

ลักษณะของสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง

1. ความหมายของสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง

สัญญาซื้อขายผ่อนส่งจัดเป็นประเภทหนึ่งของสัญญาซื้อขาย อาจกล่าวได้ว่า สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง (Credit-sale agreement) คือ สัญญาซื้อขายอย่างหนึ่งที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงให้ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในทันที แต่ค่อย ๆ ผ่อนชำระไป โดยปกติมักกำหนดเป็นงวด ๆ ซึ่งในแต่ละงวดอาจคำนวณเป็นรายเดือนก็ได้โดยผู้ขาย เพื่อที่จะเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่มีเงินน้อย หรือมีเงินไม่เพียงพอมีโอกาสซื้อทรัพย์สินได้ด้วยการชำระราคาที่ละน้อย แต่จะได้รับทรัพย์สินนั้นไปใช้ หรือไว้ในครอบครองก่อน¹

สัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น เมื่อเป็นสัญญาซื้อขาย โดยหลักย่อมอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 458 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ทันทิที่ทำการสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันที ในกรณีนี้การชำระราคาเป็นงวด ๆ เป็นแต่เพียงวิธีการในการปฏิบัติการชำระหนี้ของผู้ซื้อในการชำระราคาเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ขายอาจตกลงกับผู้ซื้อไว้แต่แรกว่า ผู้ซื้อจะยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อจนกว่าจะชำระราคาครบ ก็สามารถทำได้ตามหลักเสรีภาพ² ทั้งนี้เพื่อเป็นการให้ความมั่นคงกับผู้ขายเองว่า หากผู้ซื้อบิดพลิ้วชำระเงินไม่ครบ ผู้ขายก็จะไม่ได้รับความเสียหายมากนัก

¹ จำปี โสคติพันธ์, คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ พร้อมคำอธิบายในส่วนของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชนจำกัด, 2548), น. 247.

² ศนันท์กรณ (จำปี) โสคติพันธ์, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ พร้อมคำอธิบายในส่วนของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม 2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชนจำกัด, 2549), น. 239.

เนื่องจากในระบบกฎหมายไทย มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องของการซื้อขายผ่อนส่งไว้ โดยเฉพาะ จึงทำให้เกิดประเด็นที่ควรศึกษาคือ การซื้อขายผ่อนส่ง จะถือเอาจำนวนงวดของการผ่อนชำระราคาเป็นสาระสำคัญของสัญญาหรือไม่ เช่น หากมีการผ่อนชำระราคาเพียง 2 งวด จะถือเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งหรือไม่ และการชำระราคาในแต่ละงวดจำเป็นต้องเป็นจำนวนเงินเท่ากันทุกงวดหรือไม่ เช่น ราคาสินค้า 4,000 บาท ให้ผ่อนชำระ 2 งวด งวดแรกชำระ 1,000 บาท งวดที่สองต้องชำระ 3,000 บาท ดังนี้จะเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งหรือไม่ ในเรื่องนี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า สัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น โดยลักษณะแล้ว สาระสำคัญน่าจะอยู่ตรงที่เป็นการซื้อขายที่ผู้ขายตกลงให้ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในคราวเดียว แต่ค่อย ๆ ผ่อนชำระไปตามงวด ซึ่งหากไม่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปทันทีที่ทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง ตามมาตรา 458 ฉะนั้นถึงแม้จะเป็นการผ่อนชำระเพียง 2 งวด ผู้เขียนจึงเห็นว่าเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั่นเอง เพราะเป็นสัญญาที่ให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการแบ่งชำระราคาสินค้า โดยผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในคราวเดียว แต่ทั้งนี้ต้องมีใช้กรณีทีงวดแรกเป็นการวางมัดจำ, วางเงินจอง แล้วงวดที่ 2 เป็นการชำระราคาที่เหลือทั้งหมด เพราะการวางมัดจำ วางเงินจองนี้เป็นแต่เพียงองค์ประกอบเสริมของสัญญาซื้อขาย³ อันผู้ขายกำหนดให้ผู้ซื้อต้องวางเงินดังกล่าวเพื่อเป็นหลักฐานว่าสัญญาซื้อขายนั้นได้เกิดขึ้นแล้ว และสามารถใช้มัดจำเป็นหลักฐานในการฟ้องร้องได้ อีกทั้งการวางมัดจำ, วางเงินจองยังเป็นประกันในการที่ผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามสัญญาอีกด้วย หากไม่ปฏิบัติตามสัญญาผู้ขายสามารถริบมัดจำเป็นของตนเองได้ทันทีโดยไม่ต้องพิสูจน์ความเสียหาย⁴ ยกตัวอย่างเช่น การซื้อเครื่องเพชร เนื่องจากเครื่องเพชรนั้นมีมูลค่าสูง เมื่อผู้ซื้อตกลงใจที่จะซื้อเครื่องเพชร ไม่ว่าจะ เป็น แหวน, กำไล ส่วนใหญ่จะมีขนาดไม่พอดี ผู้ขายจึงต้องย่อขนาด หรือเพิ่มขนาดตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนั้นผู้ซื้ออาจเปลี่ยนแบบจากเดิมได้ด้วย จึงทำให้ผู้ขายต้องการความมั่นใจว่า ผู้ซื้อจะกลับมารับสินค้าแน่นอน ผู้ขายจึงต้องให้ผู้ซื้อวางมัดจำบางส่วนก่อน และในวันนัดรับสินค้าค่อยจ่ายที่เหลือทั้งหมด จึงเห็นได้ว่าเป็นการซื้อขายทั่วไป มิใช่การซื้อขายผ่อนส่งเพราะมิได้มีลักษณะของการผ่อนชำระราคาสินค้าไปตามงวดที่ตกลงกัน

