

สัญญาจะช้อจะขาย



เรือโท สมนึก พานิช

005599

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาการศึกษา

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2525

ISBN 974 - 560 - 756 - 8

Agreement to Sell or to Buy

.Sub - Lt Somnuk Panich R.T.M.

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkron University

1982

ISBN 974 - 560 - 756 - 8

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ไทย

ภาควิชา

อาจารย์ที่ปรึกษา


สัญญาจะช่อจะชาย

เรือโท สมนึก พานิช


นิติศาสตร์

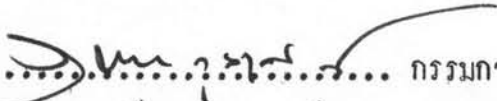
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑา กุลบุศย์

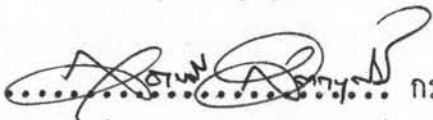
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาค้นคว้าตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประคิน บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ไชยยศ เหมะรัชตะ)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑา กุลบุศย์)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุชาบดี สัตตบุศย์)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์

สัญญาจะซื้อจะขาย

ชื่อนิสิต

เรื่อโท สมนึก พานิช

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑา กุลบุศย์

ภาควิชา

นิติศาสตร์

ปีการศึกษา

2524



บทคัดย่อ

การทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น มักจะเกิดปัญหาเกี่ยวกับตัวสัญญาที่คู่สัญญาทำกันขึ้นว่าสัญญาที่ทำขึ้นนั้นเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และเมื่อเป็นคดีขึ้นมาสู่ศาล แนวคำวินิจฉัยของศาลเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวได้แตกต่างกันออกไป บางแนวศาลจะวินิจฉัยว่า สัญญาที่คู่สัญญาทำกันขึ้นนั้น เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย และมีบางแนวที่ศาลจะวินิจฉัยว่าสัญญานั้นเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้วเมื่อไม่ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้จึงตกเป็นโมฆะ นอกจากนี้แล้ว ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันนั้น ได้มีความเห็นต่างกันออกเป็นสองฝ่าย คือฝ่ายแรกมีความเห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายนั้นมิได้เฉพาะทรัพย์สินตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 456 วรรคแรกเท่านั้น ส่วนฝ่ายที่สองมีความเห็นว่าทรัพย์สินทุกประเภทยกเว้นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ สามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายได้

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้เขียนมุ่งที่จะวิจัยรูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายว่าหมายถึงสัญญา ใด ทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายได้นั้นเป็นทรัพย์สินประเภทใดบ้าง ตลอดจนปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โดยวิเคราะห์จากลักษณะรูปแบบของสัญญาซื้อขายตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มาตรา 453, 455, 456, 458, 459 และมาตรา 460 เป็นหลัก แนวคำพิพากษาของศาลไทย ตลอดจนแนวความคิดของนักกฎหมายไทย และหลักกฎหมายลักษณะซื้อขายของต่างประเทศประกอบ จากการวิจัยพอสรุปผลได้ว่าสัญญาจะซื้อจะขายตามแนวกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยนั้น เป็นสัญญาตามหลักของสัญญาทั่วไป แยกต่างหากจาก มาตรา 453 กล่าวคือมีคำเสนอคำสนองถูกต้องตรงกันในเรื่องทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกัน - และ

ราคาเรียบร้อยแล้ว เพียงแต่สัญญายังมีเจตนาที่จะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อขายกัน โอนไปในขณะทำสัญญา แต่มีข้อสัญญากันว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวกันในภายหลังและ สัญญาจะซื้อขายนั้นมิได้ในทรัพย์สินทุกประเภท ยกเว้นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ขอเสนอแนะในการวิจัยคือ

1. ควรให้ความหมายของสัญญาจะซื้อขายให้ชัดเจน เพื่อป้องกันการตีความเกี่ยวกับ - สัญญาจะซื้อขายที่ไม่ถูกต้อง
2. ควรกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อขายลงไปว่ามีทรัพย์สินประเภทใดบ้าง
3. วางบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองผู้จะซื้อในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาให้หนักหน่อไป - จากกรณีผิดสัญญาโดยทั่วไป เพราะผู้ที่เข้าทำสัญญาจะซื้อขายนั้นมุ่งที่จะได้ทรัพย์สิน ตามสัญญา จะซื้อขายมากกว่าที่จะเรียกร้องเอาสิ่งอื่น ๆ แทนทรัพย์สินที่ทำสัญญากัน.

