

หน้าที่ของทางด้านผู้ขายตามสัญญาซื้อขายที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดเอาไว้ มีเพียงหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินและหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายกันเท่านั้น แต่ในทางปฏิบัติตามความเข้าใจของคนทั่วไปในสังคมแล้ว หน้าที่ของทางด้านผู้ขายมีมากกว่าที่กฎหมายบัญญัติเอาไว้ ผู้ขายมีทั้งหน้าที่ในการกระทำการ จดเว้นกระทำการ หรือในบางครั้งผู้ขายก็มีหน้าที่ต่อทางด้านผู้ซื้อแม้อยู่ในช่วงขั้นตอนการเจรจาที่ยังไม่มีสัญญาซื้อขายเกิดขึ้น แม้แต่ในกรณีที่เมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายไปแล้ว ซึ่งดูเหมือนว่าสัญญาซื้อขายสิ้นสุดลงไปแล้ว แต่จริงๆ แล้วสัญญาซื้อขายยังไม่สิ้นสุดลง เพราะทางด้านผู้ขายก็อาจจะยังคงมีหน้าที่บางอย่างต้องกระทำให้แก่ทางผู้ซื้ออีก เมื่อกฎหมายมิได้กำหนดหน้าที่ทั้งหมดของทางด้านผู้ขายเอาไว้ในทุกๆ เรื่องเช่นนี้จึงอาจเกิดปัญหาว่าบางครั้งผู้ขายมักจะปฏิเสธที่จะกระทำหน้าที่ของตน โดยอ้างว่าตนไม่มีหน้าที่จะต้องกระทำเพราะไม่มีสัญญาหรือกฎหมายเขียนหรือกำหนดหน้าที่ของตนเอาไว้อย่างชัดเจน ดังนั้นจึงเกิดความจำเป็นที่ต้องพิจารณาถึงหน้าที่ของทางด้านผู้ขายว่าโดยแท้จริงแล้วผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติต่อผู้ซื้อในเรื่องใดบ้างแค่ไหนเพียงใด ซึ่งหลักกฎหมายที่นำมาใช้พิจารณากำหนดหน้าที่ของทางด้านผู้ขายที่จะต้องมีต่อทางด้านผู้ซื้อนั้นก็คือหลักสุจริตนั่นเอง เหตุผลที่จะต้องนำหลักสุจริตมาใช้กำหนดหน้าที่ของทางด้านผู้ขายก็เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายไม่สามารถบัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องต่างๆ รวมทั้งเรื่องหน้าที่ของทางด้านผู้ขายให้ครบถ้วนในรายละเอียดทุกๆ เรื่องได้ การตกลงทำสัญญากันของคู่สัญญานั้นโดยปกติก็มีได้ระบุข้อตกลงในสัญญาให้ครอบคลุมถึงการแก้ปัญหาในเรื่องต่างๆ ได้ครบทุกเรื่องเช่นกัน และในบางครั้งสัญญาซื้อขายนั้นก็อาจเขียนด้วยข้อความที่ไม่ชัดเจนจนเกิดข้อสงสัย หรือในบางครั้งคู่สัญญาก็ไม่คาดคิดมาก่อนว่าจะมีเหตุการณ์กรณีที่เป็นปัญหาเรื่องใดที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นในกรณีที่ทั้งสัญญาและกฎหมายมิได้กำหนดแก้ไขเรื่องที่เป็นปัญหาเอาไว้หรืออาจมีการกำหนดเอาไว้แต่สิ่งที่กำหนดกันเอาไว้ นั้นไม่มีความชัดเจนเพียงพอที่จะแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้ เช่นนี้ถือได้ว่าเป็นกรณีของช่องว่างของกฎหมายหรือเป็นช่องว่างของสัญญาที่เกิดขึ้น ทางแก้ปัญหานี้จึงต้องนำเอาหลักสุจริตซึ่งเป็นหลักกฎหมายอันเป็นหลักการพื้นฐานของกฎหมายแพ่งทั้งระบบเข้ามาช่วยสร้างความเป็นธรรม

เมื่อพิจารณาได้แล้วว่าจะต้องใช้หลักสุจริตมาใช้อำหนดหน้าที่ของทางด้านผู้ขายตามสัญญาซื้อขาย แต่หลักสุจริตนี้ค่อนข้างเป็นหลักในทางนามธรรมไม่มีหลักเกณฑ์การใช้ที่ชัดเจนในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แบบหลักกฎหมายในเรื่องอื่นๆ การใช้หลักสุจริตมักจะปล่อยให้เป็นผู้พิพากษา โดยให้ผู้พิพากษาพิจารณาข้อเท็จจริงเพื่อสร้างความยุติธรรมให้แก่กรณีพิพาทเป็นเรื่องราวไป แต่เนื่องจากผู้พิพากษาแต่ละคนย่อมมีแนวคิดหรือมุมมองที่แตกต่างกัน ดังนั้นการใช้หลักสุจริตโดยผู้พิพากษาในการพิจารณาหน้าที่ของทางฝ่ายผู้ขายตามสัญญาซื้อขาย เช่นนี้ หากทำไปอย่างไม่มีหลักเกณฑ์ในการใช้หลักสุจริตที่ชัดเจนแน่นอน อาจกระทบต่อความแน่นอนของกฎหมาย และทำให้ผลของคำพิพากษาในเรื่องกรณีที่มีข้อเท็จจริงที่ใกล้เคียงกันมีความแตกต่างกันในผลของคำพิพากษา อันจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของประชาชนต่อระบบกระบวนการยุติธรรมของประเทศไทยได้