อาจกล่าวได้ว่าสัญญาซื้อขายที่ให้สิทธิผู้ซื้อในการผ่อนชำระราคาสินค้าเป็นงวด ๆ แม้จะเพียง 2 งวด ก็ตาม ถือเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง จำนวนงวดในการผ่อนชำระราคาจึงมิใช่

³ จำปี โสทธิพันธุ์, อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 1, น. 62.

⁴ เฟิงอ้อ, น.62.

องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาแต่อย่างใด การซื้อขายผ่อนส่งนั้นอาจตกลงกันว่า จะชำระกี่งวดก็ได้ ตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป ยกตัวอย่างเช่น โทรศัพท์ราคา 7,000 บาท ทางร้านค้าให้ ลูกค้าสามารถเลือกระยะเวลาการผ่อนชำระได้ตั้งแต่ 2 งวด และให้ผ่อนได้นานสูงสุดถึง 10 งวด โดยอาจจัดโปรโมชั่นไว้ว่า ถ้าลูกค้าเลือกผ่อนชำระสินค้าภายใน 2 งวด ทางร้านค้าจะไม่คิด ดอกเบี้ย⁵ ซึ่งลูกค้าต้องจ่ายงวดละ 3,500 บาทต่อเดือน แต่สำหรับลูกค้าที่มีเงินน้อยและต้องการ ผ่อนระยะยาวกว่านั้นก็อาจเลือกผ่อนตั้งแต่ 3 งวด ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10 งวด ทั้งนี้ต้องเสียดอกเบี้ย ตามอัตราที่ทางร้านค้ากำหนดไว้เป็นต้น การเลือกระยะเวลาผ่อนชำระราคา จึงแล้วแต่ความ ประสงค์ของลูกค้าว่าต้องการจะจ่ายมากหรือจ่ายน้อย ขึ้นอยู่กับกำลังทรัพย์ของลูกค้าแต่ละราย ซึ่งวิธีการขายตามตัวอย่างที่ยกขึ้นมาี้ มีให้เห็นอยู่มากมายตามร้านค้าทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เป็น ทางเลือกและให้ความสะดวกแก่ลูกค้า เพราะลูกค้าจะได้ไม่รู้สึกลำบากที่ต้องจ่ายเงินทั้งหมด 7,000 บาท แต่สามารถแบ่งจ่ายได้ 2 งวด โดยไม่ต้องเสียดอกเบี้ยด้วยการจูงใจให้ลูกค้า รู้สึกว่าเป็นเจ้าของสินค้านั้น ๆ ได้ง่ายขึ้น แม้สินค้านั้นจะมีมูลค่าสูงก็ตาม การซื้อขายผ่อนส่งจึง เป็นรูปแบบการขายที่ได้รับความนิยมอย่างมาก เพราะสามารถเพิ่มยอดขายให้ร้านค้าได้มากขึ้น อีกทั้งผู้ขายและผู้ซื้อต่างได้ประโยชน์ด้วยกันทั้ง 2 ฝ่าย นั่นเอง