Thesis Title Agreement to Sell or to Buy
Name Sub - Lt. Somnuk Panich R.T.N.
Thesis Advisor Assistant Professor Chutla Rulabusaya
Department Law
Academic Year 1981

ABSTRACT

Conclusion of agreements to purchase and to sell tends to give rise to problems as to whether agreements so concluded by the parties are those to purchase and to sell or whether they are contracts of purchase and sale. Once such cases are brought to courts, approaches adopted in judgments have diverged. In some cases it is ruled that the concluded agreements are those to purchase and to sell, while, in others, it is ruled that, since they constitute contracts of purchase and sale, failure to comply with legally-required forms renders them null and void. Again, as far as property constituting the object of agreements to purchase and to sell is concerned, there exist two schools of thought. On the one hand, it is maintained that such agreements are confined only to property specified in the first paragraph of section 456, while, on the other, it is asserted that all property except things outside of commerce can be the object of such agreements.

In this thesis, it is the author's objective to examine in depth agreements to purchase and to sell. What is meant by 'an agreement to purchase and to sell'? What kind of property can be

the object of such agreements? What problems tend to crop up once such agreements have been concluded? Such questions have been analyzed in the light mainly of the nature and form of agreements to purchase and to sell specified in sections 453, 455, 456, 458, 459 and 460 of the Thai Civil and Commercial Code. Approaches followed in judgements by Thai courts, opinions of Thai jurists, and foreign laws of purchase and sale have been used as secondary sources.

Our finding, in sum, is that agreements to purchase and to sell in accordance with Thai civil and commercial legislation constitute contracts in their own right, contracts which are distinct from those envisaged in section 453. While both offer and acceptance exist as to the property to be transferred and the price to be paid, the parties do not intend to transfer ownership of the property at the moment of concluding agreements: it is agreed to transfer ownership of such property subsequently. Such agreements can be concluded with regard to all kinds of property with the exception of things outside of commerce.

Our recommendations are :-

- 1) Agreements to purchase and to sell should be so clearly defined as to avoid every possible misinterpretation ;
- 2) The types of property which may constitute the object of such agreements should be specified; and
- 3) Provisions should be laid down to safeguard purchasers against sellers' breach of agreements in a manner going above and beyond those for general breach of contracts, parties to such agreements being more interested in obtaining the envisaged property than claiming other things in lieu thereof.

กติกิกรรรมประกาศ



การวิจัยครั้งนี้ผู้เขียนต้องขอขอบพระคุณอย่างสูงต่อท่านอาจารย์ จุฑา กุลมุศย์ ที่ได้กรุณา
รับเป็นอาจารย์ผู้ควบคุมการวิจัยให้แก่อผู้เขียน และในขณะที่ทำการวิจัยนั้น ท่านได้กรุณาติชม แก้ไข
และแนะนำคว้ยประการต่าง ๆ จนทำให้ผู้เขียนสามารถทำงานได้สำเร็จจลุลวงในที่สุด ผู้เขียน
ยังต้องขอขอบพระคุณต่อท่านศาสตราจารย์ ดร. ประชุม โฉมฉาย ท่านอาจารย์พรเพชร วิชิตชลชัย
ที่ไ้กรุณาช่วยเหลือทางค่านภาษาต่างประเทศ และกฎหมายต่างประเทศบางส่วน

ในค่านการค้นคว้าหาข้อมูลที่จะใช้นำมาเขียนนั้น ผู้เขียนขอขอบคุณในความกรุณาของ
เจ้าหน้าที่บรรณารักษ์ห้องสมุด คณะนิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คุณเอมอร ตันเสถียร บรรณารักษ์ ห้องสมุดกรมอัยการ คุณไพโรจน์ นวนุช แห่งสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกา และในค่านการจัดพิมพ์ คุณเสริมศักดิ์ เหลืองเพชรภรณ์ คุณระเบียบ
คุ้มอินทร์ ตลอดจนเพื่อนฝูงมิตรสหายทุกท่านที่ไ้กรุณาช่วยเหลือมากบ้างน้อยบ้างในการวิจัยนี้พระ
คุณและน้ำใจอันกรุณาเหล่านี้ผู้เขียนจะขอจดจำไว้ตลอดไป.

สมนึก พานิช

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ	ณ
คำย่อที่ใช้ในการวิจัย	ท
บทที่	
1. บทนำ	1
ความเป็นมาของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	1
ขอบเขตของการวิจัย	2
ประโยชน์ที่ได้จากการวิจัย	2
วิธีการดำเนินการวิจัย	3
2. ลักษณะรูปแบบของสัญญาซื้อขาย	4
1. รูปแบบของสัญญาซื้อขายตามหลักกฎหมายต่างประเทศ	4
1.1 ตามบทบัญญัติของกฎหมายอังกฤษ	4
1.2 ตามบทบัญญัติของกฎหมายฝรั่งเศส	9
1.3 ตามบทบัญญัติของกฎหมายสหรัฐอเมริกา	12
1.4 ตามบทบัญญัติของกฎหมายเยอรมัน	15
1.5 ตามบทบัญญัติของกฎหมายญี่ปุ่น	19



2.	รูปแบบของสัญญาซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย	21
3.	การโอนกรรมสิทธิ์โดยสัญญาซื้อขาย	24 ✓
3.1	กรณีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์	24
3.1.1	ในระบบสัญญาเดี่ยว	24
3.1.2	ในระบบสองสัญญา	25
3.2	การโอนกรรมสิทธิ์โดยสัญญาซื้อขายตามแนวของต่างประเทศ	26
3.2.1	ในระบบสัญญาเดี่ยว	26
3.2.1.1	ตามบทบัญญัติของกฎหมายอังกฤษ	27
3.2.1.2	ตามบทบัญญัติของกฎหมายฝรั่งเศส	34
3.2.1.3	ตามบทบัญญัติของกฎหมายสหรัฐอเมริกา	37
3.2.2	ในระบบสองสัญญา	38
3.2.2.1	ตามบทบัญญัติของกฎหมายเยอรมัน	38
3.2.2.2	ตามบทบัญญัติของกฎหมายญี่ปุ่น	44
3.3.	การโอนกรรมสิทธิ์โดยสัญญาซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย	46 ✓
3.3.1	การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไข หรือ เงื่อนไขเวลา	50
3.3.2	การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง	53
3.3.3	การโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาซื้อขายกรณีพิเศษ	55
3.	สัญญาจะซื้อขายตามแนวของกฎหมายต่างประเทศ	61
1.	ตามบทบัญญัติของกฎหมายอังกฤษ	61

2.	ความหมายของกฎหมายฝรั่งเศส	64
3.	ความหมายของกฎหมายสหรัฐอเมริกา	65
4.	ความหมายของกฎหมายเยอรมัน	66
5.	ความหมายของกฎหมายญี่ปุ่น	67
4.	สัญญาจะซื้อจะขายตามระบบกฎหมายไทย	69 ✓
1.	ประวัติของสัญญาจะซื้อจะขาย	69
2.	ลักษณะสัญญาจะซื้อจะขายตามแนวคำพิพากษาของศาลไทย	71 ✓
2.1	กรณีศาลวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย	71
2.2	ชื่อของสัญญามีความสำคัญอย่างไร	79
2.3	สัญญาจะซื้อจะขายจะต้องทำตามแบบหรือไม่	82 ✓
2.4	ผู้จะขายต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือไม่	84 ✓
3.	ลักษณะสัญญาจะซื้อจะขายตามแนวความคิดของนักกฎหมายไทย	84 ✓
4.	วิเคราะห์สัญญาจะซื้อจะขายตามกฎหมายไทย	88 ✓
5.	ทรัพย์สินอะไรบ้างที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายได้	103 ✓
6.	ปัญหาอันเนื่องมาจากการทำสัญญาจะซื้อจะขาย	110
6.1	เมื่อผู้จะขายผิดนัดไม่ยอมโอนทรัพย์สินตามสัญญา	112
6.2	เมื่อผู้จะขายเอาทรัพย์สินที่ทำสัญญาไปโอนขายให้บุคคลอื่น	114
6.3	เมื่อผู้จะขายเอาทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะขายไปขายฝากผู้อื่น	116
6.4	เมื่อผู้จะขายเอาทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายไปจำหน่ายผู้อื่น	116
6.5	เมื่อผู้จะขายยกทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ผู้อื่นโดยเสนหา	116

6.6	เมื่อผู้จะขายเอาทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อขายไปให้ผู้อื่นเช่า	117
6.7	เมื่อผู้จะขายถูกศาลสั่งยึดทรัพย์สิน	118
6.8	เมื่อทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อขายบุบสลายหรือถูกทำลายไป	119
6.9	เมื่อทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อขายถูกครอบครองปรปักษ์	120
6.10	เมื่อผู้ขายไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อขาย	121
6.11	เมื่อผู้จะขายนำทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อขายไปให้ผู้อื่นเช่าซื้อ	122
6.12	ภายหลังทำสัญญาแล้วผู้จะขายตายลง	122
5.	สรุปผลการวิจัยและขอเสนอแนะ	124
	บรรณานุกรม (หรือเอกสารอ้างอิง)	129
	ประวัติ	133

คำย่อที่ใช้ในการวิจัย

S.G.A.	หมายถึง	The Sale of Goods Act, 1893
C.C.F.	หมายถึง	Code Civil Francais
U.C.C.	หมายถึง	The Uniform Commercial Code (1966)
B.G.B.	หมายถึง	German Civil Code
C.C.J.	หมายถึง	The Civil Code of Japan.