วิทยานิพนธ์นี้จึงได้มุ่งทำการศึกษาเพื่อวิเคราะห์ถึงหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องทำตามหลักสุจริตว่าผู้ขายควรจะมีหน้าที่ในลักษณะเช่นใดบ้าง นอกจากที่กฎหมายกำหนดเอาไว้ว่าผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สมบูรณ์ไม่ชำรุดบกพร่องและไม่ถูกรอนสิทธิ โดยสามารถแยกแยะหน้าที่ของผู้ขายตามหลักสุจริตนอกจากหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดเอาไว้ได้เป็นสองกรณีใหญ่ๆ คือ

ประการแรก หน้าที่ที่กำหนดโดยคำพิพากษา

หน้าที่เหล่านี้มิได้มีการกำหนดในตบพัญญูของกฎหมาย แต่มีแนวคำพิพากษาของศาลไทยได้ตัดสินและยอมรับกำหนดหน้าที่ให้แก่ทางด้านผู้ขายในเรื่องต่างๆเอาไว้ โดยศาลตีความหน้าที่เหล่านี้มาจากหลักความสุจริตของทางด้านผู้ขายที่ควรจะต้องปฏิบัติหน้าที่เหล่านี้ให้แก่ทางด้านผู้ซื้อ หน้าที่เหล่านี้ได้แก่ หน้าที่ในการโอนทางทะเบียนให้แก่ทางด้านผู้ซื้อ หน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินตามที่ตนเองได้ทำการพรรณนาในกรณีคดีเกี่ยวกับบ้านจัดสรรแม้จะมีได้มีระบุเป็นรายละเอียดในข้อตกลงในสัญญากับทางผู้ซื้อก็ตาม หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ถือว่าตนได้ทำหน้าที่อย่างสมบูรณ์ครบถ้วนจะต้องเป็นการส่งมอบทรัพย์สินที่มีความสมบูรณ์และใช้งานได้ หน้าที่ของทางด้านผู้ขายที่จะต้องงดเว้นไม่กระทำการในการค้าขายแข่งขันกับทางด้านผู้ซื้อ หรือเมื่อทางด้านผู้ขายเองมีพฤติการณ์ที่ให้ผู้บริโภคอื่นแสดงตนว่ามีฐานะเป็นผู้ขายเช่นนี้ก็มิมีหน้าที่ที่จะต้องไม่ใช้สิทธิของตนมาเพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายโดยอ้างว่าคนที่ขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่มีสิทธิขาย เป็นต้น

ประการที่สอง หน้าที่ที่สังคมยอมรับถือปฏิบัติกันตามความสุจริต

แม้ข้อเท็จจริงในเรื่องบางเรื่องเกี่ยวกับหน้าที่ของทางด้านผู้ขายจะได้มีกรณีพิพาทขึ้นมาสู่ศาล จึงมิได้มีการชี้ขาดวินิจฉัยด้วยคำพิพากษาที่จะยึดถือเป็นแนวทางในการกำหนดหน้าที่ของทางด้านผู้ขายได้ แต่ในวิธีการปฏิบัติต่อกันของผู้คนในสังคมยอมรับนับถือว่า ในบางเรื่องบางกรณีหรือการซื้อขายในบางลักษณะ ผู้ขายมีหน้าที่บางอย่างที่จะต้องปฏิบัติให้แก่ทางด้านผู้ซื้อนอกเหนือไปจากที่กฎหมายกำหนดหน้าที่เอาไว้ตามปกติ หน้าที่เหล่านี้ได้แก่

หน้าที่สุจริตในขั้นตอนก่อนสัญญา เช่น หน้าที่ในการให้ความระมัดระวังในการดูแลลูกค้าผู้เข้ามาเจรจาตกลงทำสัญญาซื้อขาย หรือหน้าที่ในการงดเว้นไม่ทำการเจรจาเคียดคู่ เป็นต้น

หน้าที่สุจริตในขณะที่ทำสัญญา เช่น หน้าที่ในการส่งมอบคู่มือการใช้งานประกอบกับสินค้าที่ทำการซื้อขาย หรือหน้าที่ในการบรรจุหีบห่อสินค้า เป็นต้น