ประเด็นต่อไปที่ต้องพิจารณาคือ การชำระราคาสินค้าในแต่ละงวดจำเป็นต้องเป็น จำนวนเงินเท่ากันทุกงวดหรือไม่ เช่น ราคาสินค้า 4,000 บาท ผ่อนชำระงวดแรก 1,000 บาท งวด ที่สอง 1,000 บาท งวดที่สาม 2,000 บาท หรือกรณีซื้อเครื่องดูดฝุ่นราคา 10,000 บาท ผ่อนชำระ งวดแรก 3,000 บาท งวดที่สองชำระทั้งหมดที่เหลือ 7,000 บาท ดังนี้ เป็นซื้อขายผ่อนส่งหรือไม่ ในเรื่องนี้ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นว่า สัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น ก็คือ 'สัญญา' จึงต้องวางอยู่บนรากฐาน ของหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ฉะนั้น คู่สัญญาจึง

⁵ ในสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง ราคาสินค้ามักรวมดอกเบี้ยเข้าไว้ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ขาย มิได้รับชำระราคาทั้งหมดในทันที ดังนั้น ผู้ขายจึงมักคิดดอกเบี้ยจากราคาสินค้าปกติ เพื่อเป็น กำไรหรือเพื่อชดเชยความเสี่ยง ในกรณีที่อาจมิได้รับชำระหนี้ในงวดต่อไป

ฉะนั้น ดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อต้องชำระในแต่ละงวดนี้จึงเป็นดอกเบี้ยในทางธุรกิจ หรือเป็น ผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการจะได้รับในการทำธุรกิจซื้อขายผ่อนส่ง กล่าวคือ เป็นวิธีการกำหนด ราคาให้สูงขึ้นกว่าปกติ เพื่อตอบแทนผู้ขายในการที่ผู้ขายมิได้รับชำระเงินค่าสินค้าทั้งหมดในคราว เดียว จึงเห็นได้ว่าไม่ใช่ดอกเบี้ยในความหมายของกฎหมาย เพราะดอกเบี้ยตามกฎหมายจะเกิด จากการกู้ยืมเงิน หรือเป็นดอกเบี้ยที่เกิดจากการผิดนัดชำระหนี้ตามมาตรา 224 วรรคหนึ่ง

สามารถจัดการสิ่งที่อยู่ในขอบเขตของตนได้โดยอิสระ ไม่ว่าจะเป็จำนวนงวดที่ต้องชำระ, จำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละงวดซึ่งจะเป็นจำนวนเท่าไรก็ได้ หรือแม้แต่วิธีการชำระหนี้ในทรัพย์สินก็ตาม สามารถทำความเข้าใจกันระหว่างคู่สัญญาได้ อีกทั้งเมื่อพิจารณาหลักของสัญญาซื้อขายในเรื่องของการชำระราคานั้น เพียงแต่มีการตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นแก่กันเท่านั้น ก็ถือเป็นสัญญาซื้อขายแล้ว แม้จะไม่กำหนดจำนวนราคาทรัพย์สินนั้นไว้ก็ตาม เพราะจำนวนราคาทรัพย์สินจะตกลงกำหนดไว้ในสัญญาก็ได้ หรือจะปล่อยให้กำหนดกันด้วยวิธีอย่างใดอย่างหนึ่งดังได้ตกลงกันไว้ในสัญญานั้นก็ได้ หรือจะถือเอาตามทางการที่คู่สัญญาประพติดต่อกันอยู่นั้นก็ได้⁶ ดังนั้นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งจึงไม่จำเป็นต้องผ่อนชำระราคาสินค้าในแต่ละงวดเป็นจำนวนเงินเท่ากันทุกงวด คู่สัญญาสามารถใช้หลักเสรีภาพในการทำสัญญาโดยกำหนดให้การชำระราคาในแต่ละงวดเป็นจำนวนเท่าใดก็ได้ตามที่ตกลงกัน

