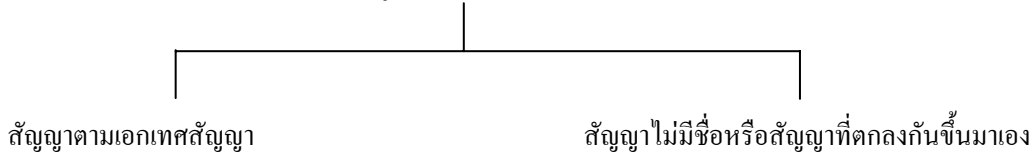


## คณะกรรมการนักศึกษาเนติบัณฑิตย ๕๘

### ซื้อขาย - เช่าทรัพย์ - เช่าซื้อ

#### \*\*ซื้อขาย\*\*

หากมีปัญหาที่ต้องปรับแก้ให้ดูในเรื่องเอกเทศสัญญาเสียก่อน ซึ่งถ้าไม่มีก็ค่อยไปดูในเรื่องนิติกรรมหรือสัญญา หนี้ ความสามารถของบุคคล ทรัพย์มรดกมีสัญญาอื่นที่ใช้บังคับได้โดยไม่อยู่ในเอกเทศสัญญา อาจเรียกว่าสัญญาไม่มีชื่อ



#### ฎ. 333/32

มาตรา 680 สัญญาค้ำประกันต้องมีลักษณะบุคคลภายนอกยอมผูกพันตนเข้าชำระหนี้ เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ โดยทำสัญญากับเจ้าหนี้โดยตรง

แต่กรณี ก. ประกันตัวลูกชาย ข. ต่อศาล ต่อมา ข. ก็เลยทำสัญญากับ ก. ว่าถ้าลูกชายคนไม่ไปศาลตามนัดและถ้าศาลสั่งปรับนายประกัน คือ ก. แล้ว ข. จะยอมรับผิดชำระหนี้ให้ ก. กรณีนี้ไม่เป็นสัญญาค้ำประกันและไม่เป็นเอกเทศสัญญา แต่ใช้บังคับกันได้ในลักษณะสัญญาอย่างอื่น จึงไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องกันได้

**ข้อสังเกต** ข้อสอบเนติฯ ถ้าออกสัญญาจะไม่ออก เอกเทศสัญญาทั้ง 2 ข้อ จะออกอย่างละข้อ

มาตรา 453 “อันว่าซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงว่า จะใช้ราคาแห่งทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

มาตรา 453 จึงมีลักษณะสำคัญ ดังนี้

1. มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย ในสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นสัญญาอย่างหนึ่ง จึงนำเรื่องนิติกรรมสัญญามาใช้ด้วย

ฎ. 6228/39 ขายโรงแรมโดยโรงแรมถูกคำสั่งให้รื้อถอนโดยทางเทศบาล แต่ผู้ขายก็ยังนำไปขายโดยผู้ซื้อไม่ทราบ การซื้อขายจึงเป็นกรณีที่ผู้ซื้อสำคัญคิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญในตัวทรัพย์สินเป็นโมฆียะ

2. เป็นสัญญาที่ผู้ขายมุ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ตัวบทใช้คำว่า “ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์” แต่ความจริงแล้วสัญญาซื้อขาย ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ก็เป็นสัญญาซื้อขายได้ แต่มุ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ก็พอ

3. ผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคา เพียงแต่มุ่งจะใช้ราคาก็เพียงพอแล้ว ไม่จำเป็นต้องได้ชำระแล้ว

#### นิติกรรมบางประเภทคล้ายสัญญาซื้อขายแต่ไม่ใช่

ฎ. 435/19 ก. เป็นหนี้เงินกู้ ข. จึงโอนคอกที่ปลูกอยู่บนที่ของราชพัสดุของตนโอนตีใช้หนี้ให้ ข. เจ้าหนี้ อย่างนี้ไม่ใช่สัญญาซื้อขายไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ฎ. 588/24 ก. จะซื้อโรงสีโดยวางมัดจำไว้แล้ว ต่อมาไม่มีเงินจึงให้ ข. เข้าไปซื้อโดยสวมสิทธิตนเข้าไปซื้อ ในสัญญาเดิมที่วางมัดจำไว้แล้ว อย่างนี้ระหว่าง ก. และ ข. ไม่ใช่สัญญาซื้อขาย

#### กรณีซื้อขายเวลาออกอากาศ ถือเป็นสัญญาซื้อขายหรือไม่

ฎ. 203/39 สัญญาตกลงให้ออกอากาศกระจายเสียงในสถานีวิทยุ ไม่ถือเป็นสัญญาซื้อขาย เพราะไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่อย่างใด

### การซื้อขายทรัพย์สินจากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของหรือจากผู้ที่ไม่ม้อานาจขาย

ฎ. 2046/24 , 5640/41 (เนติฯ 42) ก. ได้ออกโฉนดทับที่ดิน ข. แล้ว ก. นำโฉนดไปขายให้ ค. ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าการออกโฉนดของ ก. เป็นการออกโฉนดที่ไม่ชอบ แม้อต่อมา ค. ผู้ซื้อจะสุจริตเสียค่าตอบแทนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ ข.

#### หลัก ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

แม้จะโอนต่อไปหลายทอดเพียงใดก็ตาม ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าเจ้าของที่แท้จริง

### กรณีลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจ

#### ฎ. 6403/40

ก. ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่กรอกรายการลงไป

ข. นำไปกรอกข้อความว่าโอนให้ตน แล้วขายให้ผู้อื่นที่สุจริต เสียค่าตอบแทน หรือ ข. อาจเป็นกรณีกรอกข้อความว่าเป็นการมอบอำนาจให้นำไปขายแล้ว ขายโอนชื่อให้ผู้ซื้อโดยตรงซึ่งผู้สุจริตเสียค่าตอบแทน

→ อย่างนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเมื่อสุจริตทั้งคู่เป็น

เจ้าของที่ดินและผู้ซื้อที่ดิน จึงวางหลักว่า

“สุจริตทั้งสองฝ่าย ฝ่ายใดประมาทเลินเล่อกว่าเสียเปรียบ” ดังนั้นผู้ซื้อจึงได้ที่ดินไป

มีแนวฎีกาเก่าซึ่งถูกกลับแล้ว

บอกว่าดูว่าผ่านชื่อคนอื่นมาเป็นหรือไม่ ถ้าผ่านมาก่อนผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์ ถ้าโอนให้ผู้ซื้อเลขผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์

ฎ. 7906/44 ก. มอบอำนาจโดยกรอกไว้ไม่กรอกข้อความ ข. จึงเอาไปกรอกข้อความนำไปจำนอง การจำนองตกไปยัง

บุคคลภายนอก (แนวเดียวกันกับ 6403/40)

ถ้าเป็นกรณีมอบอำนาจลอยไว้ แล้วไปกรอกข้อความว่ามาให้โดยเสนาฯ 6379/41

1. ก. มอบอำนาจลอยไว้
2. ข. นำไปกรอกข้อความขายให้ตนเอง
3. เมื่อเป็นชื่อตนเองแล้ว ข. นำแบ่งเป็น 3 ส่วน
  - เก็บไว้เอง 1 ส่วน
  - ขายให้ ค. 1 ส่วน
  - ยกให้โดยเสนาฯ แก่ ง. 1 ส่วน

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การที่ ข. นำไปขายให้ตนเองไม่ได้เกิดจากความยินยอมที่จะแสดงเจตนาของ ก. นิติกรรมนี้จึงไม่ผูกพัน ก. ดังนั้น ก. มีอำนาจขอให้เพิกถอนการขาย คือว่าไม่มีการขายต่อไป ดังนั้น

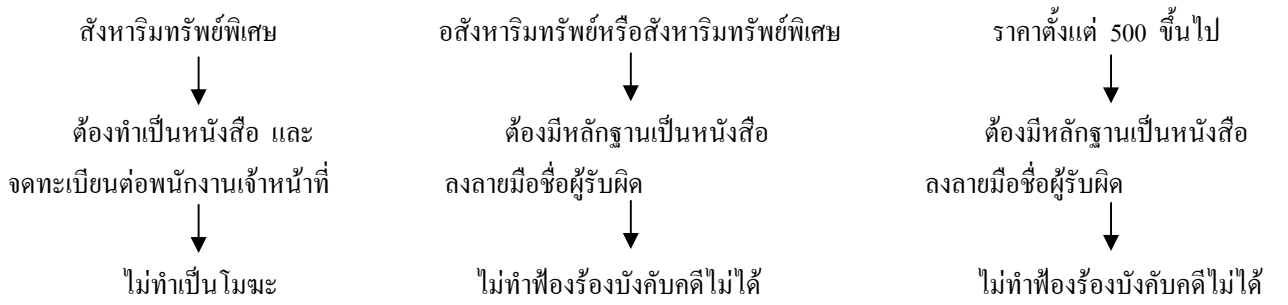
1. ส่วนที่เก็บไว้เอง 1 ส่วน เพิกถอนกลับคืนมาให้ ก.
2. ส่วนที่ขาย ผู้ซื้อต่อคือ ค. ได้ที่ดินไปตามหลักสุจริตด้วยกันทั้งคู่ ผู้ประมาทเลินเล่อยอมเสียเปรียบ
3. ส่วนที่ยกให้ต้องเพิกถอนกลับคืนให้ ก. ผู้รับการให้ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เนื่องจากนิติกรรมระหว่าง ก. กับ ข. ไม่สมบูรณ์ ถูกเพิกถอนแล้ว ข. จึงไม่มีอำนาจยกให้ใคร

ก่อนใช้ 456 ต้องดูว่าสัญญานั้นเป็นสัญญาประเภทใด โดยดูในเนื้อหาของสัญญา มีใช้คำที่หวักระดาศว่าเขียนอย่างไร

#### มาตรา 456

#### กำหนดแบบของการซื้อขายตามมาตรา 152





มาตรา 456 ในวรรค 1 และวรรค 2 และวรรค 3 ใช้กับสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ตามมาตรา 455 “เมื่อกล่าวต่อไปนี้เป็นสัญญาซื้อขาย หมายความว่าถึงสัญญาซื้อขายเสร็จบริบูรณ์ (เสร็จเด็ดขาด)”

นับตั้งแต่มาตรา 456 เป็นต้นไป ถ้าพูดถึงการซื้อขายให้หมายถึง ซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ดังนั้นก่อนที่จะใช้มาตรา 456 ต้องดูที่ผลของสัญญาว่าเข้ากรณีเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือจะซื้อขายหรือค้ำประกันว่าจะซื้อขาย ซึ่งถ้าเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้วก็ใช้ วรรค 1 และวรรค 3

**ซื้อเสร็จเด็ดขาด** การซื้อขายทั้งหมดแยกแยะได้เป็น 5 ประเภท

1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
2. สัญญาจะซื้อขาย
3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข
4. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา
5. ค้ำประกันว่าจะซื้อขาย

**1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด**

นิยาม คือ สัญญาที่คู่สัญญาตกลงเสร็จสิ้นแล้ว ไม่มีแบบทางกฎหมายที่คู่สัญญาจะต้องทำต่อไปอีก

**Ex.1**

ก. ทำสัญญาซื้อขายที่ดินให้ ข. โดย ก.ไปทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เสร็จเรียบร้อย ถือว่าเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

↓  
เพราะไม่มีแบบที่จะทำกันอีกต่อไปนั่นเอง  
ทำเสร็จหมดแล้วนั่นเอง

จากตัวอย่างจึงเห็นได้ว่า  
สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด  
มีทั้งกรรมสิทธิ์โอนและไม่โอน

**Ex.2**

ก. ทำสัญญาขายที่ดินให้ ข. และตกลงกันว่า จะไม่ไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ก. ส่งมอบที่ดินให้ ข. และ ข. ส่งมอบเงินให้ ก. ถือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

↓  
เพราะไม่มีแบบที่จะต้องไปทำกันอีก เนื่องจากคู่สัญญาตกลงกันไว้ว่าไม่น่าจะไม่น่าจะทำอีก (กรรมสิทธิ์ไม่โอนการซื้อขายเป็นโมฆะ ม.456)

ตามตัวอย่างที่ 2 จะเห็นได้ว่าแม้การซื้อขายจะเป็นโมฆะ แต่ก็ถือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดก็ไม่จำเป็นต้องโอน (เข้าลักษณะส่งมอบการครอบครอง)

**Ex.3**

ก. และ ข. ตกลงซื้อขายที่ดินกัน แต่ทั้งสองฝ่ายไม่ทราบว่าต้องไปทำตามแบบโดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงส่งมอบที่ดินและเงินกัน แล้วก็แยกย้ายกัน



**Ex.4**

ก. ขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาให้ ข. การซื้อขายแบบนี้เสร็จเด็ดขาด เพราะไม่มีแบบที่ต้องทำกันต่อไปตามกฎหมาย ถือว่าเสร็จเด็ดขาด



ถือเป็นเสร็จเด็ดขาด เพราะต่างก็ไม่ประสงค์  
จะไปทำอะไรกันต่อไป เนื่องจากไม่รู้  
จึงเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาจะเป็น  
การซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเสมอจะเป็น  
จะซื้อขายไม่ได้เด็ดขาด

**สรุป** ไม่นำเรื่องกรรมสิทธิ์โอนหรือไม่มาค้ำนึ่ง แต่นำเรื่องว่าไม่มีอะไรที่ต่างไปทำอีกมาค้ำนึ่ง

## 2. สัญญาจะซื้อขาย

**นิยาม** คือ สัญญาที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ ในขณะที่ทำสัญญาครั้งหนึ่งก่อน โดยมีเจตนาว่าจะทำการซื้อขายให้ถูกต้องตามแบบในวันข้างหน้า

เป็นวิธีการผูกพันกันไว้โดยจะไปทำสัญญาให้ถูกต้องตามแบบในวันข้างหน้า

### สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

**มาตรา 459** “เงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์”

เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอย่างหนึ่ง คือ ตกลงกันเรียบร้อยแล้ว ไม่ต้องทำอะไรกันต่อ เพียงแต่มีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขแล้วกรรมสิทธิ์จึงจะโอนไป

ก. ตกลงซื้อขายนาฬิกา 1 เรือน ตกลงกันว่ากรรมสิทธิ์จะไม่โอนไปยัง ก. จนกว่า ก. จะได้ชำระเงิน ตรงข้ามกับการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดธรรมดาที่ตกลงซื้อ แม้จะยังไม่มอบนาฬิกาให้ แต่กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อทันทีโดยไม่มีช่องว่าง (เหมือนกรณีรับมรดก)  
ข้อสังเกต ว่าเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือไม่

สังเกต - ที่ว่ากรรมสิทธิ์ยังเป็นของ , กรรมสิทธิ์จะโอนไปเมื่อ , ฯลฯ

แต่ระวัง - เงื่อนไขที่จะทำให้สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นนั้น ไม่ใช่การซื้อขายที่มีเงื่อนไข เช่น จะซื้อต่อเมื่อนางสาว ก. แต่งกันด้วย

### คำมั่นในการซื้อขาย

เป็นนิติกรรมที่บุคคลหนึ่งผูกมัดตัวเองไว้ฝ่ายเดียวว่า จะซื้อหรือขาย โดยยังไม่มีใครรับคำหรือสนองรับ เพราะถ้ารับคำหรือสนองรับแล้ว ก็จะเกิดเป็นสัญญาซื้อขายกัน คำมั่นสัญญาก็จะหมดไป

เป็นคำมั่นว่าจะซื้อหรือคำมั่นสัญญาว่าจะขายก็ได้

โดยผูกมัดตนเองไว้ให้คนอื่นทราบว่า จะซื้อหรือจะขายทรัพย์สินให้ โดยยังไม่มีผู้ใดสนองรับ (เพราะถ้ามีผู้รับคำมั่นก็จะเกิดเป็นสัญญาซื้อขาย คำมั่นก็จะหมดไปนั่นเอง)

### นิติกรรมการซื้อขายตามฎีกา

เริ่มจากจะซื้อขาย (เนื่องจากศาลฎีกาจะพิจารณาเป็นอันดับแรกก่อนว่า เป็นสัญญาจะซื้อขายหรือไม่ ถ้าไม่เป็นค่อยๆ เป็นลักษณะอื่นต่อไปเป็นซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือไม่) จะซื้อขาย กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ

**ฎ. 605/90** ซื้อขายเรือกัน -- มีข้อความว่า “ผู้ซื้อขายตกลงจะโอนทะเบียนเรือกันในวันหลัง” ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เป็นการตกลงกันในชั้นหนึ่งก่อน โดยจะไปทำให้ถูกต้องตามแบบในวันข้างหน้า จึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย เมื่อเป็นจะซื้อขายจึงใช้ 456 วรรค 2 ซึ่งต้องการเพียงหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้รับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือวางประจำ หรือชำระหนี้บางส่วน ก็ฟ้องร้องกันได้

**ฎ. 878/92** ซื้อขายที่ดิน -- มีข้อความว่า “ฝ่ายผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาที่ค้างเมื่อโอนทะเบียน” ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ถือว่าจะไปทำให้ถูกต้องตามแบบในวันข้างหน้า เป็นสัญญาจะซื้อขาย

**ฎ. 822/93** ภริยาจะขายที่ดินของสามีที่ตายไปแล้ว -- ทำหนังสือมอบอำนาจให้คนซื้อเพื่อแบ่งแยกและโอนขาย ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นจะซื้อขาย

**ฎ. 6564/96** ซื้อที่ดินสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะโอนในภายหลัง เป็นจะซื้อขาย

ฎ. 432/20 ซื้อที่ดิน จะไปโอนภายในเดือน เป็นจะซื้อขาย

ฎ. 2603/20 ซื้อขายโดยมีข้อสัญญาว่าจะไปจดทะเบียนโอนกัน เป็นจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ยังไม่โอน โคนขโมย โทษฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้ เจ้าของกรรมสิทธิ์รับภัย จึงเรียกราคาจากผู้ซื้อไม่ได้ มาตรา 372 (หลักเจ้าของกรรมสิทธิ์รับภัย)

ดังนั้นพอสรุปได้ว่า ศาลฎีกาคู ถ้อยคำที่ว่า “จะไปโอน , จะไปจดทะเบียน” ซึ่งถ้ามีถ้อยคำพวกนี้ ก็เท่ากับจะไปทำสัญญาให้ถูกต้องตามแบบในภายหลัง เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งถ้าไม่มีข้อความเหล่านี้ ก็จะเป็นซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะไม่มีสิ่งใดจะต้องไปทำกันอีก

ฎ. 494/89 , ฎ. 619/19

ถ้ามอบฉันทะให้ไปโอน แม้หนังสือมอบอำนาจจะไม่ถูกต้องหรือดึงใบมอบฉันทะออก กรณีก็ยังเป็นสัญญาจะซื้อขาย เพราะดูความสำคัญไปที่การ “จะไปโอน ถ้อยคำที่ว่า.....มอบอำนาจให้ไปโอน.....”