หน้าที่สุจริตภายหลังจากที่สัญญาสิ้นสุดลงไปแล้ว เช่น หน้าที่ในการไม่เปิดเผยความลับข้อมูลของผู้ซื้อที่ได้มาจากการเข้าตกลงทำการเจรจาทำสัญญาซื้อขายกัน หรือหน้าที่ซ่อมแซม ดูแลบริการหลังการขาย เป็นต้น

อีกทั้งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ยังได้มุ่งการศึกษาถึงแนวทางในการใช้หลักสุจริตเพื่อกำหนดหน้าที่ทางด้านผู้ขายในสัญญาซื้อขายของกฎหมายไทย ตามหลักที่กำหนดในมาตรา 5 และมาตรา 368 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดหลักสุจริตเอาไว้เป็นกฎหมายลายลักษณ์อักษร ว่าควรจะต้องมีหลักเกณฑ์ในการปรับใช้หลักสุจริตกับกรณีข้อเท็จจริงต่างๆที่เกิดขึ้นอย่างไร ที่จะทำให้การใช้หลักสุจริตในกรณีเช่นนี้มีความเป็นเอกภาพเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยกำหนดขั้นตอนในการพิจารณาน้ำที่ตามหลักสุจริตของทางด้านผู้ขาย โดยพิจารณาว่า หากเป็นกรณีที่ไม่มียกกฎหมายกำหนดไว้ถึงการแก้ปัญหาในเรื่องที่เกิดข้อเท็จจริงเรื่องใดขึ้น จะต้องเริ่มพิจารณาข้อตกลงในสัญญาเสียก่อน หากคู่สัญญามีการตกลงกันอย่างไรก็ต้องบังคับไปตามหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนา แต่ถ้าการตกลงกันนั้น เกิดขึ้นจากความไม่สุจริตของคู่สัญญาฝ่ายผู้ขาย ก็จะต้องนำหลักสุจริตมาใช้เพื่อพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริงและความเป็นธรรมของคู่สัญญา แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีกฎหมายกำหนดเรื่องนั้นๆเอาไว้แต่เมื่อนำมาปรับใช้กับข้อเท็จจริงแล้ว ไม่ก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาบางฝ่าย เช่นนี้ก็อาจนำหลักสุจริตเข้ามาใช้พิจารณากฎหมายได้เช่นกัน แต่กรณีเช่นนี้ต้องใช้หลักสุจริตด้วยความเคร่งครัดและรอบคอบอย่างมากเท่านั้น เนื่องจากการที่จะยกเว้นข้อกำหนดของกฎหมายนั้นจะต้องเป็นเรื่องที่ขัดต่อความยุติธรรมจริงๆเท่านั้น มิเช่นนั้นจะเกิดความไม่แน่นอนในการใช้กฎหมายได้

แต่หากเป็นกรณีไม่มีทั้งการตกลงกันในระหว่างคู่สัญญา และไม่มีทั้งกฎหมายกำหนดเรื่องนั้นเอาไว้ และเมื่อค้นหาถึงเจตนารมณ์ของคู่สัญญาในการตกลงกันทำสัญญาซื้อขาย ก็ไม่สามารถค้นหาเจตนารมณ์ของคู่สัญญาได้ เช่นนี้ ก็ต้องทำการดูถึงพฤติการณ์ของคู่สัญญากับปัญหาที่เกิดขึ้นมาว่า หากว่าในขณะที่ทำสัญญากันนั้นคู่สัญญาพบปัญหาเช่นนี้เกิดขึ้นคู่สัญญาจะตกลงที่จะทำการแก้ปัญหานั้นที่เกิดขึ้นนี้อย่างไร แล้วจึงทำการกำหนดสิทธิและหน้าที่ไปตามที่พิจารณาได้นั้น

สุดท้ายวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสนอแนวทางการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดหน้าที่ของทางด้านผู้ขายให้มีความชัดเจนเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้นโดยการเพิ่มเติมข้อความใน มาตรา 461 โดยกำหนดว่า วรรคหนึ่ง “ผู้ขายจำต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ โดยทรัพย์สินนั้นต้องปราศจากการชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ”

วรรคสอง กำหนดว่า “ผู้ขายมีหน้าที่กระทำการทุกประการที่จะทำให้ผู้ซื้อได้รับมอบทรัพย์สินและสมประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินตามลักษณะของสัญญาและปกติประเพณี”

และกำหนดให้มี วรรคสาม ของมาตรา 461 ข้อความว่า “ผู้ขายมีหน้าที่ละเว้นไม่กระทำการใดๆอันเป็นการรบกวนการใช้ทรัพย์สินนั้นตามปกติและตามที่พึงคาดหมายได้”

เพื่อกำหนดเป็นบทบัญญัติของกฎหมายให้มีความชัดเจนให้ผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติให้แก่ทางด้านผู้ซื้อด้วยการ กระทำการ และงดเว้นกระทำการ เพื่อผู้ขายจะเถียงไม่ได้อีกต่อไปว่าไม่มีกฎหมายกำหนดหน้าที่ให้ผู้ขายต้องปฏิบัติหรือกระทำการใดๆให้แก่ผู้ซื้อ