นอกจากนั้นยังมีประเด็นที่น่าสนใจคือ การทำสัญญาซื้อขายที่ในส่วนของราคานั้น อาจมีข้อตกลงให้ชำระกันในภายหลัง ซึ่งเรียกการทำสัญญานี้ว่า ซื้อเชื่อขายเชื่อ⁷ วิธีการขายในรูปแบบ “ซื้อก่อนจ่ายทีหลัง” นี้ ก็เป็นอีกกลยุทธ์หนึ่งของบริษัทห้างร้านที่ต้องการจูงใจลูกค้าให้สนใจสินค้าในร้านตน โดยให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายจากการจับจ่ายซื้อสินค้า เช่น ผู้ขายอาจจัดโปรโมชั่นให้สิทธิผู้ซื้อสามารถซื้อสินค้าไปใช้ก่อน แล้วค่อยทำการชำระราคาในอีก 3 เดือนถัดไป เป็นต้น การซื้อเชื่อขายเชื่อจะถือเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งหรือไม่ มีข้อที่ต้องพิจารณา คือ ข้อตกลงที่ให้ชำระราคากันในภายหลังนั้น เมื่อถึงวันครบกำหนดชำระแล้วผู้ขายให้ผู้ซื้อปฏิบัติตามชำระหนี้ทั้งหมด หรือผ่อนชำระเพียงบางส่วน ซึ่งถ้าหากเป็นการผ่อนชำระเพียงบางส่วนแล้ว ผู้เขียนมีความเห็นว่า การซื้อเชื่อขายเชื่อในลักษณะนี้เป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งเช่นกัน แต่ถ้าได้ความว่าเมื่อถึงวันครบกำหนดชำระราคา ผู้ซื้อต้องชำระหนี้ทั้งหมด ดังนี้ไม่น่าเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง เพราะไม่มีลักษณะของการผ่อนชำระราคาสินค้าไปตามจำนวนงวด กรณีนี้อาจกล่าวได้ว่าข้อตกลงที่ให้สิทธิผู้ซื้อในการชำระค่าสินค้าในอีก 3 เดือนถัดไปนั้น เป็นเพียงการให้เครดิตแก่ลูกค้าในการชำระค่าสินค้าเท่านั้น ซึ่งเป็นทางปฏิบัติรูปแบบหนึ่งของสัญญาซื้อขายทั่วไปนั่นเอง เพราะเมื่อถึงกำหนดชำระหนี้ ผู้ซื้อต้องชำระราคาทั้งหมดเต็มจำนวน มิฉะนั้น

⁶ ไพจิตร บุญญพันธุ์, “สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด,” ดุลพยาน, เล่ม 2, ปีที่ 13, น. 3 (กุมภาพันธ์ 2509).

⁷ เพิ่งอ้าง, น. 3 .

ผู้ขายอาจใช้สิทธิปฏิเสธการชำระหนี้ตามมาตรา 320 และเรียกให้ผู้ซื้อรับผิดชอบในความเสียหายตามมาตรา 204 และมาตรา 224 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. สาระสำคัญของสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง

สัญญาซื้อขายผ่อนส่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อก่อนที่จะมีการชำระราคาจนครบถ้วน
2. ผู้ซื้อชำระราคาเป็นงวด ตั้งแต่สองงวดเป็นต้นไป

อนึ่ง ดังที่กล่าวมาแล้วว่าสัญญาซื้อขายผ่อนส่งเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง que ผู้ซื้อ ยังไม่ต้องชำระราคาสิ้นเชิงในคราวเดียว และถ้าหากผู้ขายไม่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้ จนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาครบ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันทีที่ผู้ซื้อทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง ซึ่งเป็นไปตามหลักของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ทั้งนี้ การชำระราคาเป็นงวด ๆ เป็นแต่เพียงวิธีการในการปฏิบัติการชำระหนี้ของผู้ซื้อในการชำระราคาเท่านั้น⁸ จึงเห็นได้ว่าสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้นมี 2 รูปแบบ ได้แก่ สัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ กับสัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ ซึ่งในเรื่องนี้ ผู้เขียนจะอธิบายโดยละเอียดต่อไปในหัวข้อ 2.3 เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์⁹

