

เอกเทศสัญญา 1

EP.2

การโอนกรรมสิทธิ์

บรรยายโดย : ผศ.นเรศ ชูดวง (อ.แป๋)

N P R U





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

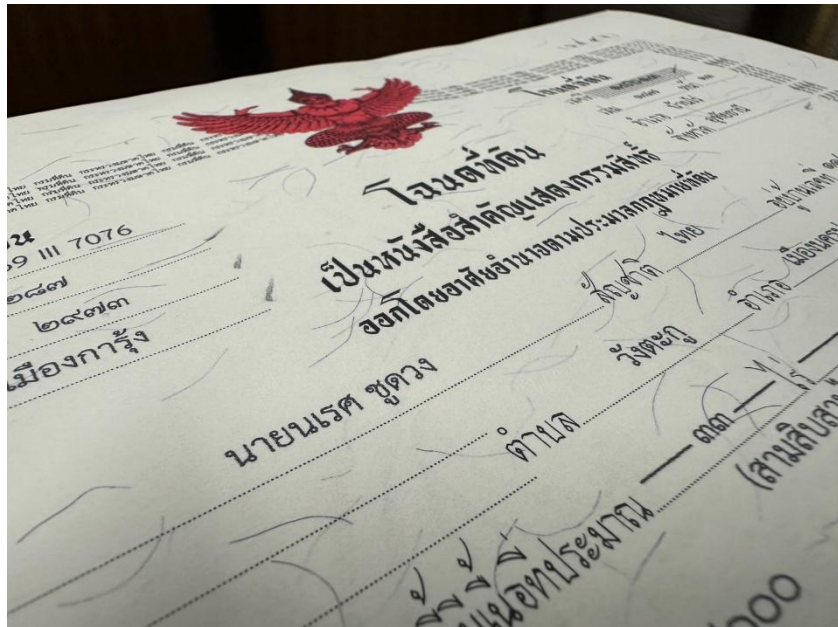
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย





การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย

- มาตรา 1336 “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สิน มีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”



การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย

- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่
ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน
- มาตรา 458 “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอน
ไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน”



การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย

- ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบังคับไว้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น
- มาตรา 459 “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบังคับไว้ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น”



การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย

- มาตรา 460 วรรคแรก “ในการซื้อขายทรัพย์สินซึ่งมิได้กำหนดลงไว้แน่นอนนั้นท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้หมาย หรือนับ ชั่ง ตวง วัด หรือคัดเลือก หรือทำโดยวิธีอื่นเพื่อให้บ่งตัวทรัพย์สินนั้นออกเป็นแน่นอนแล้ว”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

มาตรา 460 วรรคแรก





การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย

- มาตรา 460 วรรคสอง “ในการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ถ้าผู้ขายยังจะต้องนับ ชั่ง ตวง วัด หรือทำการอย่างอื่น หรือทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเกี่ยวแก่ทรัพย์สินเพื่อให้รู้กำหนดราคาทรัพย์สินนั้นแน่นอน ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าการหรือสิ่งนั้นได้ทำแล้ว”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

มาตรา 460 วรรคสอง





การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

- มาตรา 456 วรรคหนึ่ง “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

มาตรา 456 วรรคหนึ่ง





คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 964/2509

- สัญญาซื้อขายมีใจความชัดเจนว่า คู่สัญญามีเจตนามุ่งซื้อขายที่ดินกันเด็ดขาด ไม่มีข้อความใดแสดงว่าคู่สัญญามีเจตนาจะไปจดทะเบียนโอนกันในภายหลัง อันจะทำให้เห็นว่าเป็นเพียงสัญญาจะซื้อขาย
- เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เป็นโมฆะตามมาตรา 456



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1834/2554

โจทก์ทำสัญญาขายที่ดินและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาททั้ง 21 แปลงให้แก่ ป. เมื่อปี 2532 กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมตกไปเป็นของ ป. ผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 453 และมาตรา 456 แม้ ป. ผู้ซื้อยังไม่ชำระราคาให้แก่โจทก์ผู้ขาย แต่การชำระราคามีใช้เงื่อนไขแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การชำระราคาอาจเกิดขึ้นก่อนหรือหลังเวลาโอนกรรมสิทธิ์ก็ย่อมทำได้ตามแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ดังนั้น สัญญาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจึงมีผลสมบูรณ์



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

คำพิพากษาศาลฎีกาตามมาตรา 460 ที่น่าสนใจ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 19816/2555

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันลักป้อนของสหกรณ์การเกษตร ด. ผู้เสียหายที่เป็นของนายจ้างไป แต่กลับได้ความตามทางพิจารณาเกี่ยวกับทางปฏิบัติในการซื้อป้อนของสหกรณ์การเกษตร ด. ผู้ขายว่า ต้องมีการขนส่งป้อนมาตรวจนับ ณ ที่ทำการของสหกรณ์การเกษตร ด. ก่อนการชำระค่าป้อนตามจำนวนที่ตรวจนับได้ ดังนี้ถือว่าสหกรณ์การเกษตร ด. และผู้ขายซึ่งเป็นคู่สัญญาามีเจตนาเอาการตรวจนับป้อน ณ ที่ทำการของสหกรณ์การเกษตร ด. เป็นสาระสำคัญในการโอนกรรมสิทธิ์ป้อนกัน เมื่อป้อนตามฟ้องสูญหายไประหว่างขนส่งก่อนการตรวจนับ กรรมสิทธิ์ในป้อนจึงยังไม่ตกเป็นของสหกรณ์การเกษตร ด.

**THANK
YOU.**

**SPECIFIC
CONTRACTS 1**

