

เอกเทศสัญญา 1

EP.1

ลักษณะทั่วไปของสัญญาซื้อขาย

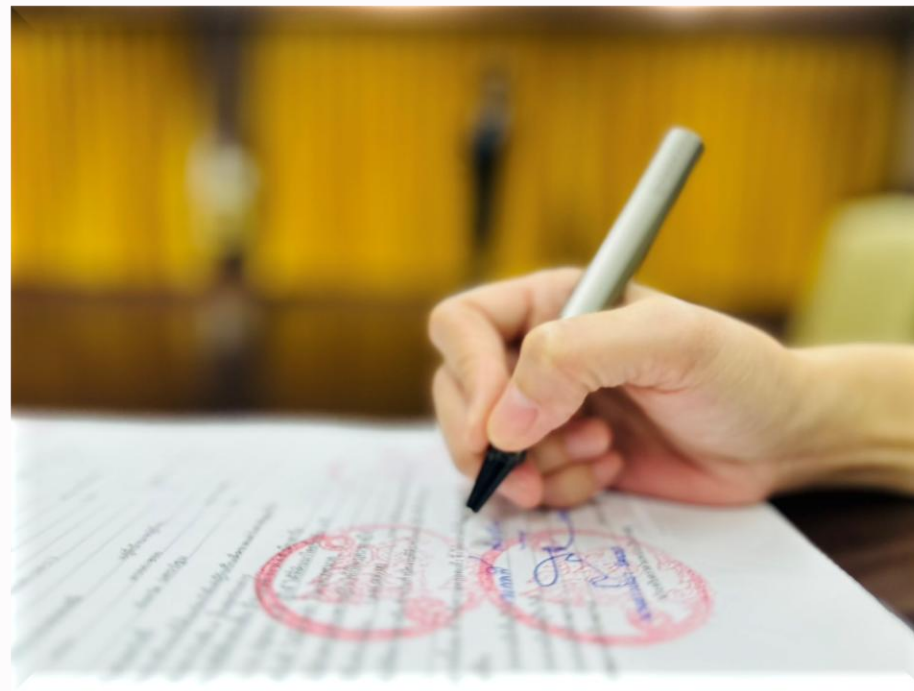
หลักเกณฑ์และแบบของสัญญาซื้อขาย

บรรยายโดย : ผศ.นเรศ ชูดวง (อ.แป๋)

N P R U



สัญญาซื้อขาย



“ลักษณะทั่วไปของสัญญาซื้อขาย

หลักเกณฑ์และแบบของสัญญาซื้อขาย”

มาตรา 453

“อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

ลักษณะทั่วไปของสัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)

- สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน
- สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่ฝ่ายผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่ซื้อขายกันให้แก่ผู้ซื้อ
- สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่ฝ่ายผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาทรัพย์สินแก่ผู้ขาย

สัญญาซื้อขาย นอกจากจะต้องกระทำ
ให้เข้าหลักเกณฑ์ลักษณะดังกล่าวแล้ว

ยังจะต้องยึดหลักเกณฑ์ทั่วไป
ของนิติกรรมสัญญา
มาพิจารณาควบคู่กันไปด้วย

หลักเกณฑ์ทั่วไปของนิติกรรมสัญญา มี 4 องค์ประกอบหลัก

- การแสดงเจตนา
- การชอบด้วยกฎหมาย
- วัตถุประสงค์
- ความสามารถของบุคคล

04

การแสดงเจตนา

- เป็นการกระทำโดยใจสมัคร คือ เกิดจากการตัดสินใจด้วยตนเอง
- การแสดงเจตนาต้องชัดแจ้ง เช่น ทำเป็นหนังสือ วาจา หรือท่าทาง
- ต้องไม่มีข้อบกพร่องในเจตนา เช่น เกิดจากการข่มขู่ กลฉ้อฉล หรือสำคัญผิด ซึ่งจะทำให้สัญญาเสียไป

ขอบด้วยกฎหมาย

- นิติกรรมต้องเป็นการกระทำที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย
- วัตถุประสงค์ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- การกระทำต้องไม่ขัดต่อแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น การทำสัญญาซื้อขายที่ดินต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

วัตถุประสงค์

- ต้องมุ่งก่อให้เกิดผลทางกฎหมาย โดยการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ

04

ความสามารถของบุคคล

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล สามารถทำนิติกรรมได้
- บางประเภทที่กฎหมายถือว่าหย่อนความสามารถทางกฎหมาย
- เช่น ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ ซึ่งต้องมีผู้แทนโดยชอบธรรมยินยอม หรือผู้อนุบาลกระทำการแทน หรือต้องมีผู้พิทักษ์ยินยอม

“เพียงแค่นี้มีการตกลงกัน
เรื่องทรัพย์สินและราคา
สัญญาซื้อขายก็สมบูรณ์แล้ว
แม้ยังไม่ได้ส่งมอบหรือจ่ายเงิน”

แบบของสัญญาซื้อขาย

- โดยทั่วไป การซื้อขายทรัพย์สินนั้น กฎหมายมิได้กำหนดให้ต้องทำตามแบบไว้โดยเฉพาะ
- แต่ในการซื้อขายทรัพย์สินบางประเภท ลำพังการแสดงเจตนาตกลงกันด้วยวาจาอาจไม่มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันโอนไปยังผู้ซื้อในทันที ทั้งนี้ กฎหมายได้กำหนดแบบของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนั้นไว้โดยเฉพาะตามมาตรา 456

สังหาริมทรัพย์ทั่วไป



มาตรา 456

“การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่

บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย”