2.1 การเกิดสัญญา

โดยทั่วไป สัญญาจะเกิดได้ 2 วิธี คือ¹⁰

1. การเกิดสัญญาโดยชัดแจ้ง

(1) สัญญาเกิดระหว่างบุคคลซึ่งอยู่เฉพาะหน้า หมายถึงบุคคลที่สามารถติดต่อสื่อสารเข้าใจกันได้ทันที แม้แต่ด้วยการโทรศัพท์ถึงกัน หรือด้วยการใช้เครื่องมือสื่อสารอย่างอื่นที่สามารถสื่อสารกันได้ทันที เช่น ใช้เครื่องโทรสารที่มีผู้รับรอรับอยู่ปลายทาง ในกรณีนี้ สัญญาเกิดเมื่อผู้รับคำเสนอได้ตอบรับคำเสนอหรือที่เรียกว่าสนองตรงตาม que ผู้เสนอได้เสนอมาโดย

⁸ จำปี โสติพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 248.

⁹ โปรดดูรายละเอียดในหน้า 26.

¹⁰ จำปี โสติพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 24-25.

ไม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ และต้องตอบทันทีที่เขาเสนอมา สัญญาจึงเกิด ณ สถานที่ที่มีการสนองรับคำเสนอ

(2) สัญญาเกิดระหว่างบุคคลผู้ไม่อยู่เฉพะหน้า อันหมายถึงบุคคลที่ไม่สามารถติดต่อสื่อสารกันได้ทันที อาจจะต้องใช้วิธีติดต่อกันด้วยจดหมาย โทรเลข ฯลฯ เป็นต้น ในกรณีนี้ สัญญาเกิดเมื่อคำสนองได้ไปถึงที่อยู่ของผู้เสนอ ไม่ว่าผู้เสนอจะเปิดจดหมายนั้นออกอ่านแล้วหรือไม่ก็ตาม และคำสนองดังกล่าวนั้นต้องตรงตามคำเสนอทุกอย่าง ไม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำเสนอ เท่ากับผู้สนองปฏิเสธสิ่งที่เขาเสนอมา คำเสนอย่อมตกไป คำสนอนั้นก็จะกลับกลายเป็นคำเสนอขึ้นใหม่ หรือคำสนองที่มาถึงล่วงเวลาก็จะกลายเป็นคำเสนอขึ้นใหม่เช่นเดียวกัน เมื่อเป็นคำเสนอขึ้นใหม่ จึงหมายความว่าสัญญายังไม่เกิดจนกว่าจะมีการสนองรับของผู้เสนอในตอนแรกอีกครั้งหนึ่งก่อน

2. การเกิดสัญญาโดยปริยาย

ในกรณีนี้ หมายถึง สัญญามิได้เกิดจากการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งของบุคคลที่เกี่ยวข้อง แต่เกิดจากการกระทำซึ่งโดยลำพัง การกระทำนั้นไม่เป็นการแสดงเจตนา แต่ต้องอาศัยข้อสันนิษฐานจากพฤติการณ์แห่งกรณี

ในการทำสัญญาซื้อขายโดยปกตินั้นคู่สัญญาซื้อขายย่อมทำสัญญาตามขั้นตอนปกติ ในการทำสัญญาทั่วไปดังที่กล่าวมาข้างต้น โดยการทำคำเสนอของฝ่ายหนึ่งและโดยการสนองรับที่ต้องตรงกันของอีกฝ่ายหนึ่งก็ก่อให้เกิดสัญญาซื้อขาย และหากเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง ก็จะมีลักษณะพิเศษนอกเหนือจากนั้นคือ คู่สัญญาจะมีการตกลงกันว่า ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในคราวเดียว แต่สามารถทำการผ่อนชำระไปตามงวดที่ตกลงกัน และหากไม่มีข้อตกลงในเรื่องกรรมสิทธิ์ไว้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปทันทีที่ทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่งกัน