Ex. ก. กับ ข. ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน เมื่อชำระเงินครบเมื่อไหร่จะไปโอนที่ดินให้ เป็นสัญญาอะไร

ตอบ สัญญาจะซื้อขาย

ฎ. 305/11 , ฎ. 601/35 ข้อสอบเนติฯ ปี 2540

ก. ขายฝากที่ดินให้ ข. เมื่อครบกำหนดแล้ว ในวันรุ่งขึ้น ก. ไปขอซื้อที่ดินคืนจาก ข. โดย ก. ให้เงินค่าไถ่ไป 30,000 บาท ข. ขายคืนให้ โดยในวันรับเงินก็ไปโอนที่สำนักงานที่ดิน เพื่อจะโอน แต่โอนไม่ได้เพราะไม่มีเงิน จึงตกลงว่าจะไปโอนกันในวันปีใหม่ ต่อมา ข. ตายก่อน ก. จึงบังคับกับทายาท ข. ให้ไปโอนแต่ทายาท ข. นั้นไม่ไปโอน ถามว่า ก. จะฟ้องร้องบังคับได้หรือไม่

ตอบ สัญญาขายฝากเมื่อครบกำหนดแล้ว จึงไม่มีข้อผูกพันกันในเรื่องขายฝากอีกต่อไป แต่การที่ ข. ขอมขายให้ถือเป็นการขายโดยสมัครใจ อันไม่เกี่ยวกับข้อผูกพันเดิมในสัญญาขายฝาก

เมื่อมีการไปโอนกันที่สำนักงานที่ดิน จึงเห็นเจตนาว่าจะไปทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา 456 คือ ซื้อขายสังหาริมทรัพย์

กฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อไม่สามารถโอนได้ในวันนั้นเอง จึงยังไม่เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดตามมาตรา 456

อย่างไรก็ตามเมื่อคู่สัญญาต่างมีเจตนา (ดูจากพฤติการณ์ที่ขึ้นไปจดทะเบียนในวันที่ซื้อขายกันครั้งแรก) จะไปโอนกันภายหลัง โดยตกลงว่า (แสดงออกโดยพฤติการณ์) จะไปโอน เมื่อถึงปีใหม่ก็ถือได้ว่า เป็นข้อตกลงที่จะไปทำให้ถูกต้องตามแบบกันในภายหลัง อันเข้าลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย จึงต้องเข้าลักษณะตามมาตรา 456 วรรค 2

\* กรณีไม่มีพฤติการณ์ว่าจะไปโอน แต่มีข้อความที่ดีความได้ว่าเป็นการจะไปโอนจะไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกันในภายหลัง

ฎ. 805/39 (ยังไม่เคยออกข้อสอบ) หนังสือสัญญาซื้อขายระบุว่า เงินค่าธรรมเนียมก็ดี เงินค่าภาษีเงินได้ ผู้ขายจะเป็นผู้ออกให้ทั้งหมด (แม้หัวข้อสัญญาจะเขียนไว้ว่าสัญญาซื้อขาย ก็อย่าสรุปตามหัวข้อสัญญา) แสดงให้เห็นได้ว่าคู่สัญญาแสดงเจตนาจะไปจดทะเบียนโอนกัน จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

\* ฎีกานี้ยากอาจออกผู้ช่วย

ฎ. 3574/36 (ซื้อขายโรงแรม) ไม่มีข้อความว่าจะไปจดทะเบียน แต่มีข้อความว่า ผู้ขายจะโอนใบประกอบใบอนุญาตประกอบโรงแรม ศาลฎีกาตีความว่า แม้เรื่องเล็กๆ น้อยๆ ก็ยังจะไปทำให้ถูกต้อง ดังนั้นเรื่องสำคัญคือไปจดทะเบียนโอนที่ดิน และโรงแรมก็จำเป็นต้องไปทำ ข้อสัญญาอีกข้อหนึ่งระบุว่า ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อเข้าไปในโรงแรม ห้ามคนขายทำนิติกรรมใดๆ

แสดงว่าคู่สัญญาเจตนาจะไปทำให้ถูกต้องตามแบบในภายหลัง

ฎ. 4587/42 มีข้อสัญญาว่าคนขายจะไปรังวัดแบ่งแยก ถือว่าจะไปทำสัญญาให้ถูกต้องตามแบบในภายหลัง

ใบสั่งจอง , สัญญาวางมัดจำ

ฎ. 1541/09 (ข้อสอบเนติฯ ปี 40) เอกสารการวางมัดจำระบุว่าจะต้องทำสัญญา เป็นหนังสือต่อไป ศาลฎีกาบอกว่า เมื่อจะทำสัญญาเป็นหนังสืออีกต่อไปจึงไม่ถือว่าเอกสารการวางมัดจำ ไม่ถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายต่อกัน จนกว่าจะเป็นหนังสือกัน

ฎ. 3480/29 สัญญามัดจำมีข้อความเพียงว่า “จะขาย” ไม่มีข้อความว่าจะไปโอน ศาลฎีกาตัดสินว่า สัญญามัดจำเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

ฎ. 6531/44 หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายหรือวางมัดจำ ประกอบกับข้อเท็จจริงที่ผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ผู้ขายส่งมอบการครอบครองแล้ว แต่ไม่มีข้อความว่าจะไปทำอะไรอีกต่อไป เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

\*สรุปความว่า มัดจำจะเป็นสัญญาซื้อขายประเภทใดนั้นต้องดูข้อเท็จจริงประกอบ

- ถ้ามัดจำแล้ว จะไปทำหนังสือกันต่อไป แสดงว่าตัวมัดจำก็ไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขาย 1541/09
- มัดจำเฉยๆ โดยไม่มีข้อความว่าจะทำหนังสืออะไรต่อก็เป็นสัญญาจะซื้อจะขายในตัวเองแล้ว 3480/29
- มัดจำและชำระเงินเสร็จ อีกฝ่ายก็ส่งมอบโดยไม่มีข้อความว่าจะไปทำอะไรกันอีก ก็เป็นซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

### ใบสั่งจอง

ฎ. 4142/27 เพียงทำใบสั่งจองกันเฉยๆ ไม่มีข้อความว่าจะไปทำสัญญาหรือจะไปโอนกันเมื่อไหร่อย่างไร ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย (คล้ายมัดจำ 3480/29)

ฎ. 781/41 ใบสั่งจอง มีระบุค่าโอนกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย ถือเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

ฎ. 3942/45 จะซื้อที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงว่า จะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันอีกครั้งหนึ่ง (คล้าย 1541/09) ถือเป็นใบสั่งจองไม่ทำให้สัญญาจะซื้อจะขายยังไม่เกิดขึ้น จึงยังไม่เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาจะซื้อจะขายไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น บ้านจัดสรร เมื่อมีคนซื้อที่ดินหรือบ้านจัดสรรแล้ว ก็ให้เจ้าของเป็นชานา ชาวบ้าน โอนให้ผู้ซื้อที่ละแปลง เป็นต้น

### หลักของสัญญาจะซื้อจะขาย

- ถ้ามีข้อความที่พอเทียบได้ว่าจะไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ถือเป็นจะซื้อจะขาย
- มีพฤติการณ์ว่าจะไปจดทะเบียนทำเป็นหนังสือก็ถือเป็นจะซื้อจะขาย เช่น ขึ้นไปสำนักงานที่ดินแล้ว ไม่สามารถโอนได้

### สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

ฎ. 394/08 ทำหนังสือสัญญากันเอง ไม่มีเจตนาจะไปจดทะเบียน เป็นเสร็จเด็ดขาด

ฎ. 964/09 ทำสัญญาไม่มีข้อความว่าจะไปจดทะเบียน ก็เป็นเสร็จเด็ดขาด

ฎ. 1530/39 ส่งมอบบ้านและชำระเงินไม่มีข้อความจะไปโอน ถือเป็นเสร็จเด็ดขาด

\* ฎ. 1860/39 ทำสัญญาขายที่จอก ไม่ไปจดทะเบียนเป็นโมฆะ

จะเป็นซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือจะซื้อขายคู่ที่แบบอย่างเดียว ไม่คู่ที่ส่งมอบหรือไม่ ชำระราคาแล้วหรือไม่

ฎ. 4062/35 “จะส่งมอบ” ไม่มีข้อความว่าจะจดทะเบียน ถือเป็นจะซื้อขาย คู่ที่แบบอย่างเดียว ไม่คู่ที่การส่งมอบซื้อขายสังหาริมทรัพย์ เป็นเสร็จเด็ดขาดทั้งหมด สเสร็จเด็ดขาดทันที เมื่อตกลง

### คำมั่นจะซื้อจะขาย (พักหลังออกสอบบ่อย)

นิติกรรมที่คู่ความฝ่ายหนึ่งผูกมัดตัวเองไว้ฝ่ายเดียว ให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบว่าจะซื้อหรือจะขายโดยยังไม่มีผู้สนองรับคำคำมั่น กับ คำเสนอ คล้ายกัน ศาลฎีกาจะดูถ้อยคำ

ฎ. 1004/85 ถ้ามาก็จะขายให้ เป็นคำมั่น

ฎ. 347/88 ผู้ซื้อยอมให้ผู้ขายซื้อคืนได้ เป็นคำมั่น 5758/39 ถ้าผู้เช่าจะซื้อ ผู้ให้เช่ายอมจะขายให้ ให้ผู้ขายมีสิทธิซื้อที่ดินคืนได้ เป็นคำมั่น

คำมั่น เป็นคำผูกมัดแน่นแฟ้นยิ่งกว่าคำเสนอ ถ้ามีการตอบรับกลับมา ก็จะเป็นการซื้อขายเกิดขึ้น แต่จะเป็นรูปไหน ประเภทใด นั้น ดูพฤติการณ์เป็นเรื่องๆ

- เป็นสังหาริมทรัพย์ ก็เป็นเสร็จเด็ดขาดอย่างเดียว
- เป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็อาจเป็นได้ทั้งจะซื้อขายหรือซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

ชอบใจมา จึงขอซื้อ -- เป็นคำเสนอ

แต่ถ้าบอกเจ้าของมาว่า ถ้าคุณขายผมจะซื้อให้อามาส่งบ้าน -- เป็นคำมั่น

คำมั่นเป็นการแสดงเจตนาอย่างหนึ่ง นำมาตรา 179 วรรค 2 มาใช้ ให้คำมั่นไป ผู้ให้คำมั่นตาย ผู้จะซื้อรู้ว่าผู้ให้คำมั่นตายแล้ว แต่ก็ตอบรับไปยังผู้จัดการมรดกของผู้ตาย ก็ถือว่ามิสัญญาเกิด แต่มาตรา 360 วรรค 2 เป็นข้อยกเว้น

### คำมั่นต่างกับสัญญาจะซื้อขาย

Ex. ก. กับ ข. ทำสัญญาจ้างอยู่ที่ดิน แต่ปล่อยเวลาจนที่ดินพ้นเวลาไถ่จ้างอง แต่ ก. ทำสัญญาว่าให้ ข. มีสิทธิไถ่จ้างองได้ ถ้า ว่าเป็นสัญญาประเภทใด

ตอบ เป็นสัญญาคำมั่นจะขาย เพราะ ก. ผูกพันฝ่ายเดียวที่จะไว้ ข. มาซื้อได้ มีผลผูกพัน ก. ตามกฎหมาย (121/72)

คำมั่นว่าจะขายส่วนใหญ่อยู่ในสัญญาเช่า

ข้อสังเกต ฎีกาส่วนมากจะเป็นคำมั่น 90% ขึ้นไป แต่มีฎีกาหนึ่งที่ไม่ถือเป็นคำมั่น

ผู้ให้เช่าตกลงว่า ถ้าจะขายที่ดินก็จะบอกขายแก่ผู้เช่าก่อน เว้นแต่จะไม่ตกลงกัน ถือว่ายังไม่มียกยัดที่แน่นอน อาจจะไม่ได้ตกลงกันก็ได้ ให้คำมั่นไปแล้วจะลดย่อย ผูกมัดเฉพาะคนให้คำมั่นฝ่ายเดียว

**ฎ. 4154/39** ก. กับ ข. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 15 แปลง และทำสัญญาว่าผู้จะซื้อ จะซื้อที่ดินเพิ่มอีก 5 แปลงภายใน 5 ปี ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า 15 แปลง เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย แต่อีก 5 แปลงเป็นสัญญาให้คำมั่นว่าจะซื้อ ไม่สามารถที่จะบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาได้ เพราะยังไม่มีการตอบรับอย่างไร

### คำมั่นมีกำหนดเวลา กับ ไม่มีกำหนดเวลา

คำมั่นกำหนดเวลาก็ผูกพันกันภายในเวลาที่กำหนดไว้เท่านั้น แต่คำมั่นไม่กำหนดเวลา

**ฎ. 1004/85** คำมั่นไม่มีกำหนดเวลาผูกพันผู้ให้คำมั่นตลอดไป

\*คำมั่นล่าสุดออกสอบ คำมั่นไม่มีกำหนดเวลาจะทำให้สิ้นคำมั่นได้อย่างไร

มาตรา 454 วรรค 2

ไม่กำหนดเวลาไว้ก็ผูกมัดตลอดไป แต่ถ้า ไปถึงให้บอกกล่าวโดยกำหนดเวลาพอสมควรไปอีกครั้งหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขว่าถ้าไม่ตอบรับมาก็ให้คำมั่นสิ้นสุดไป

### คำมั่นว่าจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา

ไม่มีกฎหมายกำหนดแบบไว้ ดังนั้นให้คำมั่นด้วยวาจาที่บังคับกันได้

**ฎ. 1062/39** (เช่าทรัพย์) คำมั่นว่าจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่มีแบบ (ไม่เหมือนสัญญาเช่า) เมื่อมีการตอบรับกลับมาแล้วเกิดสัญญาเช่า แต่เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือตามแบบ

มาตรา 455 คำว่า “สัญญาซื้อขาย” ที่จะกล่าวใน ป. นี้ให้หมายความถึงสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

มาตรา 456 วรรค 1 ซื้อขายเสร็จเด็ดขาด อสังหาริมทรัพย์, สังหาริมทรัพย์พิเศษ ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

**มาตรา 456 วรรค 2 จะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์พิเศษ, ค้ำประกันซื้อขายอสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์พิเศษ**  
ต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบ วางประจำ, ชำระหนี้บางส่วน

**มาตรา 456 วรรค 3 ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ราคา 500 บาทขึ้นไป** ต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบ  
วางประจำ, ชำระหนี้บางส่วน

ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

**อสังหาริมทรัพย์** คืออะไร แบ่งออกเป็น 3 ประเภท

1. มาตรา 139 คือ ที่ดิน และทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการแน่นหนาถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น  
เจตนาของผู้นำไปติด ไม่ใช่ข้อสำคัญที่จะนำมาพิจารณา ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ อาจจะเจตนาติดช่วง 3-5 วัน ในงาน  
กาชาด แต่นำมาติดอย่างแน่นหนาถาวร ก็เป็นอสังหาริมทรัพย์แล้ว เช่น บ้านเรือน โรงเรือน ร้านค้า เป็นต้น

**Ex.** ปากกาปักอยู่ในดิน เจตนาต่อการให้ติดตรงตราแน่นหนาถาวรให้อยู่ 10 ปี ก็ไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพราะโดยสภาพไม่ใช่  
การแน่นหนาถาวร

ซื้อขายเรือน -- แบบซื้อขายทั่วไป เป็นซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

-- ถ้าซื้อแบบให้หรือเป็นสังหาริมทรัพย์

2. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมี 7 ทรัพย์สินตามบรรพ 4  
1. กรรมสิทธิ์, 2. สิทธิครอบครอง, 3. สิทธิเก็บกิน, 4. สิทธิอาศัย, 5. สิทธิเหนือพื้นดิน, 6. ภาระผูกพัน,  
7. ภาระจำยอม

3. มีฎีกา 321/04 สิทธิจำนองให้ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์

\* ดังนั้น สิทธิที่จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนจึงมีแค่ 7 + 1 (ทรัพย์สินตามบรรพ 4 + จำนอง)

**Ex.** เช่าซื้ออาคารในที่ดิน แล้วยังผ่อนไม่หมด จึงขายสิทธิการเช่าซื้อ (สิทธิการเช่าซื้อไม่ใช่ 7 + 1)

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าสัญญาเช่าซื้อเป็นสังหาริมทรัพย์จึงบังคับตาม 456 วรรคท้าย ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบ

อธิบาย อสังหาริมทรัพย์ คือ มาตรา 139

1. ที่ดิน

2. ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินเป็นลักษณะถาวร ไม่ดูเจตนาในการติด แต่ดูว่าถาวรหรือไม่

**ฎ. 399/09** เครื่องจักรโรงสีใหญ่โตมีล้อขับเคลื่อนลงซีเมน ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าขันออกได้โดยง่าย จึงเป็นการไม่ตรงตราแน่นหนาถาวร  
แต่เจตนาตอนโอน สามัญ -- ซื้อบ้านเจตนาให้หรือเป็นสังหาริมทรัพย์ ไม่ต้องจดทะเบียน

3. ทรัพย์สินอันเป็นการประกอบกับที่ดิน เช่น ครัว หิน ดิน ทราช

**Ex.** ให้เช่าที่ดินแต่ตั้งหน้าดินไปขาย ถือเป็นการลักทรัพย์ เพราะมอบการครอบครองอย่างสัญญาเช่า เป็นการมอบการ  
ครอบครองอย่างอสังหาริมทรัพย์ เมื่อชุดที่ดินก็เปลี่ยนเป็นสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้มอบการครอบครองอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงผิดลัก  
ทรัพย์

ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ (7 + 1) เป็นอสังหาริมทรัพย์

**Ex.** สิทธิเช่าซื้ออาคารพร้อมที่ดิน เป็นสังหาริมทรัพย์ เพราะระบุอยู่ใน 7 + 1 เมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจึง  
ฟ้องร้องกันได้ (ฎ. 5466/39)

มาตรา 456 อสังหาริมทรัพย์ -- การขายหุ้นส่วนในอสังหาริมทรัพย์

**ฎ. 143/75** แดงลงแรงจับจองที่ดิน ดำถางที่ดิน ต่อมาค้าขายหุ้นส่วนในที่ดินให้เจียว ไม่ใช่การขายอสังหาริมทรัพย์

**ฎ. 316/91** ขายหุ้นในห้างหุ้นส่วนสามัญ ห้างมีแต่ทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็ไม่ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์

ฎ. 464/01 ขายหุ้นส่วนโรงสี ไม่ใช่การขายอสังหาริมทรัพย์

การซื้อขายเรือแบบเรือเอาไป เป็นสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน 1291/93 , 114/99 ป.