สังหาริมทรัพย์ ราคาตั้งแต่ 20,000 บาท หรือกว่านั้นขึ้นไป

✓ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด
ลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือ

04

✓ ได้วางประจำไว้ หรือ

✓ ได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว

สังหาริมทรัพย์ ราคาตั้งแต่ 20,000 บาท



สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

เรือที่ระวางตั้งแต่ 5 ตัน ขึ้นไป

แพ (Floating House)

สัตว์พาหนะ ที่ได้ทำตัวรูปพรรณตามกฎหมาย

ได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ ล่อ ลา

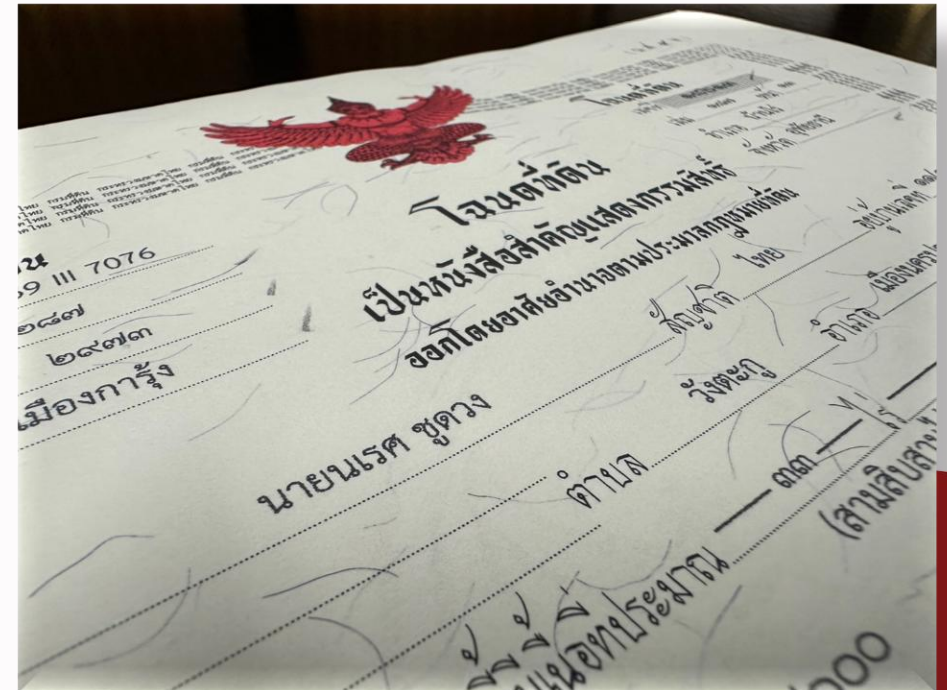
สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้น เป็นโมฆะ

อสังหาริมทรัพย์

ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้น เป็นโมฆะ

ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่



การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ
กฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หากมิได้ทำตามแบบดังกล่าว
สัญญาซื้อขายนั้นตกเป็นโมฆะ
ซึ่งมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นไม่โอนไปยังผู้ซื้อ

ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาซื้อขาย

- ค่าฤชาธรรมเนียม คือ เป็นเงินที่จะเสียให้แก่รัฐโดยผ่านทางพนักงานเจ้าหน้าที่ในการทำสัญญาซื้อขาย โดยมากจึงมีในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ เพราะการซื้อขายจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอำนาจและหน้าที่

ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาซื้อขาย

- ในการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ต้องชำระค่าฤชาธรรมเนียมแล้ว ผู้ซื้อและผู้ขายต้องออกใช้ (ค่าฤชาธรรมเนียม) ฝ่ายละเท่าๆ กัน

04

- แต่คู่กรณีอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 964/2509

สัญญาซื้อขายมีใจความชัดเจนว่า คู่สัญญามีเจตนามุ่งซื้อขายที่ดินกันเด็ดขาด

ไม่มีข้อความใดแสดงว่าคู่สัญญามีเจตนาจะไปจดทะเบียนโอนกันในภายหลัง
อันจะทำให้เห็นว่าเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย

เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เป็นโมฆะ
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456

คำพิพากษาศาลฎีกาตามมาตรา 456 ที่น่าสนใจ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 131/2565

สัญญาซื้อขายที่ดินที่คู่สัญญาไม่มีเจตนาไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดตกเป็นโมฆะตามมาตรา 456 วรรคหนึ่ง
จำเลยผู้ขายจะต้องคืนเงินค่าที่ดินแก่ ส. ผู้ซื้อในฐานะลาภมิควรได้

คำพิพากษาศาลฎีกาตามมาตรา 456 ที่น่าสนใจ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1539/2526

แม่ค้าพิพาทเป็นม้าแข่งมาแต่เดิม แสดงว่าได้ใช้งานแล้วจึงอยู่ในบังคับที่ต้องให้ทำตัวรูปพรรณตามพระราชบัญญัติสัตว์พาหนะฯ มาตรา 8(3) และเป็นสัตว์พาหนะตามมาตรา 4 ตกอยู่ภายใต้บังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 แม้จะซื้อแม่ม้าไปเพื่อผสมพันธุ์มิได้ซื้อเพื่อเอาไปใช้ในการขี่หรือลากเข็นก็ตาม ก็ไม่เป็นเหตุให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องจดทะเบียนการซื้อขายต่อเจ้าพนักงาน



สรุป ทบทวน

ลักษณะทั่วไปของสัญญาซื้อขาย

หลักเกณฑ์และแบบของสัญญาซื้อขาย

**THANK
YOU.**

**SPECIFIC
CONTRACTS 1**