เนื่องจากการทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น อาจเป็นไปได้ทั้งการซื้อขายสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีลักษณะที่แตกต่างกัน เช่น ในเรื่องแบบตามที่กฎหมายกำหนด, รูปแบบของสัญญาที่คู่สัญญาตกลงจัดทำขึ้นเป็นต้น ผู้เขียนจึงได้จัดแยกหัวข้อไว้โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1.1 สัญญาซื้อขายผ่อนส่งอสังหาริมทรัพย์: กรณีมีการจัดทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้ว

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ โดยหลักย่อมอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่า

“การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

จึงหมายความว่าต้องทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ให้ทำ คือ ต้องทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งยังต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกด้วย มิฉะนั้นแล้วสัญญาซื้อขายจะเป็นโมฆะ¹¹ ดังนั้น ลักษณะของสัญญาจึงเป็นลักษณะของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะคู่สัญญาได้แสดงเจตนาอันเสร็จสิ้นในทุกเรื่องแล้ว และทำทุกอย่างที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเสร็จเด็ดขาดแล้วนั่นเอง ถ้าจะยังหลงเหลืออยู่ที่เพียงแต่ภาระในการชำระหนี้ เช่น การชำระราคา หรือส่งมอบทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งการส่งมอบทรัพย์สินและการชำระราคานั้นล้วนเป็นผลของสัญญา และเป็นหนี้ที่อย่างไรเสียก็ต้องมีการปฏิบัติ¹²

ฉะนั้น เมื่อผู้ซื้อผู้ขายไปที่สำนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการตามแบบที่กฎหมายกำหนดคือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วนั้น ผลที่ตามมาคือ เมื่อจดทะเบียนแล้วกรรมสิทธิ์จะโอนทันที¹³ แม้ผู้ซื้อจะยังไม่ได้ชำระราคาทรัพย์สิน หรือชำระแต่ยังไม่ครบถ้วน และแม้ผู้ขายจะยังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ซื้อก็ไม่เป็นปัญหาแต่อย่างใด เพราะในที่สุดก็ต้องมีการปฏิบัติชำระหนี้อยู่นั่นเอง¹⁴

คำพิพากษาฎีกาที่ 1235/2481 การชำระราคาไม่ใช่สาระสำคัญแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขาย “ถึงแม้ว่าโจทก์ไม่ได้ชำระราคาที่ดินทั้งหมด สัญญานี้ยังเป็นสัญญาซื้อขายกัน (หมายถึงสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด) เพราะถ้าหากจะถือว่า เมื่อโจทก์ผู้ซื้อทรัพย์สินยังไม่ได้ชำระราคา สัญญานั้นเป็นแต่สัญญาจะซื้อขาย ดังนั้น คงจะไม่ได้มีการซื้อเชื่อกัน”

คำพิพากษาฎีกาที่ 1700/2527 เมื่อโจทก์จำเลยทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาทและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การซื้อขายย่อมเสร็จเด็ดขาด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายย่อมโอนไปยังผู้ซื้อในทันทีเมื่อได้ทำสัญญากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 การชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาเท่านั้น หาใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาซื้อขายไม่สมบูรณ์ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3601/2538 สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายกันได้โอนไปยังจำเลยแล้ว

¹¹ จำปี โสคติพันธุ์, อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 89.

¹² วิษณุ เครืองาม, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 10 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2549), น. 61.

¹³ จำปี โสคติพันธุ์, อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 93.

¹⁴ วิษณุ เครืองาม, อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 64.