ระวาง 456 วรรค 3 -- ถ้าราคาเกิน 500 บาทขึ้นไปต้องทำตาม วรรค 2 + วรรค 3

ฎ. 9/05 ซื้อขายลำไยแบบให้ปลิดเอาไป ไม่ต้องจดทะเบียน ขายฝากเรือ (เฉพาะเรือ) ถ้าพินกำหนดได้ต้องมารื้อเพราะถือเป็นสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าไม่ได้ถอนพินกำหนดเรือก็ยังตั้งเป็นสังหาริมทรัพย์อยู่เช่นเดิม ดังนั้นศาลฎีกาจึงสรุปว่า การซื้อฝากขายฝากเฉพาะเรือให้ถือเลยว่าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ฎ.1514/28

เช่าทรัพย์ -- ถือเป็นสิทธิเฉพาะตัวบังคับการเช่าสังหาริมทรัพย์

แต่มาตรา 569 บังคับไว้ต่างหากเลยว่า เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น การโอนไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ไม่กระทบสิทธิในการเช่า ดังนั้นในเรื่องเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงต้องบังคับต่างหาก โดยแม้ขายทรัพย์ที่เช่าไปผู้ซื้อก็ต้องรับภาระการเช่าโอนไปด้วย ผู้โอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่

มีปัญหาเกิดขึ้นคือ

ฎ. 2725/32 ก. เช่าบ้านของ ข. อยู่ ต่อมา ข. ขายบ้านแบบให้เรือเอาไปให้แก่ ค. ดังนี้เมื่อ ค. จะมารื้อ ก. ได้แย้งว่าคนเช่าอยู่ ใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า แม้ ข. จะขายบ้านแบบให้เรือ ค. ก็ยังต้องผูกพันตามมาตรา 569 อยู่

ขายเรือแบบให้เรือ ต่อมาผู้ขายนำไปขายอีกพร้อมที่ดิน ก. ซื้อเฉพาะเรือก่อน ข. ซื้อเรือพร้อมบ้านที่หลัง

ฎ. 114/94 เรือต้องถือว่าเป็นของเจ้าของส่วนควบ แม้นาย ข. จะซื้อเรือพร้อมที่ดินภายหลังจากที่นาย ก. ซื้อเฉพาะเรือไปก่อนนั้น นาย ข. ก็ยังมีสิทธิดีกว่า เพราะเรือย่อมตกเป็นของเจ้าของส่วนควบ (ถ้า ก. ต้องการได้เรือก็ต้องก่อตั้งกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินในเรือนั้น ต่อมาแม่เจ้าของที่ดินจะนำที่ดินไปขายก็ตาม นาย ก. ก็จะมีสิทธิอยู่)

ฎ. 2536/18 ขายเรือแบบให้เรือเอาไป แต่ขณะซื้อผู้ซื้อยังไม่มีเจตนาซื้อ เป็นการซื้อขายแบบอสังหาริมทรัพย์

ฎ. 1672/05 ให้โดยเสน่हांหาต้องจดทะเบียน ให้แบบให้เรือเอาไปแต่ไม่รู้จะเรือเอาไปเมื่อไหร่ เป็นการให้แบบอสังหาริมทรัพย์ ถ้าให้หรือขายแบบให้เรือเอาไป มีกำหนดการเรือถือเป็นแบบสังหาริมทรัพย์ ไม่ต้องจดทะเบียนแต่ต้องระวาง วรรค 3

## 1. ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ต้องจดทะเบียน3

ฎ. 3420/16 (ขายที่ดินให้เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน) ก. ขายที่ดินให้กองทัพบก โดยกองทัพบกจะซื้อไปทำป้อมทหาร (เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน) แต่กองทัพบกไม่ทันสร้างก็เลยให้เจ้าของเดิมดูแลไปก่อน ต่อมาหลัง 10 ปี แล้วกองทัพบกจะเข้ามาสร้าง นาย ก. จึงอ้างว่าได้ครอบครองปรปักษ์แล้ว และสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะเพราะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การขายที่ให้กองทัพบก แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน แต่ก็ถือเป็นการสละที่เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน นับแต่วันขายแล้ว จึงไม่ต้องจดทะเบียนกัน ดังนั้นใครจะยกอายุความมาอ้างต่อแผ่นดินไม่ได้

ฎ. 9/38 (ผู้ขายฯ) ให้เป็นทางสาธารณะไม่ต้องจดทะเบียน สมบูรณ์

ฎ. 112/39 แนวเดียวกัน ให้เป็นทางสาธารณะไม่ต้องจดทะเบียน ถือว่าสมบูรณ์ ต่อมามีการซื้อจากการขายทอดตลาด แล้วผู้ซื้อนำไปขายต่ออีกทอดหนึ่ง ผู้ซื้อสร้างตึกล้อมรั้วเสร็จ

เมื่อเป็นการให้เพื่อสาธารณะสมบัติของแผ่นดินแล้ว ก็ย่อมเป็นของแผ่นดินนับแต่วันให้ ใครจะเอาไปขายต่อก็ไม่ได้ แม้ศาลจะเอาไปขายก็ไม่ได้ คนซื้อต่อเอาไปทำอะไรก็ได้ ต้องคืนให้แผ่นดิน (ตักน้ำไม่ไหลตกไฟไม่ไหม้) จะเรียกทรัพย์ที่ก็จะสร้างคืนต่อแผ่นดินไม่ได้

## 2. การซื้อเรือหลังจากที่ซื้อขายที่ดินกันเรียบร้อยแล้ว

ฎ. 2105/11 ในตอนแรกขายเฉพาะที่ดิน จดทะเบียนเรียบร้อย ต่อมาขายเรือให้โดยไม่ได้จดทะเบียน ศาลฎีกาก็ถือว่าสมบูรณ์ เพราะเรือย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินอยู่แล้ว แม้ไม่จดทะเบียนก็ถือว่าสมบูรณ์

ฎ. 685/07 (ข้อสอบเนติฯ 30) ขายที่ดินโดยไม่แจ้งชัดว่าขายส่วนควบด้วย ให้ถือว่าขายส่วนควบด้วย

ฎ. 5137/37 ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ไม่อยู่ในบังคับ 456 ได้กรรมสิทธิ์ทันที โดยไม่ต้องจดทะเบียน (ฎ. 694/13 ปอ.)  
ต่อมามีปัญหาในการบังคับคดี

### 3. การขายที่ดินที่คืนที่เช่า

ฎ. 108/16 แม้ที่ดินจะไม่ใช้ส่วนควบ แต่ที่ดินก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์

ฎ. 9128/38 การขายห้องพิพาทที่ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ แม้ไม่ได้จดทะเบียน แต่ฝ่ายผู้ขายห้องก็โอนสิทธิในตึกพิพาทให้ผู้ซื้อแล้ว  
การโอนแบบนี้ไม่มีแบบ ไม่เป็นโมฆะ

การขายที่ดินมือเปล่า แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนเป็นโมฆะ แต่ก็สมบูรณ์ในลักษณะโอนการครอบครองมี  
ค่าตอบแทน

ฎ. 1264/26 ขายช้างต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ตามมาตรา 456 วรรค 1 แต่ถ้าไม่ได้จดทะเบียนผู้ซื้อที่มีสิทธิ  
ครอบครอง ใครทำละเมิดผู้ซื้อฟ้องได้

ฎ. 9123/38 ได้สิทธิครอบครองในตึก

ฎ. 2468/38 (เรื่องเรือ) พม่าจับเรือ ก. ได้แล้วประมูลขาย นาย ข. ประมูลได้ นำเข้ามาขายต่อให้ ค. โดยไม่ได้จดทะเบียน ศาล  
ฎีกาวินิจฉัยว่า การที่ ข. ไปประมูลได้ ถือเป็นการสิทธิที่จะนำเรือกลับไทย ซึ่งไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ (ไม่ใช่ 7 + 1) ข้อตกลง เมื่อมี  
หลักฐานเป็นหนังสือตาม 456 วรรค 3 เพราะเป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็บังคับกันได้

- ขายตาม 456 วรรค 1 เฉพาะเรือแพเท่านั้น

- สัตว์พาหนะ (ต้องตาม พระราชบัญญัติสัตว์พาหนะ ช้าง, ม้า, โคน, กระบือ, ลา, ล่อ) และต้องมีอายุ ช้างปีที่ 8 ม้า, โคน,  
กระบือปีที่ 6 จึงจะต้องจดทะเบียน ยกเว้นได้ใช้อย่างสัตว์พาหนะแล้วก็จดทะเบียนได้ แม้อายุไม่ถึง ชื้อไปทำอย่างอื่นที่ไม่ใช่ไปเป็นสัตว์  
พาหนะไม่ต้องจดทะเบียน (3523/35)

นิติกรรม 5 ประเภท ตามวรรค 2, 3

1. ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่ออยู่ต้องรับผิดชอบ หรือ
2. วางประจำ (หรือวางมัดจำ)
3. ชำระราคาบางส่วน

### อธิบาย

1. ใครลงลายมือชื่อคนนั้นช่วย คนนั้นโดนฟ้อง (ระหว่างคู่สัญญา) หลักฐานเป็นหนังสือ -- หลักฐานอะไรก็ได้

ฎ. 551/98 ทำด้วยปากเปล่า ต่อมาคนขายทำหนังสือถึงอำเภอว่าต้องการรังวัด ขอให้ไปรังวัดให้โดยเพราะต้องการขายแล้งลง  
ซื้อถือเป็นหลักฐานแล้ว

หลักฐานไม่จำเป็นต้องมีขณะทำสัญญา แต่ขอให้มาก่อนฟ้องก็ได้

เช็ค - ไม่ใช่หลักฐานเป็นหนังสือ (เพราะอาจออกชำระหนี้ได้อย่างอื่นก็ได้)

2. วางประจำ (วางมัดจำ)
3. ชำระหนี้บางส่วน -- รวมทั้งชำระเต็มส่วนด้วย

**ข้อสังเกต** การส่งมอบทรัพย์สินจากฝ่ายผู้ขายก็ถือเป็นการชำระหนี้ตาม 456 วรรค 2 เช่นกัน จึงฟ้องร้องได้

Ex. ขายผู้ยื่น 5,000 บาท คนขายส่งมอบผู้ยื่นให้ คนซื้อส่งจ่ายเช็ค เช็คถูกปฏิเสธการจ่ายเงินฝ่ายผู้ขาย สามารถฟ้องร้องได้  
เพราะแม้เช็คไม่ใช่หลักฐานเป็นหนังสือ แต่เมื่อคนขายส่งมอบผู้ยื่น เป็นหารชำระหนี้แล้วจึงฟ้องร้องบังคับชำระหนี้ได้ 456 วรรค 2,  
วรรค 3

Ex. ตั้งชื่อตัวหนังสือทางโทรศัพท์ ชำระผ่านทางธนาคารโดยผู้ซื้อส่งเงินให้ธนาคารแล้ว ก็ไม่ถือว่ามีการชำระหนี้ให้ผู้ขายตาม 456  
(ฎ. 3046/37)

มาตรา 457 ค่าฤชาธรรมเนียมพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย

มาตรา 458 กรรมสิทธิ์โอนทันทีที่ทำการซื้อขายกัน (ใช้กับสังหาริมทรัพย์ธรรมดา) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ กับสังหาริมทรัพย์พิเศษ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ถึงจะโอน

ถ้ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอน สักเกตในสัญญาจากคำ “กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน” “กรรมสิทธิ์ยังเป็นของ” ฯลฯ

ฎ. 127/71 เครื่องสี่ขาวยังเป็นของผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะใช้ราคาเสร็จ

ฎ. 1236/97 กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าจะชำระหนี้เงินกู้แทนผู้ขายเสร็จ (กรรมสิทธิ์จะตกไปที่ต่อเมื่อ)

ฎ. 472/26 ข้อสัญญาซื้อขายลิฟต์มีข้อความว่า “ตราบใดชำระราคายังไม่ครบกรรมสิทธิ์ยังเป็นของผู้ขาย” แม้จะมอบลิฟต์กันแล้วก็ตามกรรมสิทธิ์ก็ยังไม่โอน

ฎ. 4178/40 ซื้อขายรถยนต์ หากยังไม่ชำระราคาตามกำหนด ยอมให้ผู้ขายเงินมัดจำ และคืนรถในสภาพเรียบร้อย ถือว่ากรรมสิทธิ์โอนไปแล้ว

ซื้อขายรถยนต์ กรรมสิทธิ์โอนทันที ไม่เกี่ยวกับทะเบียน ทะเบียนเป็นเพียงการควบคุมจำนวนรถภาษีรถของเจ้าหน้าที่

ฎ. 716-7/93 แต่ถ้าตกลงกันว่าถ้าผู้ซื้อชำระราคายังไม่หมดไม่หมดทะเบียนยังไม่โอนไป หรือ ผู้ซื้อยังไม่โอนทะเบียนให้ เป็นเงื่อนไขแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ (การซื้อขายรถคนธรรมดาไม่ใช่รถกฎหมายจะเข้าใจว่ารถต้องโอนทางทะเบียนกรรมสิทธิ์จึงจะโอน ดังนั้นเมื่อเจตนาผู้ขายไม่ต้องการโอนกรรมสิทธิ์จึงต้องถือตามเจตนาว่า กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน)

ฎ. 3728/35 กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนเป็นของผู้ซื้อจนกว่าจะได้ชำระหนี้ครบถ้วน

ยังไม่โอนทะเบียนจนกว่าจะชำระราคาครบ -- กรรมสิทธิ์ยังไม่ไป

ฎ. 884/15 ผู้ขายจะโอนทะเบียนเป็นผู้ซื้อ เมื่อชำระราคาครบถ้วนราคาที่เหลือจะชำระราคาเมื่อใดก็ได้ (เหมือนกันว่าไม่มีเจตนายึดกรรมสิทธิ์ไว้จึงเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วนั่นเอง) -- ไม่ใช่สัญญาที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์

#### มาตรา 458, 460

458 -- ขณะซื้อรู้อราคา และรู้ตัว

460 วรรค 1 -- ขณะซื้อรู้อราคา แต่ยังไม่รู้ตัว

460 วรรค 2 -- รู้ตัวแต่ยังไม่รู้อราคา

#### การโอนกรรมสิทธิ์

ฎ. 716-717/93 ตกลงกันว่าจะไม่โอนทะเบียนรถให้ จนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาครบถ้วน ศาลฎีกาแปลว่า กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไป เพราะการตกลงมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 459

ฎ. 884/15 แต่ถ้าผู้ขายไม่ต้องการจะเอากรรมสิทธิ์ไว้ แต่พูดไว้ในสัญญาว่าราคาจะชำระเมื่อไหร่ก็ได้ เมื่อชำระราคาครบแล้วจะไปโอนทะเบียนให้ ถือว่ากรรมสิทธิ์โอนไปแล้วไม่เข้ากรณี 459

#### มาตรา 460 ซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง

วรรค 1 รู้อราคาแต่ไม่รู้ตัวทรัพย์สิน

Ex. ตกลงซื้อไก่ 1 ตัวราคา 80 บาท แต่ยังไม่เลือกเอาตัวไหน กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน

วรรค 2 รู้ตัวทรัพย์สินแต่ยังไม่รู้อราคา

Ex. รู้อว่าจะเอาตัวไหนโดยเลือกไก่แล้ว 1 ตัว รู้อว่ากิโลกรัมละ 80 แต่กำลังจะชั่งยังไม่รู้อว่าตัวที่เลือกนี้กี่กิโลกรัม กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน

มาตรา 458 รู้อทั้งตัวทรัพย์สินรู้อทั้งราคา กรรมสิทธิ์โอนแล้ว

#### การโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดหลังสัญญาซื้อขาย

ตามมาตรา 458-460

มาตรา 458 กรรมสิทธิ์โอนไปทันทีเมื่อตกลงซื้อขายกันเสร็จ การโอนกรรมสิทธิ์จะมีผลไปถึงหลักเจ้าของกรรมสิทธิ์รับภัย หรือตามหลัก 370 วรรค 1-372

มาตรา 458 จะไม่ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ เพราะตามมาตรา 456 การซื้อขายตามวรรค 1 ต้องจดทะเบียนและทำเป็นหนังสือ ดังนั้นตราบใดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์ ยังมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบ กรรมสิทธิ์ก็ยังไม่โอน

สรุป การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์พิเศษ ต้องทำเป็นหนังสือและต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เท่านั้น กรรมสิทธิ์จึงจะโอนตามมาตรา 456 วรรค 1 จะใช้มาตรา 458 กับเท่านั้น

มาตรา 459 การซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขเวลา กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนจนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข

สังเกต คู่ตรงถ้อยคำ “กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไป จนกว่า.....” นี้คือซื้อขายมีเงื่อนไข “ทรัพย์สินยังไม่โอน จนกว่า.....” ถ้าเป็นเงื่อนไขเวลาที่ทำนองเดียวกัน กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะถึงเวลานั้นเวลานี้

#### ข้อสังเกต ซื้อขายรถยนต์

1. ซื้อขายรถยนต์ ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ กรรมสิทธิ์โอนไปทันทีตั้งแต่ทำสัญญาซื้อขายกัน

2. ตามแนวฎีกา 716-717/93 แม้ทะเบียนรถยนต์จะไม่ใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ แต่ถ้าหากตกลงกันว่า “ทะเบียนจะไม่โอนไป จนกว่าจะชำระราคาเสร็จ” คำว่าทะเบียนยังไม่โอน ถือว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไป เพราะศาลฎีกาพึงเล็งดูที่เจตนาในการตกลงกันมากกว่า

3. มาตรา 459 เมื่อกำหนดเงื่อนไขเวลา กรรมสิทธิ์ก็ต้องเป็นไปตามนั้น ซึ่งมีไว้เพื่อประวิงการโอนของกรรมสิทธิ์เท่านั้น มาตรา 460 มีไว้เพื่อกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ โดยกำหนดทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง

วรรค 1 กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนจนกว่าจะได้

- หมาย, นับ, ชั่ง, ตวง, วัด, คัดเลือก, ทำโดยวิธีอื่น เพื่อให้บังคับทรัพย์สินนั้นออกเป็นแน่นอน

วรรค 2 กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน ถ้าผู้ขายจะต้อง

- นับ, ชั่ง, ตวง, วัด, ทำการอย่างอื่น, ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใด อันเกี่ยวกับทรัพย์สิน เพื่อให้รู้กำหนดราคาทรัพย์สินนั้นแน่นอน

