัญญาที่กำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ท่าน ให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปีตามประเภททรัพย์”

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 496 “การกำหนดเวลาไถ่นั้น อาจทำสัญญาขยายกำหนด เวลาไถ่ได้แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมด ถ้าเกินกำหนดเวลาตาม มาตรา 494 ให้ลดลงมาเป็นกำหนดเวลาตาม มาตรา 494”

▶ **สินไถ่** ตาม ป.พ.พ. มาตรา 499 “สินไถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใดไซ้รู้ ท่านให้ ไถ่ตามราคาที่ยายฝาก

ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่า ราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขาย ฝากที่แท้จริงรวมประ โยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี”

▶ **ผลแห่งการไถ่ทรัพย์สิน** กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ยายฝากให้ กลับคืน ไปยังผู้ขายฝากเดิม คือเสมือนว่าไม่เคยมีการขายฝาก ทรัพย์สินนั้นมาก่อนเลย ดังนั้นผู้ขายฝากไม่ต้องผูกพันใดๆ ที่ผู้ซื้อ เดิมทำไว้กับบุคคลภายนอก

- ▶ **สภาพของทรัพย์สินที่ไถ่คืน** ต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อก็ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ป.พ.พ. มาตรา 501 และทรัพย์สินที่ไถ่นั้น ผู้ไถ่ยอมได้รับคืนไปปลอดจากสิทธิใดๆจากผู้ซื้อเดิมด้วย ตาม ป.พ.พ. มาตรา 502

สัญญาแลกเปลี่ยน

- ▶ ความหมาย ตาม ป.พ.พ. มาตรา518 “อันว่าแลกเปลี่ยนนั้น คือสัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอน กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้ กันและกัน”

ลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยน

1. เป็นสัญญาต่างตอบแทน

2. เป็นการโอนทรัพย์สินแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สิน คือ เมื่อฝ่ายหนึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ อีกฝ่ายหนึ่งก็ต้องโอนทรัพย์สินตอบแทน

▶ **แบบของสัญญาแลกเปลี่ยน** ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น
ถ้าจะแลกเปลี่ยนทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรค 1
ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ด้วย มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ ส่วนในสัญญาจะแลกเปลี่ยนถ้า
จะฟ้องร้องบังคับคดีกันก็ต้องมีหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด
ตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรค 2 ด้วย

สัญญาให้

▶ **ลักษณะของสัญญาให้** ตาม ป.พ.พ. มาตรา 521 “อันว่าให้ นั่นคือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น”

1. เป็นสัญญาสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งคือผู้ให้ อีกฝ่ายหนึ่งคือผู้รับ
2. ผู้ให้ต้องมีเจตนาให้
3. ผู้รับต้องยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น
4. การให้ย่อมสมบูรณ์เมื่อ ส่งมอบทรัพย์สิน



▶ การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 525 “การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นั้น ท่านว่ายอมสมบูรณ์ ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ใน กรณีเช่นนี้การให้ยอมเป็นอันสมบูรณ์โดยมิพักต้องส่งมอบ”

- ▶ **การถอนคืนการให้** 1. ตาม ป.พ.พ. มาตรา 531 “อันผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤติ เนรคุณนั้น ท่านว่าอาจจะเรียกได้แต่เพียงในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้
- (1) ถ้าผู้รับได้**ประทุษร้ายต่อผู้ให้**เป็นความผิดฐานอาญาอย่างร้ายแรง ตามประมวลกฎหมายลักษณะอาญา หรือ
 - (2) ถ้าผู้รับได้**ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้**อย่างร้ายแรง หรือ
 - (3) ถ้าผู้รับได้**บอกปิดไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้**ในเวลา ที่ผู้ให้ยากไร้และผู้รับยังสามารถจะให้ได้”

2. ตาม ป.พ.พ. มาตรา 532 “ทายาทของผู้ให้อาจเรียกให้ถอนคืนการให้ได้แต่เฉพาะ ในเหตุที่ผู้รับได้ฆ่าผู้ให้ตายโดยเจตนาและไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือ ได้กีดกันผู้ให้ไว้มิให้ถอนคืนการให้”

สิทธิถอนคืนการให้ของผู้ให้ระงับเมื่อกรณีดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้ตาย

2. เมื่อผู้ให้ได้ให้อภัยแก่ผู้รับในเหตุประพฤติเนรคุณนั้น

3. เมื่อพ้นเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้

3.1 ผู้มีสิทธิถอนคืนการให้ได้ทราบเหตุแห่งการเนรคุณมาเป็นเวลาเกิน 6 เดือนแล้วยังเพิกเฉย

3.2 เหตุเนรคุณได้เกิดขึ้นแล้วกว่า 10 ปี ไม่ว่าจะผู้ให้จะทราบหรือไม่ก็ตามถึงเหตุเนรคุณ

▶ **กรณีที่ไม่อาจถอนคืนการให้เพราะเหตุเนรคุณ**
ตาม ป.พ.พ. มาตรา 535 “การให้อันจะกล่าวต่อไปนี้
ท่านว่าจะถอนคืนเพราะเหตุ เนรคุณไม่ได้ คือ

(1) ให้เป็นบำเหน็จสินจ้างโดยแท้

(2) ให้สิ่งที่มีค่าการติดพัน

(3) ให้โดยหน้าที่ธรรมจรรยา

(4) ให้ในการสมรส”