แต่หากจำเลยยังชำระราคาที่ดินให้โจทก์ไม่ครบถ้วน ก็เป็นเรื่องที่จำเลยไม่ชำระหนี้ โจทก์มีสิทธิกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้จำเลยชำระราคาที่ค้างชำระให้โจทก์ภายในกำหนดระยะเวลานั้นได้ และถ้าจำเลยยังไม่ชำระ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกที่ดินคืนตามมาตรา 391

จากที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้เห็นได้ว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ที่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วนั้น จะมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้ซื้อทันที แต่ในส่วนของกรชำระราคาทรัพย์สินนั้นอาจจะยังไม่ครบถ้วนได้ เช่น อาจเป็นไปได้ว่า ผู้ขายยังคงให้สิทธิผู้ซื้อในการผ่อนชำระราคาเป็นงวด ๆ ต่อไป กรณีนี้ ผู้เขียนเห็นว่า สัญญาซื้อขายดังกล่าว อาจเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งได้เช่นกัน เพราะมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาในคราวเดียว ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้โอนมาเป็นของผู้ซื้อนับแต่ที่ได้มีการทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้ว

2.1.2 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ : กรณีที่ยังมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด

เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยหลักย่อมอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่า

“การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

เมื่อมีการดำเนินการตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้ว ผลที่ตามมาคือ กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อทันที¹⁵ แต่โดยทั่วไปการซื้อขายทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียน คู่กรณีมักจะไม่พร้อมที่จะจดทะเบียนการซื้อขายทรัพย์สินในทันทีเมื่อตกลงการซื้อขายกัน เพราะฝ่ายผู้ซื้อจะต้องเตรียมการชำระราคาและตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินและตรวจดูให้แน่ใจว่าปลอดจากภาระใดๆ เนื่องจากทรัพย์สินประเภทนี้มีราคาสูง ผู้ซื้อจึงต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ ส่วนฝ่ายผู้ขายก็ต้องเตรียมจัดการในส่วนของตนให้พร้อมแล้วจึงจะนัดไปจดทะเบียนการซื้อขายต่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กฎหมายกำหนด จากเหตุผลดังกล่าวผู้ซื้อและผู้ขายโดยส่วนใหญ่ จึงเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน และเมื่อเป็นสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ย่อมอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา 456 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า “สัญญา

¹⁵ จำปี โสติพิพันธุ์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 1, น. 93.

จะขายหรือจะซื้อ หรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่” จึงเห็นได้ว่าสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษนั้น ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ คู่สัญญาเพียงแต่ทำหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือวางมัดจำ หรือชำระหนี้บางส่วนก็เป็นอันเพียงพอแล้ว ต่อเมื่อจะไปโอนกรรมสิทธิ์กันในภายหลัง จึงค่อยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป

ซึ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายนี้ มีประเด็นในทางกฎหมายว่า สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาซื้อขายหรือไม่ ในเรื่องนี้มีความเห็นของนักกฎหมายอยู่สองฝ่าย คือ

ความคิดเห็นที่ 1 เห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญาตกลงปากกลางคำกันในช่วงแรกเพียงว่าทำสัญญากันแล้วเท่านั้น ส่วนที่ว่ากรรมสิทธิ์จะโอนไปจริง ๆ ตามกฎหมายหรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่คุณสัญญาตกลงจะไปทำตามแบบในภายหลังอีกชั้นหนึ่ง ทั้งนี้เท่ากับว่าผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อในภายหลังโดยผูกพันตนว่า จะไปจดทะเบียนโอนให้ตามกฎหมาย¹⁶ ตามความเห็นนี้ ได้อธิบายถึงสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายว่า¹⁷

1. มีการตกลงกันเช่นเดียวกับสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่ได้โอนไปยังผู้ซื้อในขณะที่ตกลงทำสัญญาซื้อขายกัน เพราะยังไม่ได้จัดทำตามแบบพิธีให้กรรมสิทธิ์โอนไป
3. มีสัญญากันว่าผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อในภายหลัง โดยผูกพันตนว่าจะเป็นผู้จัดการโอนกรรมสิทธิ์ให้ตามแบบที่กฎหมายกำหนด

โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายคือ ต้องมีการตกลงกันสองครั้ง ครั้งแรกเป็นการตกลงเบื้องต้นกันพลางก่อนว่ามีการซื้อขายกัน แต่ยังไม่อาจสำเร็จบริบูรณ์ได้ แม้ว่าคู่สัญญาอยากให้อำนาจสำเร็จบริบูรณ์เพียงนี้ก็ตาม เพราะกฎหมายบังคับว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องกำหนดที่จะไปตกลงหรือทำสัญญาขั้นสุดท้ายกันอีกหนโดยการจดทะเบียนกันอีกทีหนึ่ง¹⁸

¹⁶ วิชาญ เครืองาม, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 12, น. 85.