ฎ. 950/74 (มาตรา 456 วรรค 1) ซื้อขายข้าวสาร กรรมสิทธิ์การโอนก็ต่อเมื่อมีการตวงข้าวแล้ว (ออกมาจากชั่งข้าว)

ฎ. 339/06 ขายไม้จากโรงเรือ กรรมสิทธิ์โอนเมื่อตีตราไม้ครบแล้ว

ฎ. 5774/34 ซื้อแบตเตอรี่ 1,000 ลูก แต่ถึงเวลาจะใช้ก็จะให้จำเลยไปเบิกมาทีละลูก ตอนหลังจำเลยไปเบิกมาขายเอง กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนมาเป็นของผู้ซื้อ เพราะยังไม่ได้แยกว่าลูกไหนเป็นของผู้ซื้อ จนกว่าจะมีการมาเบิก ดังนั้นผู้ซื้อไม่ใช่ผู้เสียหาย

#### การโอนกรรมสิทธิ์มีเพิ่มเติม

1. การซื้อขายเหมา เป็นการซื้อทรัพย์สินจำนวนมากทั้งหมด

Ex. ซื้อมะนาวที่เมืองเพชร เป็นกอง ซื้อจำนวนมากทั้งหมด กรรมสิทธิ์ก็โอนไปทันทีตาม 458 (ฎ. 1223/96)

ข้อสอบเนติฯ - ซื้อเหมาขงไม่ต้องนับเพราะซื้อเหมาทั้งหมด กรรมสิทธิ์จึงโอนไปทันทีตั้งแต่ซื้อขาย

- นายเม้นซื้อเหมาไข่ไก่ทั้งลำเรือ และตกลงกับคนขายว่าจะจ้างบรรจุไข่ใส่กล่อง เพื่อจะเอาไปขายต่อ เมื่อระหว่างบรรจุเกิดวาทภัยเรือล่ม ไข่เสียหาย

ถามว่า คนขายมีสิทธิเรียกให้คนซื้อรับผิดชอบหรือไม่

ตอบ เมื่อซื้อเหมากรรมสิทธิ์โอนทันทีตั้งแต่แรก ดังนั้นผู้ซื้อจึงต้องรับผิดชอบใช้ราคา ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบใช้จำนวนใหม่

แต่การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 500 บาทขึ้นไป ต้องทำตามมาตรา 456 วรรค 2 และวรรค 3 เมื่อไม่ปรากฏว่ามีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบ และไม่มีการวางประจำ ไม่มีการชำระหนี้บางส่วน จึงฟ้องร้องบังคับกันไม่ได้

Ex. ถ้าซื้อข้าวเหมาทั้งขงรู้ว่าเกวียนละ 5,000 บาท แต่ยังไม่รู้ว่าทั้งขงมีกี่เกวียนอย่างนี้ กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนตาม 458

2. การขายเงินเชื่อ – ซื้อขายเงินผ่อน กรรมสิทธิ์โอนทันทีตาม 458 แต่เรื่องราคาต้องว่ากันต่างหาก ไม่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์กัน

Ex. ซื้อขายรถยนต์ คนซื้อขอชำระราคาแบบผ่อนส่ง

ถามว่า กรรมสิทธิ์โอนเมื่อไหร่

ตอบว่า กรรมสิทธิ์โอนทันทีตั้งแต่ทำสัญญาซื้อขายกัน

### หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย

มาตรา 461 ผู้ขายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ฎ. 2331/16 ซื้อขายที่ดิน ชำระราคาเรียบร้อย โอนทะเบียนเรียบร้อย แต่ปรากฏว่าผู้ซื้อเข้าไปในบ้านไม่ได้ เพราะมีคนอยู่ ผู้ขายจึงฟ้องขับไล่ ผู้ถูกฟ้องสู้ว่าผู้ขายไม่ได้เป็นเจ้าของอีกแล้ว ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีอำนาจฟ้องเพราะผู้ขายยังต้องมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ (ฎ. 1054/20)

มาตรา 462 ส่งมอบในเงื้อมมือ หมายถึง ในความครอบครองของผู้ซื้อ

ชื่อเครื่องสูบน้ำ – ส่งมอบต้องถือการใช้งานได้จึงจะถือว่าส่งมอบ

มาตรา 463

ฎ. 108/23 คนขายมอบสินค้าให้ผู้ขนส่งไปส่งยังคนซื้อ สินค้าขายกลางทาง คนซื้อไม่ต้องชำระราคาให้คนขาย คนขายต้องไปฟ้องผู้ขนส่งเอง

มาตรา 647 สัญญารับขน – คนซื้อจะฟ้องผู้ขนส่งสินค้าให้หรือไม่

1. ของถึงตำบล
2. คนซื้อเรียกให้ชำระของที่ส่งแล้ว ถ้าเข้าเงื่อนไขอย่างนี้แล้วฟ้องได้

465, 466 ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อออกไปน้อยไป หรือส่งมอบทรัพย์สินระคนปนกับอย่างอื่น

มาตรา 465 ซื้อขายสังหาริมทรัพย์

- (1) ส่งมอบทรัพย์สินน้อยไป
  - ผู้ซื้อจะปฏิเสธก็ได้ หรือ
  - จะรับไว้แล้วใช้ราคาตามส่วน
- (2) ส่งมอบทรัพย์สินมากไป
  - รับเฉพาะส่วนตามสัญญาที่เหลือปฏิเสธ
  - หรือปฏิเสธทั้งหมด
  - รับเอาไว้ทั้งหมด แต่ต้องใช้ราคาตามส่วน
- (3) ส่งมอบระคนกับทรัพย์สินอย่างอื่น
  - รับเฉพาะตามสัญญา นอกนั้นปฏิเสธ
  - หรือปฏิเสธทั้งหมดก็ได้

มาตรา 466 ซื้อขายสังหาริมทรัพย์

- วรรค 1 มากหรือน้อย
- ส่งมอบเกินกว่าร้อยละ 5 หรือ
  - ปฏิเสธ หรือ
  - รับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้

วรรค 2 มากหรือน้อย

- ส่งมอบไม่เกินร้อยละ 5
- ต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน
- แต่ว่าผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาเสียได้ เมื่อขาดคบกพร่องหรือลำจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้ซื้อทราบก่อนแล้ว จะไม่ทำสัญญานั้น

วรรค 2 ตอนท้าย

**Ex.** เช่นที่ดินเพื่อตั้งมหาวิทยาลัยเอกชน โดยมีข้อบังคับว่าการจะตั้งมหาวิทยาลัยต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 5 ไร่ พอคนขายรับว่าเนื้อที่เพียงพอ คนซื้อก็ตกลงซื้อ แต่ตอนวัดขนาดขาด 5 ไร่อยู่ 1 ไร่ อย่างนี้คนซื้อปฏิเสธได้ เพราะจุดประสงค์เพื่อตั้งมหาวิทยาลัย แต่เมื่อซื้อไปทำมหาวิทยาลัยไม่ได้ ถือว่าขาด 1 ไร่ เป็นจำนวนที่ถึงขนาดว่าหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้ให้ทำสัญญานั้น

**ฎ. 5228/39** (ปรับวรรค 2 ตอนท้าย ความจริงน่าจะปรับวรรค 1) ซื้อที่ดิน 10 ไร่ ส่งมา 5 ไร่ ผู้ซื้อเลิกสัญญาตามมาตรา 466 วรรค 2 ตอนท้ายได้

**ฎ. 975/43**

มาตรา 466 วรรค 1 ไม่เป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย ดังนั้น จึงตกลงกันนอกเหนือจากนี้ได้ ในคดีนี้ตกลงกันว่าถ้าส่งมอบมากหรือน้อยไม่กว่าร้อยละ 5 ก็ต้องรับซื้อ

ปรากฏว่าผู้ขายส่งมอบมากกว่าในสัญญาถึง 30 % แต่ส่วนที่เกินเป็นเนื้อที่ที่ไม่สามารถทำประโยชน์ได้ ต้องตีความ 368 ตีความโดยสุจริต ตีความให้เห็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อ ดังนั้นจึงไม่ต้องซื้อได้

มาตรา 466 ให้สิทธิผู้ซื้อที่จะบอกปิด ไม่ให้สิทธิผู้ขายใด ๆ เลย และไม่ใช้กับการซื้อขายแบบเหมา

**ฎ. 2233/33** ตกลงซื้อที่ดินทิศตะวันออกทั้งหมดประมาณ 4 ไร่ ตารางวาละราคา 7,500 บาท ไปเดินดูที่และทำแผนที่เรียบร้อยว่าซื้อส่วนไหน รั้ววัดปรากฏว่า 5 ไร่กว่า เมื่อฟังว่าเจตนาจะซื้อขายกันทั้งแปลงก็ไม่ให้เอา 466 มาใช้ จะซื้อไม่รับซื้อไม่ได้

\*\* น่าสนใจ 466 กรณีไม่นำ 466 ไปใช้กับซื้อเหมาทั้งแปลง

มาตรา 467 เมื่อบกพร่องหรือลำจำนวน ห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้น 1 ปี

### ความรับผิดชอบเพื่อชำระคบกพร่อง

มาตรา 472 กรณีทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำระคบกพร่อง เป็นเหตุให้เสื่อม 3 ประการ ผู้ขายต้องรับผิดชอบ

1. เสื่อมราคา
2. เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ
3. เสื่อมประโยชน์มุ่งหมายโดยสัญญา

**ฎ. 4976/42** ซื้ออาหารไก่มีสิ่งแปลกปลอมก็เลยคืน ศาลวินิจฉัยว่า แม้มีการปลอมปน ก็เลี้ยงให้ได้ปกติ ไม่เสื่อมราคา เสื่อมความมุ่งหมายจะใช้เป็นปกติ หรือเสื่อมความมุ่งหมายโดยสัญญา

**ฎ. 9653/39** ตกลงซื้อกระดาษหนัก 270 แกรม คนซื้อฟ้องว่าคนขายส่ง หนัก 250 แกรม ถือว่าชำระคบกพร่อง ศาลวินิจฉัยว่าแค่ส่งไม่ตรงจามชนิด (เรื่องหนี้) ไม่ถือว่าชำระคบกพร่อง

ความชำระคบกพร่องนี้จะเกิดขึ้นก่อนหรือขณะทำสัญญาซื้อขาย

**ฎ. 459/17** ซื้อแอร์ไป 3 เดือนพัง เพราะเปิดตลอด 24 ชม. คนขายไม่ต้องรับผิดชอบ เพราะความชำระคบกพร่องเกิดหลังซื้อขายแล้ว

มาตรา 488 คนซื้อที่มีสิทธิยึดหน่วงราคาไว้ได้ ถ้ามีความชำระคบกพร่อง

มาตรา 473 ผู้ขายข่อมไม่ต้องรับผิดชอบ

(1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้ว แต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำระคบกพร่อง หรือควรจะรู้เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

Ex. ซื้อรถมือสองตอนเช้ารู้แล้วว่าสตั๊ดยาง แต่ก็ซื้อเพราะราคาถูก ภายหลังจะเอามาคืนอ้างความชำรุดบกพร่องไม่ได้ เพราะรู้อยู่แล้วในเวลาซื้อขายถึงความชำรุดบกพร่อง (ตอนแรก)

Ex. ซื้อรถ สตั๊ดยางวันต่อมา เสียขรรถอาการเหมือนจะพังแล้ว แต่ก็ซื้อ อย่างนี้ถือว่าควรคาดหมายได้ แต่วิญญูชนแล้วว่าจะชำรุดบกพร่อง (ตอนหลัง)

(2) ความชำรุดบกพร่องเป็นอันเห็นประจักษ์แล้ว แต่ในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน

Ex. ตกลงซื้อผู้ยื่น ตอนส่งผู้ยื่นเห็นรอย แต่คนซื้อให้อารอยเข้าข้างข้างฝา เพราะต้องการจะใช้งานเลี้ยงคนยื่น เสร็จงานแล้วจะเอามาคืนไม่ได้ เพราะเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบและมีได้อิดเอื้อน ต้องอิดเอื้อนจึงจะเรียกให้รับผิดชอบได้

ฎ. 5581/33 พม่าซื้อกระป๋องจากเมืองไทย เพื่อไปบรรจุปลากระป๋อง ส่งมอบแล้วมาเห็นสนิมภายหลัง ศาลฎีกาบอกว่าการไม่อิดเอื้อนต้องได้เห็นประจักษ์ด้วย ผู้ขายต้องรับผิดชอบ

การรอนสิทธิ 475 เป็นเรื่องที่สามเข้ามาเกี่ยวข้องกับ

Ex. ไปซื้อมือถือที่มานุญครอง เป็นมือถือที่ขโมยมาขาย เมื่อตกลงซื้อขายแล้ว เจ้าของที่แท้จริงมาติดตามเอาคืนไป โดยเจ้าของเดิมมารอนสิทธิ ในสิทธิตามสัญญาซื้อขายของเรา มือที่สาม คือ เจ้าของที่แท้จริงมีสิทธิดีกว่า (มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น อยู่ในเวลาซื้อขาย)

Ex. เพราะความผิดของผู้ขาย

A ซื้อมือถือรุ่นใหม่ แต่คนขายเอาเครื่องที่มีคนซื้อแล้วแต่ฝากไว้มาขายให้ A จึงส่งผลให้ A ผู้ครอบครองมีสิทธิดีกว่า (1303)คนที่ เป็นเจ้าของเดิม เจ้าของเดิมจึงถูกรอนสิทธิเพราะความผิดของผู้ขาย

475 คู่ 479

475 รอนสิทธิทั้งหมดอย่างเด็ดขาด (ฎ.2106/35)

479 รอนสิทธิทั้งหมด หรือ รอนสิทธิบางส่วน (ทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิคดีสัญญาเช่าโดยผู้ซื้อไม่รู้)

## ขายฝาก

มาตรา 491 หลักเกณฑ์

1. มีข้อตกลงเป็นการทำสัญญาซื้อขาย
2. มีข้อตกลงว่าผู้ขายอาจได้ทรัพย์สินนั้นคืนได้

ข้อสังเกต - ทั้งสองข้อตกลงนี้ต้องทำพร้อมกัน ถ้าไม่ทำพร้อมกันไม่เป็นการขายฝาก แต่อาจจะเป็นค้ำประกันและทรัพย์สินที่ไถ่ต้องเป็นทรัพย์สินที่นำไปขายฝากเท่านั้น

- ถ้าเป็นทรัพย์สินตามมาตรา 456 ข้อตกลงต้องจดทะเบียนไว้ด้วยจึงจะบังคับกันได้

- สัญญาจะขายฝากมิได้ (ฎ.1075/07)

- การไถ่คืนอาจใช้ถ้อยคำได้หลาย ๆ แบบ เช่น ซื้อคืน , ไถ่ทรัพย์สิน , ซื้อกลับ

- ทรัพย์สินทุกชนิดที่ทำสัญญาซื้อขายได้ก็ทำสัญญาขายฝากได้ ดังนั้นเมื่อเป็นเรื่องซื้อขาย ก็นำบทบัญญัติเรื่องซื้อขาย มาบังคับได้

## สรุปหลักเกณฑ์ที่สำคัญของขายฝาก

1. ซื้อขายเสร็จกรรมสิทธิ์ตกไปเป็นของผู้ซื้อทันที (สังหาริมทรัพย์ตกทันที , อสังหาริมทรัพย์ตกเมื่อจดทะเบียนโอนเสร็จแล้ว) แต่ถ้าพันกำหนดไถ่แล้วไม่ไถ่ ศาลฎีกาใช้คำว่ากรรมสิทธิ์ตกมายังผู้ซื้อฝาก ฎ.476/06 เมื่อขายฝากเสร็จกรรมสิทธิ์ยอมโอนไปเป็นของผู้ซื้อทันที แม้จะยังไม่ส่งมอบก็ตาม ดังนั้น เมื่อผู้ขายนำทรัพย์สินไปขายต่อ ผู้ซื้อยอมไม่ได้กรรมสิทธิ์ แม้จะสุจริตก็ตามเพราะผู้รับโอนยอมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

2. มีข้อตกลงว่าผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนได้ ดังนั้นจะไถ่ก็ได้ ไม่ไถ่ก็ได้ ไม่บังคับ บางกรณีทำสัญญาด้วยว่าหากไม่ไถ่ ผู้ซื้อฝาก

นำทรัพย์สินไปขายได้ราคาน้อยกว่าที่รับซื้อฝาก ผู้ขายฝากจะชดเชยคืนให้ในส่วนที่ขาดนั้น ข้อตกลงนี้ทำกันได้ (ฎ. 476/06) อีกกรณีทำสัญญาจะซื้อขายซ้อนมากกว่า ผู้ขายรับฝากจะชดเชยคืนภายใน 1 ปี อย่างนี้ก็ทำได้ เพราะแยกเป็นต่างหากจากสัญญาขายฝาก บังคับกันได้ (ฎ. 1802/20)

3. ข้อตกลงจะให้ไถ่คืนได้ ต้องทำทันทีขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย จึงจะถือเป็นสัญญาขายฝาก หากตกลงภายหลังทำสัญญาซื้อขาย ถือเป็นค้ำประกันจะซื้อขาย

**ฎ. 170/97** จดทะเบียนเพียงขายธรรมดา โดยตกลงกันด้วยปากเปล่าว่าจะให้ไถ่คืนได้ อย่างนี้การตกลงด้วยปากเปล่าเป็นโมฆะ ถือเป็นสัญญาซื้อขายธรรมดา

ข้อสังเกต (สรุปเฉพาะประเด็น)

1. 777/39 ถ้าขายฝากที่ดิน โดยไม่ได้พูดถึงบ้านซึ่งอยู่บนที่ดิน ถือว่าบ้านเป็นของผู้ซื้อฝากด้วย เพราะถือเป็นส่วนควบ
2. 788/97 ขายฝากเฉพาะตึก ถือว่าเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนด้วย เพราะตึกมีสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์ (แน่นอนอาคารอยู่บนดิน)
3. 688/11 นาย ก. ขายฝากเรือนให้นาย ข. ต่อมานำที่ดินและบ้านไปขายให้นาย ค. ดังนั้นเมื่อเรือนเป็นส่วนควบกับที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินคือ นาย ค. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในเรือน ซึ่งถ้านาย ข. ต้องการได้กรรมสิทธิ์โดยไม่มีผู้ใดอ้างสิทธิใดๆ มาเบียดบังเอาบ้านได้ ต้องจดทะเบียนเหนือพื้นดินไว้
4. 3910/33 ขายฝากที่ดินแบบทั้งแปลงจำนวน 12 ไร่ ขายเสร็จวัดดูปรากฏว่าเกิน 12 ไร่ ผู้ขายจะมาขอคืนในส่วนที่เกินไปไม่ได้ (นำมาตรา 466 มาใช้)

การใช้สิทธิไถ่ มาตรา 492

1. ต้องเป็นการแสดงเจตนา
2. ภายในเวลาที่กำหนด
3. พร้อมชำระค่าสินไถ่ครบถ้วน

ถ้าครบ 3 ประการ กรรมสิทธิ์ก็โอนกลับมาเป็นของผู้ขายฝากทันที โดยจะจดทะเบียนภายหลังก็ได้ การใช้สิทธิไถ่นี้ กฎหมายไม่กำหนดแบบพิธีไว้ แม้จะเป็นทรัพย์สินตามมาตรา 456 ก็ตาม

ถ้าชำระสินไถ่บางส่วนผ่อนชำระไปเรื่อยๆ กว่าชำระหมดก็เกินกำหนดระยะเวลาไถ่ แบบนี้ไม่ถือเป็นการใช้สิทธิไถ่โดยชอบ แม้มีข้อตกลงว่า ถ้าผิดต่อผู้รับไถ่ไม่ได้ ให้นำเงินไปวางสำนักงานวางทรัพย์ก็ตาม แต่พอถึงกำหนดไถ่ผู้ไถ่ไปไถ่ แต่ผู้รับไถ่หลบถือว่าแสดงเจตนาใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว แม้ไม่นำเงินไปวางตามข้อตกลงก็ตาม (ฎ. 3372/36)

มีหลักว่า

1. เมื่อนำเงินไปชำระไถ่ทรัพย์สิน หรือวางทรัพย์ภายในเวลาไถ่
2. กรรมสิทธิ์โอนกลับมาเป็นของผู้ขายฝากทันที

มาตรา 493 หลัก ผู้ซื้อฝากโอนกรรมสิทธิ์ต่อได้ เพราะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แม้จะมีข้อกำหนดห้ามโอนก็ยังโอนกันได้ เพียงแต่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น

กำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา 494, 495 หลัก

- อสังหาริมทรัพย์ 10 ปี
- สังหาริมทรัพย์, สังหาริมทรัพย์พิเศษ 3 ปี
- ถ้ากำหนดไว้เกินกว่านี้ก็ลดลงเหลือ 10 ปี หรือ 3 ปี แล้วแต่กรณีตามประเภททรัพย์สิน (ไม่เป็นโมฆะ)
- ไถ่เมื่อไหร่ก็ได้ ไม่ต้องรอให้ครบกำหนดที่ตกลงกัน
- สละสิทธิไถ่ได้ แต่ถ้าเป็นทรัพย์สินตามมาตรา 456 ก็ต้องจดทะเบียนสละด้วย จึงจะบังคับกันได้ (ฎ. 4729/43)

การขายระยะเวลาไถ่ทรัพย์สิน มาตรา 496 หลัก

- ขยายเวลาได้ตามมาตรา 496 แต่กำหนดเวลาทั้งของเดิมและของใหม่รวมกันต้องไม่เกิน 10 ปี หรือ 3 ปี ตามประเภททรัพย์สิน และจะขยายหลายครั้งก็ได้ แต่รวมกันต้องอย่าให้เกิน 10 ปี หรือ 3 ปี และต้องขยายก่อนครบกำหนดเวลา ถ้าครบกำหนดแล้วก็ไม่มีระยะเวลาที่จะขยาย เพราะหลุดเป็นสิทธิผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาดแล้ว

- การขยายระยะเวลาต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับได้ (ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินประเภทใด) ถ้าเป็นทรัพย์สินตามมาตรา 456 ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมีจะนั้นใช้ยื่นบุคคลภายนอกผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทนไม่ได้

#### ข้อสังเกต มาตรา 496

1. มาตรานี้มีผลย้อนหลังด้วย กล่าวคือ แม้สัญญาขายฝากจะทำก่อนแก้ไขกฎหมาย แต่พอแก้ไขกฎหมายแล้ว ก็ให้มีการขยายเวลาได้กับสัญญาขายฝากได้ทั้งหมด ไม่ว่าจะขายฝากกันไว้ตั้งแต่เมื่อไหร่
2. ไม่ว่าทรัพย์สินที่ขายฝากจะเป็นประเภทใด ถ้าจะขยายเวลาได้ต้องทำตามวรรค 2 เสมอ คือ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับได้ ที่พิเศษขึ้นมาคือ ถ้าเป็นทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ ต้องจดทะเบียนขยายระยะเวลากับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย หากไม่ทำจะไม่สามารถต่อผู้บุคคลภายนอกผู้เสียค่าตอบแทนและสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตไม่ได้
3. คำว่า “ขยาย” คือ ต้องทำก่อนกำหนดได้จะสิ้นสุดเท่านั้น ถ้าทำหลังพ้นกำหนดได้แล้ว อาจเป็นคำมั่นจะขาย เช่น ถ้าจะซื้อยอมให้ซื้อภายใน 1 ปี ฎ. 1093/09 จะนำอายุความมรดกตามมาตรา 1754 มาใช้กับเวลาได้ก่อนไม่ได้ ฎ. 988/06 ไม่นำอายุความมาตรา 193/32 มาใช้บังคับ

#### สรุป ระยะเวลาได้ต้องเป็นไปตามกำหนดในสัญญา

**ฎ. 657/17** แม้ศาลพิพากษาถึงที่สุดให้มีสิทธิไถ่คืนภายใน 1 เดือน การไถ่เป็นหารบังคับคดีตามวิธีพิจารณาความแพ่ง 271 จึงได้ภายใน 10 ปี ไม่จำเป็นต้อง 1 เดือนก็ได้

ผู้มีสิทธิไถ่ มาตรา 497 ผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากมีอยู่ด้วยกัน 3 ประเภท คือ

1. ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม
2. ผู้รับโอนสิทธินั้น
3. บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะให้เป็นผู้ไถ่ได้

ผู้ขายเดิม ก็คือ ผู้ขายฝากทรัพย์สินนั้น แต่ไม่รวมถึงคู่สมรสของผู้ขายฝาก ไม่ว่าจะเป็นผู้สมรสโดยชอบหรือไม่ก็ตาม

(ฎ.2018/30)

ทายาทของผู้ฝากเดิม หมายถึง ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของผู้ขายฝากตาม 1603 บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วมีสิทธิรับมรดกของบิดา และมีสิทธิฟ้องคดีขอไถ่ถอนการขายฝากของบิดา โดยไม่ต้องขอให้ศาลสั่งแสดงว่าเป็นบุตรโดยชอบกฎหมายของบิดาก่อน (ฎ. 204/2500)

ผู้รับโอนสิทธิ น่าจะหมายถึงผู้รับโอนสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ซึ่งน่าจะรวมทั้งผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นด้วย

ฎ. 132/23 สิทธิไถ่สามารถโอนต่อไปได้ และผู้จะซื้อขายก็สามารถใช้สิทธิไถ่ได้ เพราะมีส่วนได้เสีย แต่เจ้าหน้าที่ของผู้ขายฝากไม่มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้

บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะให้เป็นผู้ไถ่ได้ น่าจะหมายถึง บุคคลอื่นซึ่งผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้ตกลงกันในสัญญาขายฝากว่าจะยอมให้เป็นผู้ใช้สิทธิไถ่ได้

บุคคลนอกเหนือจากที่กล่าวมา ไม่มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้

#### หลักในการไถ่

1. การชำระหนี้ และ
2. เรียกร้องให้โอนส่งทรัพย์สินที่ขายฝากกลับคืน

ปัจจุบัน เมื่อชำระสินไถ่ กรรมสิทธิ์ตกกลับมาทันทีเป็นของผู้ขายฝากทันที ตามผลของกฎหมาย มาตรา 492 (แก้ไขเมื่อปี

2541)

สินได้ คือ ราคาได้ถอนซึ่งเป็นเงินเท่านั้น จะเอาทรัพย์สินอย่างอื่นมาไถ่ไม่ได้ เพราะการไถ่การขายฝากคือการที่ผู้มีสิทธิไถ่ซื้อทรัพย์สินคืนนั่นเอง

**ฎ. 5377/39** แคมป์เชอร์เช็กเปรียบเสมือนเงินสด (จึงใช้ไถ่ทรัพย์สินได้)

**ข้อสังเกต**

- การใช้สิทธิไถ่โดยของต้องปรากฏว่ามีเงินพร้อมที่จะไถ่ด้วย ถ้าไม่มีเงิน แต่ไปขอใช้สิทธิไถ่ไม่ถือเป็นการใช้สิทธิไถ่โดยชอบ (ฎ. 407/40)

- ถ้าไปไถ่แล้ว ผู้รับไถ่หลีกเลี่ยง จึงนำเงินไปวางที่สำนักงานวางทรัพย์สิน แม้ต่อมาจะมาถอนเงินกลับคืนก็ถือว่าใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว เพราะเจตนาจะไถ่แต่แรกแล้ว (ฎ. 188/38) แต่กรรมสิทธิ์ไม่ตกมาซึ่งถ้าไม่ถอนเงินคืน หรือได้สละสิทธิถอนเงินคืน กรรมสิทธิ์จะตกกลับมายังผู้ไถ่ตามมาตรา 492

- ตั้งแต่ วันที่ 10 เมษายน 2541 เริ่มใช้มาตรา 499 วรรค 2 ดังนั้น นับแต่วันดังกล่าวเป็นต้นมา ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินร้อยละ 15 ต่อปี (ไม่มีผลย้อนหลังเหมือนมาตรา 496)

- ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ ผู้รับโอนรู้หรือไม่ว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน ไม่จำเป็นต้องสุจริตหรือไม่เสียค่าตอบแทนหรือไม่ ควารู้หรือไม่เท่านั้น และเวลาไถ่ก็ไถ่ตามราคาที่ขายฝากรวมผลประโยชน์ ตอบแทนร้อยละ 15 ต่อปี ถ้าผู้รับโอนเสียหายก็ไปฟ้องเรื่องรอนสิทธิ

มาตรา 501 ซื้อฝากไปแล้วสามารถขายต่อไปได้ แต่ถ้าจะใช้ของต้องใช้จ่ายความระมัดระวัง มิฉะนั้นต้องรับผิดชอบ

**ฎ. 517/95** รับซื้อฝากข้างมาแล้วใช้งานหนักจนข้างตาย จึงต้องรับผิดชอบต่อผู้ขายฝาก

มาตรา 502 การได้รับทรัพย์สินคืน โดยปราศจากสิทธิใดๆ มีข้อยกเว้นเรื่องเช่าทรัพย์สิน มีหลักคือ

1. เป็นการเช่า
2. มีการจดทะเบียนการเช่า
3. มิได้มุ่งให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ขายฝาก
4. สัญญาเช่าสมบูรณ์ต่อไปไม่เกิน 1 ปี

**สรุป เรื่องการขายฝาก**

เมื่อขายฝากเสร็จ กรรมสิทธิ์ก็ตกไปเป็นของผู้ซื้อทันที และแม้จะมีข้อห้ามนำทรัพย์สินนั้นไปขายต่อไว้ในสัญญาก็ตาม (493) ก็ยังสามารถนำไปขายต่อได้ ส่วนผู้ขายฝากนั้น เมื่อผู้ซื้อนำไปขายต่อ หากเกิดความเสียหายก็ฟ้องผู้ซื้อฝากเรียกค่าเสียหายได้

ถ้าผู้ขายฝากจะตามไปไถ่ทรัพย์สินกับผู้รับซื้อต่อจากผู้ซื้อฝาก จะสามารถทำได้หรือไม่ นั้น แยกพิจารณาเป็น 2 กรณี

1. ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ มีทะเบียนควบคุมการโอน สามารถตามไปไถ่ได้เสมอ เพราะถือว่าผู้ซื้อต่อนี้รู้ถึงภาระการตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืนจากทะเบียนของทรัพย์สินนั้น อันปรากฏเป็นหลักฐานอยู่แล้ว

2. ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ ให้ดูว่าผู้ซื้อต่อทรัพย์สินนั้นรู้ถึงภาระการอยู่ในบังคับไถ่ทรัพย์สินหรือไม่ ซึ่งถ้ารู้ก็ไถ่คืนได้ ถ้าไม่รู้ก็ไถ่คืนไม่ได้

**\*\*เช่าทรัพย์สิน\*\***

**21 ส.ค. 46**

อาจารย์พูด มาตรา 538 ทั้งเอาไว้ (เริ่มต้นเอาไว้)

**มาตรา 538** เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 ตอน

ตอน 1 เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

- ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายต้องรับผิดชอบ
- ถ้าไม่ทำฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

ตอน 2 เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่า 3 ปีขึ้นไป หรือ กำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า

- ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- ถ้าไม่ทำฟ้องบังคับได้เพียง 3 ปี แต่ที่อยู่อาศัยได้เงื่อนไขว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย ซึ่งถ้าไม่มีก็ฟ้องไม่ได้

ข้อสังเกต มาตรา 538 จะไม่ใช้กับสังหาริมทรัพย์ เพราะสังหาริมทรัพย์พูดด้วยวาจาก็ฟ้องร้องบังคับกันได้

ถามว่า ถ้าให้เช่าบ้าน 10 ปี ด้วยวาจา ถามว่าสัญญาเช่าบ้านด้วยวาจาจะบังคับกันได้หรือไม่ ถ้าผู้เช่าค้างค่าเช่า

ตอบ เบื้องต้นดูว่าเป็นการเช่ากว่า 3 ปี เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องบังคับกันได้ไม่เกิน 3 ปี และดูต่อไปว่าเมื่อบังคับได้ไม่เกิน 3 ปี จึงต้องบังคับตามตอน 1 ซึ่งตอน 1 บอกว่าต้องมีหลักฐาน ซึ่งในเรื่องนี้ไม่มีหลักฐาน เป็นเพียงพูดด้วยวาจา จึงไม่สามารถบังคับได้ตามตอน 1

## 21 ส.ค. 46

มาตรา 537 ซึ่งสามารถแบ่งหัวข้อออกเป็น 6 ประการ

1. เป็นสัญญาระหว่างบุคคล 2 ฝ่าย เป็นบุคคลสิทธิ
2. สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่มีทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสัญญา

หมายถึงว่า อะไรที่เป็นทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็เอามาให้เช่าทรัพย์ได้ สิทธิต่อสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิต่อสังหาริมทรัพย์ ก็เอามาให้เช่าได้

ฎ. 2855/19 สิทธิทำเหมืองแร่ก็เอามาให้เช่ากันได้ จะเกิดปัญหาว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินครอบคลุมเพียงใด

ฎ. 439/95 เช่าอาคาร หมายถึงอาคารทั้งหลาย ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะเอาหลังคาตึกไปให้เช่าติดป้ายโฆษณาได้อีก ผู้เช่าจึงเรียกค่าเสียหายได้

ฎ. 967/06 เช่าที่ดินขอมหมายถึงเช่าดินไม้ด้วย เพราะฉะนั้นผู้เช่าที่ดินจึงมีสิทธิเก็บกินผลไม้ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิหวงห้าม

3. เป็นสัญญาที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จึงได้หลักจากข้อนี้ว่า “ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่ให้เช่า ”

ดังนั้นจากหลักที่ว่า “ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่ให้เช่า ” จึงเห็นได้ว่าหากไปเช่าทรัพย์สินก็มีสิทธิฟ้องตามสัญญาเช่าได้

เป็นหลักกฎหมายปิดปาก

ฎ. 166/77 เมื่อผู้เช่าทำสัญญาเช่าและได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าแล้ว จะไปคัดค้านว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์ที่ให้เช่าไม่ได้

ฎ. 410/15 ผู้เช่าไม่มีสิทธิจะคัดค้านโต้แย้งอำนาจของผู้ให้เช่าที่ดินยินยอมทำสัญญาเช่าด้วย

ฎ. 4796/40 โจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดิน แม้ที่ดินพิพาทจะไม่ใช่ของโจทก์ แต่เมื่อจำเลยทำสัญญากับโจทก์แล้ว ทั้งสองฝ่ายจะต้องผูกพันตามสัญญานั้น

ฎีกานี้มีข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่า ผู้เช่าคนเดิมเอาที่ดินไปให้เช่าช่วงต่อและกำลังเป็นความกันอยู่ในศาล ต่อมาเจ้าของที่ดินเอาที่ดินไปให้คนอื่นเช่าต่อ ผู้เช่าคนใหม่นี้ไปบอกให้ทั้งคู่ออกไปจากที่ดินก็ไม่เกี่ยว \*\*บรรยายฟ้องไม่ตรงความจริงทำให้แพ้คดีได้

ฎ. 1166/09 ป. โจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยออกจากห้องพิพาท โดยบรรยายฟ้องว่าห้องพิพาทเป็นของโจทก์ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าความจริงแล้วห้องเช่านั้นเป็นของราชพัสดุ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

ฎ. 2216/16 โจทก์ไม่ใช่เจ้าของ แต่บรรยายว่าเป็นเจ้าของ ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นของกรมประชาสงเคราะห์ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นกรณีที่โจทก์ไม่อาจแสดงได้ว่าโจทก์มีสิทธิอย่างไรในที่พิพาทอันเป็นมูลให้โจทก์ฟ้องจำเลย

การให้เช่าที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองก็ใช้หลักนี้ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียว

ฎ. 442/74 และ ฎ. 83/32 ถ้าเจ้าของที่แท้จริงไม่รู้เห็นยินยอมด้วยแล้ว เจ้าของที่แท้จริงก็สามารถฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้

ฎ. 1219/35 ผู้เป็นเจ้าของเพียงแต่ให้ไปติดต่อกานเช่าให้เท่านั้น แต่ผู้ไปติดต่อกลับไปทำสัญญาเช่ากับผู้มาเช่าเอง เจ้าของที่แท้จริงไม่รู้ด้วย จึงฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้

\*บางทีเจ้าของที่แท้จริงมีพฤติการณ์รู้เรื่องได้

ฎ. 311/95 เจ้าของที่แท้จริงไปต่างประเทศ เมื่อน้อยจึงเอาบ้านออกให้เช่า ถือว่าเจ้าของทรัพย์สินตั้งกริยาน้อยเป็นตัวแทน จะอ้างว่าไม่รู้ไม่เห็นไม่ได้

ฎ. 807/03 ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจเอาทรัพย์ออกให้เช่าได้ เจ้าของที่แท้จริงก็ถูกผูกพันตามสัญญาเช่า ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ทำสัญญากับผู้เช่า นำสิทธิเก็บกินออกให้เช่าได้

ฎ. 2297/41 (แก๊งมาหลายปีแล้ว) โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทจดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. หลังจากนั้น ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท. จะถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 1418 วรรคท้าย แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การสิ้นไปของสิทธิเก็บกินตามผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

4. ต้องจำกัดระยะเวลาสิ้นสุดลงได้ (540 อสังหาริมทรัพย์เช่าได้ 30 ปี อสังหาริมทรัพย์ไม่มี)

ฎ. 53/46 เช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนด 10 ปี โดยไม่จดทะเบียนการเช่า สัญญาดังกล่าวจึงบังคับได้เพียง 3 ปี (538) และต้องถือว่าการเช่า 3 ปีแรกเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา เมื่อไม่ตกลงเป็นอย่างอื่นจะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบ 3 ปี ไม่ได้ตาม 566

5. ถือคุณสมบัติผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ เมื่อผู้เช่าตายสัญญาจะงับ

ฎ. 119/09 ให้เช่าไปแล้วผู้เช่าตาย บุตรผู้เช่าก็ยังมีอยู่และชำระค่าเช่ามาเรื่อยๆ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า อยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่า การชำระค่าเช่าถือเป็นการชำระแทนผู้เช่าตลอดมา ไม่ถือเป็นการเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่

ฎ. 268/01 โจทก์เช่าห้องมา จำเลยเสียค่าเช่าให้โจทก์เท่าค่าเช่าที่โจทก์ไปเช่าห้องมา สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าไม่ใช่สัญญาอาศัย ค่าเช่าปกติจะเป็นเงิน แต่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นก็ได้

ฎ. 1431/92 ค่าเช่าตกลงกันเป็นหัวเปลือกก็บังคับกันได้

6. สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน

ผู้ให้เช่าต้องได้ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าก็ต้องชำระค่าเช่า

ฎ. 1058/00 เมื่อเช่าที่ดิน แต่ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินเพียงบางส่วนไม่ครบตามสัญญา จึงไม่เป็นไปตามสัญญาต่างตอบแทน ผู้ให้เช่าจึงผิดสัญญา ผู้เช่าถึงชำระค่าเช่าต่อไปได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

นอกจากที่บัญญัติไว้ใน 537 แล้ว สัญญาเช่าทรัพย์สินยังมีลักษณะนอกเหนือกว่านี้อีก คือ

- เป็นเพียงบุคคลสิทธิ คือ สิทธิที่จะบังคับเอาเฉพาะกับตัวบุคคล จะชนกับบุคคลภายนอกไม่ได้ (ฎ. 933/96 , 377/78) แต่มาตรา 569 อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนทรัพย์สินที่ให้เช่า ดังนั้นจึงแตกต่างจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

หลัก -- สัญญาเช่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิ

ข้อยกเว้น -- ถ้าเป็นเช่าอสังหาริมทรัพย์ยอมโอนไปด้วย (แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินเป็นกรณีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ 569)

ผลของการเป็นบุคคลสิทธิ

Ex. นาย ก. เช่ารถยนต์กับนาย ข. เช่าได้ 3 วัน นาย ข. ไปโอนขายรถให้กับนาย ค. ทั้งที่ตกลงให้นาย ก. เช่าตั้ง 1 ปี แต่อย่างไรก็ตาม นาย ก. ก็จะไปอ้างกับนาย ค. ว่าจะต้องให้ตนเช่าต่อไม่ได้ เพราะนาย ก. อ้างสัญญาเช่าใช้ยันได้แต่เฉพาะนาย ข. ผู้ให้เช่าเดิม (เป็นบุคคลสิทธิ)

ช้อยกเว้น -- ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ สิทธิในการเช่าโอนไปด้วย

Ex. ก. เช่าที่ดิน ข. 2 ปี ข. เอาไปโอนขายเมื่อเช่าไปได้ 3 วัน ผู้รับซื้อที่ดินต้องให้เช่าต่อไปจนครบ 2 ปี ตามมาตรา 569 (มาตรา 569 นี้ ไม่ได้หมายความว่าจะทำให้การเช่าเป็นทรัพย์สินแต่อย่างใด)

#### ฎ. 1610/12

ยังไม่ส่งมอบ -- ถ้าผู้มาอยู่ในบ้านเช่าก่อนที่ผู้เช่าจะเข้าไปอยู่ ผู้เช่าไม่มีสิทธิไปฟ้อง เพราะละเมิดต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีเพียงบุคคล สิทธิ

ส่งมอบแล้ว -- ถ้าส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าได้ไปซึ่งการครอบครองจึงมีทรัพย์สินสิทธิ สามารถฟ้องผู้มาละเมิดได้

ฎ. 1053/39 ถ้ายังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า แต่ผู้อื่นเข้ามาอยู่ก่อนที่ผู้เช่าจะเข้าไปอยู่ในที่ดิน ผู้เช่าจะต้องฟ้องผู้ละเมิดพร้อมกับเรียก ผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี

- บุคคลที่ 3 เข้ามารอนสิทธิ อ.เพ็งไม่เห็นด้วย ต้องใช้เรื่องนี้มาบังคับ
- ลักษณะของเช่าทรัพย์สิน ถือเป็นคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ สิทธิผู้เช่าจึงเป็นการเฉพาะตัว

มาตรา 544 ใช้เช่าช่วงไม่ได้

ฎ. 1471/94 การเช่าทรัพย์สินตามปกติ ผู้ให้เช่าจะพึงถึงถึงคุณสมบัติผู้เช่าเป็นสำคัญว่าจะให้เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจึงเป็นอันระงับ

ฎ. 119/09 ให้เช่าไปแล้ว ผู้เช่าตาย บุตรผู้เช่าก็ยังอยู่และชำระค่าเช่ามาเรื่อยๆ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า อยู่ในฐานะบรรณาการของผู้เช่า การชำระค่าเช่าถือเป็นการชำระแทนผู้เช่าตลอดมา ไม่ถือเป็นการเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่

หลักฐานแห่งสัญญาเช่า มาตรา 538

- เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้
- ถ้าเป็นการเช่ากว่า 3 ปีขึ้นไปหรือตลอดอายุผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปี

เช่นอสังหาริมทรัพย์ “ฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้” คือ ฟ้องร้องให้บังคับคดีตามสัญญาเช่าไม่ได้ แต่ฟ้องโดยใช้สิทธิอย่างอื่นนั้น สามารถทำได้ เช่นฟ้องในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์

ดังนั้น ถ้าไม่ได้ทำสัญญาเช่าแล้ว จะฟ้องร้องเรียกค่าเช่าไม่ได้ และแม้จะฟ้องเรียกค่าเสียหายก็ฟ้องไม่ได้

ค่าเสียหายเนื่องจากการเช่าฟ้องไม่ได้ -- ฎ. 2288/23 ฟ้องเรียกค่าเสียหายไม่ได้ ถ้าไม่มีหลักฐานการเช่า

#### ฎ. 1399/20 (ข้อสอบเนติฯ)

ค่าเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการเช่าฟ้องได้ เช่น ผู้เช่าไปทำลายหรือบุด จิตรอย บนบ้านเช่า

เช่าโรงพยาบาลศูนย์ ฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้ เมื่อไม่มีหลักฐาน แต่ฟ้องเรียกค่าของที่สูญหายหรือของที่เสียหาย รวมทั้งค่าไฟฟ้าที่ ผู้ให้เช่าได้ออกแทนไปได้

มาตรา 538 ไม่ว่าจะทำสัญญากันไปนานเท่าใด ถ้าไม่มีหลักฐานก็จะฟ้องเรื่องการเช่าไม่ได้เลย

- เช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 ปี ถ้าไม่มีหลักฐานจะฟ้องตาม “สัญญาเช่า” ไม่ได้ แต่ฟ้องในเรื่องอื่นๆ ได้
- ถ้ามีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไป จะฟ้องร้องไม่ได้ถ้าไม่ทำเป็นหลักฐานและจดทะเบียน
- แต่ถ้ามีเพียงหลักฐานก็จะฟ้องได้เพียง 3 ปี

4 ก.ย.46

มาตรา 538 (ต่อ)

มาตราสำคัญของการเช่าทรัพย์สิน

มาตรา 537	(ออกข้อสอบ 2 ครั้ง)	มาตรา 566	(ออกข้อสอบ 3 ครั้ง)
มาตรา 538	(ออกข้อสอบ 9 ครั้ง)	มาตรา 567	(ออกข้อสอบ 2 ครั้ง)
มาตรา 543 (2)	(ออกข้อสอบ ครั้ง)	มาตรา 569	(ออกข้อสอบ 9 ครั้ง)
มาตรา 544 ว.2	(ออกข้อสอบ 2 ครั้ง)	มาตรา 570	(ออกข้อสอบ 3 ครั้ง)
มาตรา 545	(ออกข้อสอบ 1 ครั้ง)	มาตรา 566	(ออกข้อสอบ 3 ครั้ง)
มาตรา 549	(ออกข้อสอบ 4 ครั้ง)	- สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่า	
มาตรา 560	(ออกข้อสอบ 2 ครั้ง)	สัญญาเช่าธรรมดา 3 ครั้ง	
มาตรา 562	(ออกข้อสอบ 1 ครั้ง)	- คำนันว่าจะให้เช่า 2 ครั้ง	

\*\* ข้อสอบเนต เคชออกมาตราไหนก็จะออกซ้ำๆ กันทุกเรื่องทุกวิชา

มาตรา 538 จะไม่กับสังหาริมทรัพย์พิเศษ ซึ่งหมายถึง ให้ถือเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดา

คำว่า “จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้” คือฟ้องในเรื่องสัญญาเช่าเท่านั้น

ฎ. 2288/23 ฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้ ก็จะมาฟ้องเปลี่ยนเป็นค่าเสียหายก็ไม่ได้เช่นกัน เพราะเท่ากับเงินตัวเดียวกันจะมาเปลี่ยนชื่อฟ้องไม่ได้

ฎ. 1399/20 ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ได้ เพราะไม่ใช่เป็นการฟ้องตามสัญญาเช่า

ฎ. 1303/32 , 435/90 ฟ้องเรียกค่าเสียหายหลังจากเลิกสัญญาเช่าฟ้องได้ คือฟ้องค่าเช่าไม่ได้ แต่ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแล้วไม่ยอมออกจากบ้านเช่า จึงฟ้องเรียกค่าเสียหายนับแต่วันบอกเลิกสัญญาเช่าแล้วได้

ฎ. 1415/13 โจทก์เช่าบ้านไม่มีหลักฐานและไม่จ่ายค่าเช่า ผู้ให้เช่าจึงให้คนมาคล้องกุญแจปิดห้องเช่า ผู้เช่าจึงฟ้องขอให้เอากุญแจออก ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นการฟ้องในเรื่องละเมิดไม่ใช่ฟ้องตามสัญญาเช่าฟ้องได้

“คำว่าฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้” รวมถึงการต่อสู้คดีไม่ได้ด้วย คือ จะต่อสู้คดีโดยอ้างสัญญาเช่าก็ไม่ได้ด้วย

ฎ. 230/87 หลักฐานการเช่า แม้ไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ หรือปิดไม่ครบก็ฟ้องร้องกันได้ตามกฎหมาย

ฎ. 660/95 คู่สัญญาไม่เคยทำสัญญากันเลย แต่ผู้เช่าเคยฟ้องผู้ให้เช่าว่าขึ้นค่าเช่าผิดกฎหมาย จึงไปคัดค้านเบิกความซึ่งมีลายมือชื่อมาอ้างแทนสัญญาเช่า ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าใช้ได้เป็นสัญญาเช่าได้

ฎ. 251/09 คำให้การในคดีอาญาที่ใช้ได้ จดหมายของจำเลยเคยเขียนเล่าถึงการเช่า สารภาพว่าได้เช่าบ้านหลังพิพาทและลงลายมือชื่อไว้ด้วยก็ใช้ได้

ฎ. 1297/24 ใบเสร็จรับเงินที่ระบุว่าเช่าบ้าน ก็ถือว่าเป็นหลักฐานการเช่าแล้ว

ฎ. 3267/32 ตกลงด้วยวาจาว่าจะทำหนังสือสัญญาเช่าระยะหลังและออกใบเสร็จรับเงินไว้ ใบรับมัดจำค่าเช่าไม่ใช่เป็นหลักฐานการเช่า

ฎ. 527/23 เชื้อที่ไม่ได้ระบุว่าเป็นการชำระค่าเช่าไม่ถือเป็นหลักฐานการเช่า (ถ้าระบุว่าจ่ายค่าเช่าก็ใช้เป็นหลักฐานได้)

มาตรา 538 ตอน 2 เช่าเกินกว่า 3 ปี ศาลฎีกาตัดสินคดีที่ 1409/08 ถ้าทำสัญญาเช่ากันเกิน 3 ปี ต้องจดทะเบียนในวันเช่า จะมาฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนในภายหลังไม่ได้

ฎ. 206/42 ป. (ออกสอบเนตแล้ว) แต่ถ้ามีการเขียนไว้ในสัญญาเช่าว่าในภายหลังจะไปจดทะเบียน ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าฟ้องให้ไปจดทะเบียนได้ (มีรายละเอียดในฎีกาเยอะควรดูให้ดี)

5542/42 ขึ้นตาม เช่าเกินกว่า 3 ปี ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า

ถ้าตกลงกันจะเช่า 5 ปี และไปจดทะเบียน แต่ขัดข้องต้องใช้เวลาในการจดถึง 7 วัน ซึ่งช่วงระหว่าง 7 วัน ผู้ให้เช่ามาขอลอนคำร้องจดทะเบียนซึ่งอยู่กับเจ้าพนักงานออกไป ผู้เช่าจะฟ้องขอให้จดทะเบียนได้หรือไม่

ฎ. 4337/40 แม้ว่าจะยกเลิกหนังสือมอบอำนาจ ถือว่ากระทำไม่ชอบ ดังนั้นผู้เช่าจึงฟ้องขอให้จดทะเบียนกันได้ เพราะมิได้ฟ้องโดยอาศัยสิทธิในสัญญาเช่า

ต่อมาปี 42 มีฎีกาประชุมใหญ่ บอกว่าบังคับให้จดทะเบียนกันไม่ได้

ฎ. 498/27 ไปยื่นคำขอแล้ว แต่ดีครระยะเวลาอีก 7 วันจึงจะโอนได้ ต่อมาช่วงนี้ได้โอนขายให้คนอื่นระหว่างนี้ ศาลฎีกาบอกว่าถือว่ามิได้สัญญาเช่ากันแล้ว การเช่ายอมโอนไปยังผู้ซื้อ บังคับให้เช่าต่อได้

มีกรณีหลักเคียงจะไม่จดทะเบียน

ฎ. 796/32 ทำสัญญาเช่ากัน 2 ฉบับ ฉบับละ 3 ปี ศาลฎีกาบอกว่าสัญญาเช่าบังคับได้แค่ 3 ปี ตามฉบับแรก

ฎ. 46/92 (ออกข้อสอบเนต 2 ครั้ง) ทำสัญญาเช่า 5 ปี และจดทะเบียน ต่อมาจะเช่ากันต่อก็เลยทำหลักฐานเช่าอีก 2 ปี โดยไม่ทำการจดทะเบียนกันเอาไว้ ศาลฎีกาบอกว่าอย่างนี้แสดงว่าทำการเช่ากัน 7 ปี เมื่อจดทะเบียนเพียง 5 ปี 2 ปีหลังจึงใช้ไม่ได้ แสดงว่าเจตนาหลักเคียง

ไม่ใช้หลัก 538

กรณีมีการจำยอมกันในศาลว่าจะให้เช่า 10 ปี แต่ไม่ได้ไปจดทะเบียน ศาลฎีกาบอกว่าแม้จะเช่าเกิน 3 ปี ก็ต้องผูกพันคู่ความตามมาตรา 145 วิพ. คำพิพากษาผูกพันคู่ความ ต้องปฏิบัติตามคำพิพากษา

ฎ. 3359/30 เป็นกรณีที่พิพาทกันในศาลแล้วตกลงกันได้จึงถอนฟ้อง ไปตกลงกันข้างนอกว่าจะยอมให้เช่าเกิน 3 ปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนก็บังคับกันไม่ได้ ตามมาตรา 538

สัญญาจะให้เช่ามิได้ใหม่

เคยมีข้อสอบเนต ทำสัญญาจะเช่าไว้ในสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันว่า ถ้าเช่าครบกำหนด 3 ปี และจะทำสัญญาเช่ากันต่ออีก 3 ปี บังคับได้หรือไม่

ตอบ ให้ถือว่าทำสัญญาเช่ากัน 6 ปี เพราะฉะนั้นต้องจดทะเบียนตาม 538 มิฉะนั้นจะฟ้องร้องกันไม่ได้

ตรงกับแนวคำพิพากษาฎีกาหลายเรื่องว่า สัญญาจะเช่ามิได้

มาตรา 538 ไม่ใช้กับเช่าสังหาริมทรัพย์, สังหาริมทรัพย์พิเศษ, สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ซึ่งไม่ใช้ 538 บังคับ

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

จะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าธรรมดาคงจะจ่ายเฉพาะค่าเช่ากัน ไม่มีผลประโยชน์ตอบแทนอื่น

แต่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ นอกจากจะจ่ายค่าเช่ากันธรรมดาแล้ว ยังลงทุนก่อสร้างตึกหรือทำอะไรที่เป็นการลงทุน แล้วมอบประโยชน์ให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งมาตรา 538 จะไม่นำมาให้บังคับ

และผู้เช่าจะฟ้องให้ไปจดทะเบียนกันภายหลังก็ได้ ไม่ต้องมีข้อความว่าจะไปจดทะเบียนกันในภายหลังใด ๆ ก็ฟ้องได้ เพราะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ไม่ระงับ ยังผูกพันไปถึงทายาทของทั้งสองฝ่าย

ศาลฎีกากำหนดหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ผู้เช่าจะต้องปลูกสร้างทรัพย์สินลงในที่เช่า และขอล้างปลูกสร้างนั้นให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า

ฎ. 172/88 ป. เจ้าของทำสัญญาว่าให้ผู้เช่ารื้อตึกเก่า แล้วสร้างตึกใหม่ แล้วยกกรรมสิทธิ์ในตึกใหม่นี้ให้ผู้ให้เช่า เป็นการตอบแทนในการให้เช่า ศาลฎีกาวินิจฉัยเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่จดทะเบียนก็สามารถบังคับได้เกินกว่า 3 ปี และผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ไม่ระงับลง

ฎ. 2759/35 สัญญาเช่า สัญญาว่าให้ผู้เช่าสร้างลานจอดรถ แล้วมอบเป็นกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎ. 2239/21 เช่าที่ดินที่เป็นหนองเป็นบ่อ แล้วให้ผู้เช่าถมดินในที่นั้น ถือเป็นสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎ. 796/95 เช่าสวน 6 ปี โดยผู้เช่าปลูกส้มเขียวหวานลงในสวน ถือเป็นสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนกันได้

ฎ. 561/88 ปลูกตึกแล้วสัญญาจะมอบตึกให้ทันทีที่สร้างเสร็จ กรรมสิทธิ์ก็ตกไปทันทีโดยไม่ต้องไปจดทะเบียนโอนใด ๆ เลย

ฎ. 370-371/11 แต่ถ้าทำสัญญาว่าจะให้ตกไปเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ก็จะตกไปเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดตามสัญญาเช่นกัน สิทธิในสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาว่าจะให้ผู้ปลูกสร้างเช่าเท่านั้น ให้ผู้ปลูกสร้างมีสิทธินำที่ดินไปให้บุคคลภายนอกเช่าก็ได้ และกรณีอย่างนี้ เจ้าของที่ดินจะไม่ยอมจดทะเบียนการเช่าให้บุคคลภายนอกเช่นว่านี้ไม่ได้ เพราะถือว่าเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอกตามมาตรา 374 แล้ว เมื่อบุคคลภายนอกแสดงเจตนารับประโยชน์นี้แล้วก็ต้องผูกพันคู่สัญญาทันที

## 2. ผู้เช่าต้องต่อเติม หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

ฎ. 944/12 ทำสัญญาเช่า 3 ปี เมื่อระหว่างเช่าอยู่ทำสัญญากันอีกฉบับหนึ่ง ระบุว่าจะยอมให้เช่าอีก 9 ปีต่อไป แต่มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมบันได และต่อเติมตึกขึ้นไปอีก 1 ชั้น โดยไม่ได้จดทะเบียน เป็นสัญญาเช่าที่หนักยิ่งกว่าธรรมดา จึงเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎ. 5770/39 ทำสัญญาเช่าโรงพยาบาล และในสัญญาระบุให้ผู้เช่าต่อเติมดัดแปลงเป็นที่พักอาศัย และอาคารสำนักงาน สิ้นค่าเช่าจ่ายไป 6 ล้านบาท ศาลฎีกาบอกว่า การดัดแปลงตกแต่งสิ้นค่าเช่าจ่ายไป 6 ล้านบาทนี้ ถือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎ. 491/40 ให้ซ่อมแซมต่อเติมตึกแถวที่พิพาทสิ้นค่าเช่าจ่ายไป 2 ล้าน ถือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

แต่ซ่อมแซมต่อเติมนี้ มีข้อยกเว้นว่า ถ้าเป็นไปเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าเอง เช่น ทาสี ทำห้องน้ำใหม่ อย่างนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎ. 1631/16 ทาสีอาคาร ทำห้องน้ำใหม่ ถมที่ให้สูงขึ้น ไม่ถือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎ. 109/34 รื้ออาคารบางส่วน แล้วจะสร้างใหม่ให้สวยงาม ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายให้ปลอดภัย ไม่ถือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

## หลักที่จะเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

1. ปลูกสิ่งปลูกสร้าง หรือต้นไม้, ลานจอดรถ แล้วยกให้กับผู้ให้เช่าไม่ว่าจะยกให้เลยตอนสร้างเสร็จ หรือยกให้หลังจากหมดสัญญาเช่าแล้วก็ได้ เพื่อตอบแทนในการที่ยอมให้เช่า

2. ต่อเติม ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในประการสำคัญ แยกเว้น ถ้าทำเพื่อความสะดวกสบายแก่ผู้เช่าเอง เช่น ทาสีห้องน้ำ, ทาสีบ้าน, ทำห้องน้ำใหม่, ปรับปรุงให้บ้านแข็งแรงปลอดภัย อย่างนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

3. ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง ก็จะเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แต่มีข้อยกเว้น เงินแป๊ะเจี๊ยะ, เงินค่าน้ำดิน, เงินกินเปล่า พวกนี้ไม่ใช่ เพราะพวกนี้ถือว่าเป็นค่าเช่าอยู่

เมื่อเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ผลคือจะทำให้ผูกพัน ดังนี้

1. ให้บังคับกันได้ ไม่ต้องนำ 538 มาใช้บังคับ
2. ฟ้องให้จดทะเบียนกันได้ทันทีไม่ต้องมี เจียนไว้ในสัญญาว่าจะไปจดทะเบียนภายหลังก็ได้
3. เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่านั้นก็ไม่ระงับสามารถใช้สัญญาต่อไปถึงทายาทของผู้เช่าได้

### ทบทวนหลักการเช่าที่จะทำให้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

1. ผู้เช่าต้องสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่า และยกให้กับผู้ให้เช่า ไม่ว่าจะปลูกอาคารบ้านเรือน หรือปลูกต้นไม้ ลานจอดรถก็ได้
2. ต้องต่อเติมซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า เพื่อตอบแทนในการให้เช่า เช่นต่อเติมอาคาร เสียค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ยกเว้น การต่อเติมต้องไม่ใช่เพื่อความสวยงามหรือความสะดวกของผู้เช่าเอง (เสียค่าใช้จ่ายไม่มาก)
3. ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้กับผู้ให้เช่า ยกเว้น ค่าเบี้ยเจี๊ยะ , เงินกินเปล่า
  - ฎ. 783/80 (ต่อเติมมากแต่ไม่เป็นต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา) สร้างเขื่อน แต่ไม่เป็น
  - ฎ. 2397/25 (ผู้ให้เช่าไม่ได้รับประโยชน์ ไม่เป็นตอบแทนพิเศษ) ซ่อมแซมเป็นไปเพื่อความสะดวกสบายแก่ผู้เช่า และออกเงินจ้างให้ผู้เช่าเดิมออกไปจากที่เช่า แล้วจะเข้าไปเช่าต่อ ไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เพราะผู้ให้เช่าไม่ได้รับเงินนั่นเอง ถึงแม้ผู้เช่าคนใหม่ เสียเงินไปมากกว่าเช่าธรรมดาก็ตาม
  - ฎ. 109/34 รื้อตึกเดิมสร้างใหม่เพื่อความสวยงาม เป็นการกระทำเพื่อผู้เช่าโดยเฉพาะไม่เป็นตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าธรรมดา
  - ฎ. 7858/42 คนเช่าคือสามี แต่ภริยาไปสร้างตึกใหม่ภายหลัง ศาลฎีกาบอกว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าไม่เป็นต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าธรรมดา
3. ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง
  - ถ้ามีตึกอยู่แล้วการออกเงินไม่ใช่เป็นการออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง ไม่ทำให้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา
  - ฎ. 1252/06 ขณะทำสัญญามีตึกอาคารอยู่แล้ว เงินที่ผู้เช่าออกไปจึงไม่ใช่ช่วยค่าก่อสร้าง
  - ฎ. 3945/33 (เดินตามแนวปี 06)
  - ข้อยกเว้น
  - เงินกินเปล่าไม่ใช่ค่าก่อสร้าง เช่น ค่าเช่า 200 ต่อเดือน แต่ก่อนเช่าต้องจ่ายล่วงหน้าอีก 100,000 บาท ทำสัญญาจะให้เช่า 2 ปี แสดงว่าเงิน 100,000 บาท ก็ให้รวมเป็นค่าเช่าด้วย ไม่ถือเป็นเงินช่วยค่าก่อสร้าง
  - แต่เงินเบี้ยเจี๊ยะนี้ ถ้าจ่ายไปจนครบแล้ว ภายหลังบ้านเกิดไฟไหม้ทำให้สัญญาระงับลง ผู้เช่าก็สามารถฟ้องเรียกคืนได้ แต่ถ้าความเสียหายหรือผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาเองก็ไม่ต้องคืน
  - ฎ. 248/36 ในการกระทำ 3 อย่างที่จะทำให้กลายเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้ ต้องทำให้ถูกตัวด้วย
  - ฎ. 175/12 ก. ทำสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา กับ ข. โดยขอมที่จะปลูกอาคารลงบนที่ดิน ข. และขอมยกที่ดินให้ ข. ในสัญญาระบุว่าขอมให้ ก. ไปเรียกค่าช่วยค่าก่อสร้างกับบุคคลภายนอกได้ด้วย ดังนั้นก็เท่ากับบุคคลภายนอกเช่าโดยเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา กับ ข. ด้วย ข. ต้องปฏิบัติตามสัญญานี้
  - อีกกรณีคือ
  - กรณีที่ ก. ทำสัญญากับ ข. โดย ก. เอาบ้านออกให้ ค. เช่า ช่วงต่อมา ค. ไปตกลง ข. ว่าจะทำการต่อเติมที่เช่าและยกให้ ข. เจ้าของที่แท้จริง ศาลฎีกาบอก ว่าไม่ทำให้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาขึ้นมาได้ เพราะไปทำไม่ถูกคนตนเองเช่าต่อจาก ก. ต้องทำกับ ก.
  - ฎ. 503/23 ไปออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง แต่ไม่ดูให้ดี เอาเงินไปให้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง ก็ไม่ทำให้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษขึ้นมาได้
  - สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษผูกพันบุคคลภายนอกแค่ไหน ต้องดูสัญญาเดิมระหว่างคู่สัญญาเดิม ทำเอาไว้ว่าจะให้ผูกพันกันแค่ไหน

ฎ. 638/21 สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษทำกัน 4 ฉบับ ฉบับละ 3 ปี (เมื่อเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษก็ไม่มีปัญหาอะไรจะทำกี่ฉบับก็ได้) แต่ผู้ให้เช่าไปขายต่อทรัพย์สินนี้ให้บุคคลภายนอก ดังนั้น บุคคลภายนอกไม่ต้องผูกพันในสัญญาต่างตอบแทนพิเศษต้องผูกพันแค่ 3 ปี เหมือนสัญญาเช่าธรรมดา เพราะทำกันไว้โดยไม่จดทะเบียน

แม้บุคคลภายนอกจะทราบเรื่องสัญญาต่างตอบแทนพิเศษก่อนซื้อทรัพย์สินนี้มาก็ตาม ดังนั้นการทราบหรือไม่จึงไม่เกี่ยว ต้องว่ากันไปตาม 538

ฎ. 286/44 ป. ก. กับ ข. ทำสัญญาเช่า 10 ปี จดทะเบียนเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ จึงผูกพันบุคคลภายนอก

ฎ. 293/15 ก. กับ ข. ทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ โดย ก. อนุญาตให้ ข. เอาอาคารไปให้บุคคลภายนอกเช่าได้ ต่อมา ก. จะไม่ยอมจดทะเบียนให้บุคคลภายนอกเช่า ข. จึงฟ้องให้ ก. จดทะเบียนกับบุคคลภายนอกได้ เพราะเป็นสัญญาเพื่อบุคคลภายนอก สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา นี้ มีการประกอบกันอยู่ 2 อย่างในตัว คือ

1. สัญญาเช่า
2. การทำใน 3 อย่างที่กล่าวมา คือ
  - สร้างสิ่งปลูกสร้างยกให้ผู้ให้เช่า
  - ต่อเติมซ่อมแซมใหญ่
  - ช่วยค่าก่อสร้าง

ดังนั้นก็ต้องเอาหลักเกณฑ์ของสัญญาเช่าธรรมดา มาบังคับใช้เหมือนกับสัญญาเช่าธรรมดา

ดังนั้นเมื่อไม่ชำระเช่าก็ต้องบอกเลิกสัญญากันได้ ฎ. 412/11 ถ้าไม่ชำระค่าเช่าก็สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้เหมือน

สัญญาเช่าธรรมดา

คำมั่นว่าจะให้เช่า เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว หลักเกณฑ์

1. ผู้ให้เช่าแสดงเจตนาไว้ฝ่ายเดียว
2. ผูกพันตนว่าจะยอมให้ผู้เช่ายอมเช่าทรัพย์สิน
3. เมื่อมีการสนองรับคำมั่นว่าจะให้เช่าก็จะเกิดสัญญาเช่าทันที ไม่ต้องเจรจาตกลงกันใหม่

1. ฎ. 146/95 ในสัญญาตกลงกันทั้งสองฝ่ายว่า เมื่อเช่ากันครบ 3 ปีแล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำสัญญาเช่ากันต่ออีก 3 ปี จึงไม่ใช่คำมั่นว่าจะให้เช่า เพราะไม่ใช่การแสดงเจตนาฝ่ายเดียวของผู้จะให้เช่า

2. ฎ. 3263/35 ก. กับ ข. ทำสัญญาเช่ากัน ข้อความว่า เมื่อหมดสัญญาเช่าทางฝ่ายผู้ให้เช่าจะพิจารณาต่อสัญญาให้อีกครั้ง เป็นเพียงการพิจารณา จึงไม่ใช่การผูกพันว่าจะให้เช่า

3. ฎ. 661/11 ผู้ให้เช่าสัญญาว่า เมื่อหมดสัญญาเช่าแล้วให้ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุการเช่าได้อีก ส่วนค่าเช่านั้นตกลงกันใหม่ จึงไม่เป็นคำมั่นว่าจะให้เช่า เพราะจะตกลงกันใหม่ในเรื่องค่าเช่า ดังนั้นจะเป็นคำมั่นว่าจะให้เช่าได้ต้องครบทั้ง 3 ประการเท่านั้นจึงจะเป็นคำมั่นจะให้เช่า

คำว่า “ผูกพันตน”

ฎ. 569/95 หมดสัญญาเช่าแล้ว ก็ให้มาทำสัญญาเช่าใหม่ ไม่ถือเป็นการผูกพันตน

ฎ. 1925/17 (ครบ 3 ข้อ) สัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าต่ออีก 3 ปี ตามเงื่อนไขประเพณีที่ได้กระตามสัญญานี้

ฎ. 748/33 (ครบ 3 ข้อ) ผู้ให้เช่าสัญญาว่า เมื่อครบกำหนดค่าเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าต่อไปอีก 3 ปี ค่าเช่า 800 บาท เจตนาฝ่ายเดียว -- ผูกพัน -- ไม่ต้องทำสัญญาใหม่ ผู้เช่าสนองบังคับกันได้ทันที

ฎ. 3761/33 เมื่อครบสัญญาเช่าแล้ว ต้องให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อไป แสดงว่าให้สิทธิเขาแล้วจึงต้องผูกพัน

ฎ. 316/30 ถ้าหมดสัญญาเช่าแล้ว จะให้ทำสัญญาเช่าใหม่จะต่อสัญญาเช่าให้ภายใน 60 วัน แต่ถ้าหากผู้เช่าไม่มาขอต่อสัญญาภายใน 60 วันถือว่าสละสิทธิ

ศาลฎีกาบอกว่า เมื่อมีคำตัดสินว่าสละสิทธิจึงแสดงว่าให้สิทธิเขาไว้จึงต้องผูกพันอยู่

ฎ. 1927/11 เมื่อหมดอายุสัญญาเช่าแล้ว ถ้าผู้เช่าประสงค์จะต่อสัญญาต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่ภายใน 15 วัน หากพินกำหนดผู้เช่าไม่ทำสัญญาต่างถือว่าผู้เช่าสละสิทธิถือว่าไม่ยินยอม (เป็นฎีกาเก่าไม่ต้องยึดหลักนี้)

**คำมั่นเอาหลักเกณฑ์ตาม 354 เรื่องคำเสนอมายืมบังคับ** คือ

ให้มาทำสัญญาภายใน 30 วันหรือ 15 วัน ก็ต้องเป็นไปตามนั้น ผู้ให้คำมั่นเสนอไว้แล้วจะถอนคืนคำเสนอก่อนสิ้นระยะเวลาไม่ได้ แต่คำมั่นนี้เมื่อเสนอกี่วันก็ต้องมาทำสัญญาภายในกำหนด

ฎ. 1553/04 “ 3 ปีแล้วทำสัญญาต่อ ” แสดงว่าคำมั่นไม่ได้กำหนดระยะเวลา จะต้องสนองรับภายในเวลาเช่าเดิม

ฎ. 1170/06 คำมั่นบอกว่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดแล้วจะให้เช่าต่อต้องมาทำการตอบรับคำมั่น ก่อนครบอายุสัญญาเช่า จะทำให้สัญญาเช่าต่อไป โดยอัตโนมัติหลังตอบรับคำมั่น เมื่อสัญญาเช่าต่อกันไปแล้วไม่ต้องมาทำสัญญาเช่าใหม่ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมทุกอย่าง รวมค่าเช่า เพราะถือว่าเกิดสัญญาเช่าใหม่แล้ว

ถ้าเป็นคำสั่งมั่นว่าจะให้เช่าเกินกว่า 3 ปี ถ้าอีกฝ่ายตอบรับกลับมาแล้วจะต้องไปจดทะเบียนหรือไม่

ฎ. 348/33 แม้จะเป็นคำมั่นว่าจะให้เช่าเกินกว่า 3 ปี ถ้าผู้รับคำมั่นตอบกลับมา ผู้ให้คำมั่นต้องปฏิบัติตามคำมั่น ถ้าไม่ปฏิบัติตามผู้เช่าบังคับให้ปฏิบัติตามได้

คำมั่นว่าจะให้เช่าไม่มีแบบไม่มีหลักเกณฑ์ ไม่เกี่ยวกับ 538

ฎ. 1062/39

ฎ. 1213/17 ถ้าผู้ให้คำมั่นตายก่อนที่จะมีการตอบรับคำมั่น และผู้ตอบรับคำมั่นก็รู้ว่าผู้ให้คำมั่นตาย ก็ไม่สามารถตอบรับเพื่อให้บังคับทายาทได้

**สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์**

ฎ. 563/40 (มีในคำบรรยาย) เช่ากัน 7 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียน และในสัญญามีคำมั่นว่าจะให้เช่าต่อ ดังนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าผู้เช่าจึงตอบรับคำมั่น ศาลฎีกาบอกว่า เมื่อเป็นสัญญาเช่าเกิน 3 ปี แล้วไม่จดทะเบียนจึงมีผลบังคับกันได้แค่ 3 ปี ดังนั้นจึงทำให้คำมั่นสิ้นไปด้วย ตอนพ้น 3 ปี จึงไม่มีผลบังคับเมื่อผู้เช่าตอบรับคำมั่น เพราะคำมั่นสิ้นผลไปก่อนที่จะตอบรับคำมั่นนี้แล้ว

**มาตรา 569 วรรค 2** ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ในสัญญาเช่า

ถ้ามีข้อความว่า ถ้าหมดสัญญาเช่าให้คำมั่นว่าจะให้เช่าต่ออีก 3 ปี ถามว่า คำมั่นนี้โอนไปด้วยหรือไม่ ผู้รับโอนที่ดินต้องผูกพันทำตามคำมั่นหรือไม่

ศาลฎีกาวางหลักว่า 569 วรรค 2 การโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่นี้ต้องเป็นสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ากันจริงๆ กฎหมายไม่เคยเขียนไว้เลยว่าคำมั่นเป็นสิทธิและหน้าที่ ดังนั้น คำมั่นจึงไม่เป็นสิทธิและหน้าที่จึงเป็นเรื่องที่ไม่โอนไป

คำมั่นไม่ผูกพันบุคคลภายนอก เพราะไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย บุคคลภายนอกไม่ต้องปฏิบัติตามคำมั่นที่จะให้เช่า

**มาตรา 543 (2)** ผู้ให้เช่าไปทำสัญญาเช่าซ้อน ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ไปอยู่กับผู้ใดก่อนผู้นั้นมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าคนอื่น แต่ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่า

1. ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องไปจดทะเบียน ก็ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับสังหาริมทรัพย์ คือทรัพย์ตกไปอยู่กับฝ่ายใดก่อนให้ผู้เช่าคนนั้นมีสิทธิดีกว่า
  2. ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายบังคับว่าต้องจดทะเบียน ให้ผู้เช่าที่ได้จดทะเบียนการเช่าก่อนมีสิทธิดีกว่า
- Ex.** นาย ก. เอาบ้านไปให้นาย ข. เช่า และมอบบ้านให้อยู่โดยไม่ได้จดทะเบียนมีกำหนด 5 ปี ต่อมาอีก 2 วัน เอาบ้านหลังเดียวกันนี้ไปให้นายแดงเช่าอีก 6 ปี โดยจดทะเบียนการเช่าถูกต้อง ใครมีสิทธิในการเช่าดีกว่าระหว่าง นาย ข. และนายแดง

ตอบ เมื่อเข้ากันเกิน 3 ปี ทั้ง 2 ราย ดังนั้นต้องดูว่าใครทำถูกต้องตาม 538 ก่อน คนนั้นได้สิทธิดีกว่า ดังนั้นตามปัญหา นายแดงซึ่งเป็นผู้เช่าที่ได้จดทะเบียนการเช่าถูกต้องตามกฎหมายจึงมีสิทธิดีกว่านาย ข. แม้นาย ข. จะได้เข้าครอบครองก่อนก็ตาม

**ฎ. 10227/39** เคยเป็นข้อสอบเนต ทำนองเดียวกันนี้ ต่อมาฎีกาออกมาทีหลังซึ่งยืนยันหลักนี้ ที่ว่า มีการเช่าซ้อนกันในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบังคับว่าต้องจดทะเบียน แล้วพิจารณากันว่าใครมีสิทธิดีกว่ากัน จึงต้องดูว่าใครทำถูกต้องตาม 538

บริษัท ล.เช่าตึกมาจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แล้วนำมาให้โจทก์เช่า 6 ปี จดทะเบียนถูกต้องหลังจากนั้นนำไปให้เช่าเลขเช่า 25 ปี โดยมีได้จดทะเบียนถูกต้องตามแบบของมาตรา 538

การเช่าของโจทก์และการเช่าช่วงของจำเลย เป็นประเภทซึ่งต้องจดทะเบียน จึงต้องถือว่าโจทก์ซึ่งได้จดทะเบียนสิทธิของตนก่อนนั้นมีสิทธิกว่าจำเลยตามมาตรา 543 (2) กล่าวคือ ต้องถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ การที่จำเลยได้ครอบครองตึกพิพาท และทำสัญญาเช่าก่อนโจทก์ ไม่มีความสำคัญในเรื่องนี้ โจทก์มีสิทธิดีกว่าในทรัพย์ที่เช่า

**มาตรา 543 วรรค 2 (3)** เป็นประเภทที่จดทะเบียนและไม่จดทะเบียนสู้กัน

สรุปมาตรา 543 วรรค 2

1. ประเภทกฎหมายไม่ได้บังคับให้จดทะเบียนสู้กัน
2. ประเภทที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนสู้กัน **ฎ. 10227/39**
3. ประเภทที่กฎหมายบังคับและไม่บังคับให้จดทะเบียนสู้กัน

ผลทั้ง 3 อนุจะต่างกัน

**ฎ. 2196/2545**

การเช่าที่ดินระหว่างโจทก์มีกำหนด 6 ปี แต่มีได้จดทะเบียนซึ่งจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แต่หลังจากครบ 3 ปีแล้ว จำเลยยังเช่าที่ดินต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 ซึ่งโจทก์จำเลยจะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรา 566 ดังนี้ แม้จะครบกำหนด 6 ปี หากโจทก์ประสงค์จะให้สัญญาเช่าระงับ โจทก์ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนมิใช่ว่าสัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 564 เมื่อจำเลยได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาจนถึงวันที่โจทก์นำคดีมาฟ้องยังไม่ครบ 2 เดือน ไม่ถูกต้องตามที่มาตรา 566 กำหนดไว้ การเลิกสัญญาจึงไม่ชอบ แต่จำเลยค้างชำระค่าเช่าและโจทก์ได้บอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างแล้ว ซึ่งนับถึงวันฟ้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ตามมาตรา 560 วรรคสอง โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกร้องให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างได้

**หมายเหตุ**

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 ให้ถือว่าใช้ได้เพียง 3 ปี และเมื่อครบ 3 ปีแล้ว ผู้เช่ายังอยู่ต่อไปต้องถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 570 นั้น เดิมศาลฎีกาวางบรรทัดฐานไว้ว่า ถ้ามีการอยู่ต่อมาจนครบกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ เช่น ครบ 6 ปี ดังกรณีของคดีนี้ สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันตามมาตรา 564 (คำพิพากษาฎีกาที่ 937/2501 , 4106/2528) ซึ่งน่าจะขัดกันเอง เพราะว่าเมื่อกำหนดเวลาดังกล่าวไม่อาจใช้บังคับได้ คงใช้ได้เพียง 3 ปี ย่อมจะไม่กำหนดเวลาที่ให้นำมาตรา 564 มาอ้างได้ดังที่คำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ได้วินิจฉัยซึ่งกลับหลักคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น แต่มีได้วินิจฉัยโดยที่ประชุมใหญ่ จึงต้องดูว่าศาลฎีกาจะเดินตามแนวใดต่อไป

**มาตรา 569** เป็นบทบัญญัติพิเศษที่ให้สิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตกติดไปกับทรัพย์เช่าด้วย แต่มีข้อสังเกตดังนี้

1. หากผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ให้เช่าเดิม ให้คำมั่นว่าจะให้เช่าต่อ การสนองรับคำมั่นต้องทำก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เพราะคำมั่นจะไม่โอนไปกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่า เหมือนกับสิทธิการเช่าเนื่องจากคำมั่นไม่ใช่หน้าที่ ดังนั้นคงตกติดไปเฉพาะสัญญาเช่าเท่านั้น

2. กรณีเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่ตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ (กรณีไม่จดทะเบียน) แม้ผู้ซื้อจะรู้ว่ามิใช่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษอยู่ก็ตาม

3. ทางปฏิบัติเดิม ผู้ให้เช่าจะมากับค่าเช่าด้วยตนเองก็ตาม แต่เมื่อโอนขายแล้วผู้เช่าต้องทำตามกฎหมาย คือ ต้องมาชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่า ถ้าไม่มาก็ถือว่าผิดหน้าที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ เพราะประเพณีทางปฏิบัติไม่โอนไปกับอสังหาริมทรัพย์
4. สิทธิและหน้าที่ ที่ผู้รับโอนรับมามีเพียงสัญญาเช่าเท่านั้น แต่สิทธิอื่นๆ และหน้าที่อื่นๆ ไม่โอนมายังผู้รับโอน (ฎ. 6763/41)
- มาตรา 570** เป็นกรณีการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา เมื่อครบกำหนดแล้ว ปกติสัญญาเช่าก็จะระงับ แต่หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีเจตนาจะให้มีการเช่าต่อไป ก็จะเกิดเป็นสัญญาเช่าต่อไป โดยไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งถ้าจะเลิกสัญญาต้องปฏิบัติตามมาตรา 566 (บอกเลิกตามเงื่อนไขกฎหมาย)
- ที่ว่ามีเจตนาจะให้มีการเช่าต่อไป มีฎีกาที่ 3691/35 แปลความมาตรา 570 ไว้ว่า การที่จะถือว่าเมื่อสิ้นกำหนดการเช่าแล้วมีการเช่ากันใหม่ ต่อไปไม่มีกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 570 นี้ กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องบอกเลิกสัญญาเช่า หรือบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบก่อน หรือในวันครบกำหนดการเช่าว่าจะไม่ให้เช่าต่อไป หากแต่ให้เจตนาของผู้ให้เช่าว่า มีการยินยอมให้ผู้เช่าอยู่ต่อไปหรือไม่ ซึ่งการยินยอมนั้นรวมถึงการไม่ทักท้วง เมื่อรู้ว่าผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ต่อมาหลังจากสิ้นกำหนดเวลาเช่าแล้ว
- มาตรา 570 นี้เดิมมีหลักว่า แม้ทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี โดยมิได้จดทะเบียนจะบังคับกันได้เพียง 3 ปีก็ตาม แต่เมื่อในสัญญาเดิมระบุไว้เท่าใด เมื่อครบเวลานั้นก็เป็นอันระงับสิ้นไปตามสัญญานั้นทันทีตามมาตรา 564
- ปัจจุบัน มีฎีกา 2196/2545 วินิจฉัยในแนวใหม่ว่า ในเมื่อเช่าเกิน 3 ปี มิได้จดทะเบียนก็บังคับกันได้เพียง 3 ปีเท่านั้น และถ้าผู้เช่ายังคงเช่าต่อไป โดยยังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง ก็ถือเป็นอันทำสัญญาใหม่ไม่มีกำหนดเวลาตลอดไป โดยไม่นำสัญญาเช่าเดิมมาใช้เลย แม้จะครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าเดิม การเช่าก็ไม่ระงับตามมาตรา 564 โดยถ้าประสงค์ให้สัญญาเช่าระงับก็ต้องไปใช้ 566 โดยบอกเลิกสัญญา

#### แยกประเด็นที่น่าสนใจในฎีกา 2196/45 ได้ดังนี้

1. เป็นการเช่าที่ดินจึงอยู่ในบังคับมาตรา 538 กล่าวคือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีขึ้นไป ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงชื่อผู้ต้องรับผิดชอบ และต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (คดีนี้เช่ากัน 6 ปี โดยมิได้จดทะเบียนจึงบังคับกันได้แค่ 3 ปี)
2. หลังจากครบ 3 ปี จำเลยยังคงเช่าต่อไป โดยโจทก์รู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง จึงถือเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 570
3. ตามมาตรา 570 ผลคือ ฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ โดยไม่ต้องอาศัยความผิดของอีกฝ่ายหนึ่ง แต่ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามมาตรา 566 จึงจะบอกเลิกสัญญาได้  
กล่าวคือ ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน
4. แม้ระยะเวลาการเช่าจะครบ 6 ปี ตามสัญญาที่ทำกันไว้ก็ตาม ก็ไม่ถือว่าสัญญาเช่าจะระงับไปโดยไม่จำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 564 เพราะระยะเวลาหลังจาก 3 ปีแรกที่บังคับได้แล้วนั้น ไม่ถือว่ามีการกำหนดอีกเลยตามมาตรา 570 (คดีนี้เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าไม่ชอบด้วยมาตรา 566 จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา 570 ได้)
5. แต่อย่างไรก็ตามมาตรา 560 ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยมีเงื่อนไขการบอกเลิกว่า ถ้าชำระค่าเช่ากันเป็นรายเดือนหรือยาวกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าก่อนว่าให้ชำระภายในเวลาใด กำหนดเวลานี้น้อยกว่า 15 วัน  
และเมื่อปรากฏว่า หนังสือบอกกล่าวว่ามีกำหนดให้ชำระค่าเช่า ถ้าไม่ชำระเป็นการบอกเลิกสัญญาถูกต้องตามมาตรา 560 แล้วนั้น โจทก์จึงสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามมาตรา 560

#### ข้อสังเกต

มาตรา 566 ข้อ 9 การบอกเลิกสัญญาตาม 566 ต้องเป็นกรณีที่สัญญาเช่าไม่มีกำหนดระยะเวลาเท่านั้น หากเป็นกรณีมีกำหนดระยะเวลาไว้แล้วจะมาบอกเลิกสัญญาเช่าโดยอีกฝ่ายมิได้กระทำการอันใดอันเป็นการผิดสัญญาไม่ได้ ฎ. 53/46

**\*\*เช่าซื้อ\*\*****หลักเกณฑ์ 3 ประการ**

1. ผู้ที่จะให้เช่าซื้อได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน
2. เจ้าของนำทรัพย์สินออกให้เช่าโดย
  - ก. ให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น
  - ข. จะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า
3. โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ให้เงินเป็นจำนวนคราว (งวด)

ข้อพิจารณา มาตรา 573 อันเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการเกิดของสัญญา

1. ผู้ที่จะให้เช่าซื้อได้จะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่ไม่จำเป็นต้องมีกรรมสิทธิ์ขณะนั้น **ฎ. 3111/39** แม้จะทำสัญญาเช่าซื้อ โจทก์ก็ยังไม่มียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้เช่าซื้อ โดยอยู่ในระหว่างโจทก์เช่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวกับ บ. ก็ตาม แต่ตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าว โจทก์จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก่อนที่โจทก์จะโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ 1 ตามสัญญา สัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงมีผลใช้บังคับได้

แสดงว่าผู้ให้เช่าซื้อที่เอาทรัพย์สินออกให้เช่านั้น ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดในขณะที่นำทรัพย์สินออกให้เช่าซื้อ เพียงแต่ต้องสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ในตอนที่ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว

2. การเช่าซื้อทำได้ในทรัพย์สินทุกประเภท ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งสังหาริมทรัพย์พิเศษด้วย)
3. การชำระตกลงกันเป็นกี่คราวก็ได้ แม้ชำระ 2 คราวก็ได้ (**ฎ. 669/26**)
4. ค่าเช่าซื้อต้องเป็นเงินเท่านั้น ต่างกับค่าเช่าทรัพย์สินเป็นอะไรก็ได้ อาจเป็นข้าวสารก็ยังได้
5. คำว่าให้สิทธิตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ คือ ให้กรรมสิทธิ์ตกไปนั่นเอง เว้นแต่ทรัพย์สินประเภทที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ เช่น นส.3
6. ถ้าชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว สิ่งที่เช่าซื้อเป็นสังหาริมทรัพย์ กรรมสิทธิ์จะโอนไปทันทีที่ชำระครบ แต่ถ้าเป็น

อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ จะยังไม่โอนจนกว่าจะได้จดทะเบียน

7. เนื่องจากนำบทบัญญัติเรื่องเช่ามาใช้โดยอนุโลม ดังนั้นถ้าทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไป สัญญาเช่าซื้อที่ระงับ
8. แม้คิดดอกเบี้ยเกินร้อยละ 15 ก็ทำได้เพราะไม่ใช่เรื่องสัญญาผู้ยืม (เป็นเรื่องเช่าบอกคำมั่นจะขาย)
9. เป็นสัญญาในทางทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ดังนั้นจึงตกทอดทางมรดกได้ (**ฎ. 2598-2599/15**)

แบบของสัญญาเช่าถ้าไม่ทำ เป็นโมฆะทันที คู่สัญญาต้องลงชื่อทั้งสองฝ่าย แต่ไม่จำเป็นต้องลงชื่อพร้อมกัน (**ฎ. 1453/30**) และถ้าจะตั้งตัวแทนก็ต้องทำเป็นหนังสือตามมาตรา 798 วรรคแรก

**มาตรา 573 และ 574** เป็นการระงับของสัญญา โดยแบ่งเป็น 2 กรณี

- 573 ระงับโดยผู้เช่าซื้อ
- 574 ระงับโดยผู้ให้เช่าซื้อ

**การระงับของสัญญาเช่าซื้อ** แบ่งเป็น 2 กรณี

1. **573** เป็นการระงับโดยผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อบอกเลิกได้โดยไม่จำเป็นต้องมีเงื่อนไขใดๆ เพียงแต่พอใจจะเลิกก็บอกเลิกได้เลยทันที

วิธีเลิก คือ ส่งมอบทรัพย์สินโดยเสียค่าใช้จ่ายเอง ส่วนเงินที่ส่งไปแล้วให้นำหลักค้ำคืนคู่สภาพเดิมมาใช้ โดยกลับคืนคู่สภาพเดิมทั้งสองฝ่าย (ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินเพื่อชำระค่าใช้ทรัพย์สิน ถ้าทรัพย์สินเสียหายก็หักเป็นค่าเสียหาย)

2. **574** ระงับโดยผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาได้ต้องมีเงื่อนไข จะบอกเลิกโดยตนเองอยากเลิกสัญญาเฉยๆ ไม่ได้ เพราะความเสียหายจะเกิดกับผู้เช่าซื้อซึ่งได้ส่งผ่อนชำระราคาเป็นงวดๆ มา

โดยเงื่อนไขจะบอกเลิก คือ

1. ผู้เช่าซื้อผิคนัดชำระเงิน 2 งวด (หรือ 2 คราว) ติดๆ กัน จึงจะบอกเลิกได้ แต่ถ้าเป็นงวดสุดท้ายต้องแถมให้อีก 1 งวด จึงจะบอกเลิกสัญญาได้ หรือ

2. ผู้เช่าซื้อผิคนัดชำระเงินในข้อสำคัญนั้น เช่น นำทรัพย์สินไปทำสิ่งผิดกฎหมาย (ฎ. 3136/22 ห้ามนำรถออกนอกเขตที่กำหนดไม่ถือเป็นเรื่องสำคัญ)

เมื่อเลิกสัญญาเงินที่ได้มาแต่ก่อน (เงินค่าน้ำหรือค่างวดที่เข้ามาแล้ว) ผู้ให้เช่าซื้อรับได้ แต่ค่างวดที่ผิคนัด 2 งวด เรียกไม่ได้

**ฎ. 1195/11 ป.** เมื่อผิคนัดชำระค่างวดที่ค้าง 2 งวด ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกเงิน 2 งวดที่ค้างอีก แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากช่วงผิคนัดชำระ 2 งวด ผู้เช่าซื้อยังใช้ทรัพย์สินอยู่จึงต้องใช้ค่าเช่าในช่วงที่ยังใช้ทรัพย์สินอยู่ในราคาอันควร

หลังจากมีฎีกาแนวนี้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าซื้อมักให้ทำสัญญาว่าให้ชำระค่าเช่าที่ค้าง 2 งวดด้วย ถ้าหากผู้เช่าผิคนัด ศาลจึงให้ชำระได้ตามสัญญาแต่ก็ถือว่าเงินส่วนนี้เป็นเบี้ยปรับ

สงวนลิขสิทธิ์ คณะกรรมการนักศึกษาสมัยที่ 58