¹⁷ เพิ่งอ้าง, น. 87.

¹⁸ เพิ่งอ้าง, น. 87.

ความคิดเห็นที่ 2 เห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขาย มีลักษณะทางกฎหมาย คือ “เป็นสัญญาว่าจะมาทำสัญญาซื้อขาย” เพราะฉะนั้น เป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ของสัญญาจะซื้อจะขาย จึงมิใช่การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่มีเพียงเป้าหมายว่า คู่สัญญาจะมาแสดงเจตนาทำสัญญากันอีกฉบับหนึ่งในอนาคต เพื่อให้เกิดผลสุดท้ายที่มุ่งหมายจากสัญญาฉบับหลังเท่านั้น อีกทั้ง สัญญาจะซื้อจะขายตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ทั่วไปในเรื่องของสัญญาธรรมดา หรืออาจเรียกสัญญาจะซื้อจะขายว่าสัญญาที่ไม่มีชื่อ ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายจึงมิใช่สัญญาซื้อขายตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453¹⁹

ตามความเห็นนี้ ได้สรุปลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขายในเบื้องต้น ดังนี้²⁰

1. มีการทำสัญญาแล้ว สัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นนิติกรรมสองฝ่าย มิใช่นิติกรรมฝ่ายเดียวเหมือนในกรณีของการให้ค้ำประกันอีกต่อไป
2. สัญญาที่ทำนั้นก่อให้เกิดเพียงผลผูกพันว่าจะมาทำสัญญาอีกฉบับหนึ่งในอนาคต ที่เรียกว่า สัญญาเสร็จเด็ดขาด กล่าวคือ ก่อนนี้กระทำการที่คู่สัญญาจะต้องมาแสดงเจตนาทำสัญญาเสร็จเด็ดขาดกันอีกฉบับหนึ่งในอนาคต
3. สัญญานี้ยังไม่ก่อผลของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด จึงไม่มีผลทางหนี้ของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ผู้จะขายยังไม่มีหนี้ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขาย และผู้ซื้อยังไม่มีหนี้ที่จะต้องชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อ หรือผลทางทรัพย์สินของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด จึงยังมิมีการโอนกรรมสิทธิ์ในขณะทำสัญญา

นอกจากนั้น สัญญาจะซื้อจะขาย ก่อให้เกิดผล 2 ประการ ดังนี้²¹

1. ผลโดยตรงของสัญญาจะซื้อจะขายก็คือผลทางหนี้ ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายผูกพันกันว่า จะมาทำสัญญาเสร็จเด็ดขาดอีกฉบับหนึ่งในอนาคต หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผูกพันไม่ยอมมาแสดงเจตนาทำสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจเลือกที่จะฟ้องบังคับให้ทำสัญญา โดยอาศัยบทบัญญัติในมาตรา 213 ด้วยการขอคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา หรืออาจขอบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายก็ได้แล้วแต่กรณี
2. ผลโดยอ้อมของสัญญาจะซื้อจะขายก็คือ หนึ่งดเว้นกระทำการ กล่าวคือ การที่คู่สัญญาฝ่ายจะขายจะต้องงดเว้นไม่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเสื่อมเสียประโยชน์ที่จะได้รับจาก

¹⁹ จำปี โสทธิพันธุ์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 1*, น. 77-78.

²⁰ เพิ่งอ้าง, น. 79.

²¹ เพิ่งอ้าง, น. 82.

สัญญาเสร็จเด็ดขาด นั่นก็คือ ต้องไม่ทำให้การปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอนาคตเป็นไปได้ เช่น ด้วยการขายทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสัญญาให้แก่บุคคลอื่นไป

อาจกล่าวได้ว่า สัญญาจะซื้อขายก่อให้เกิดเพียงผลผูกพันหรือผลในทางหนี้ หนี้นั้นก็คือนั้นกระทำการ ซึ่งก็คือ การที่คู่สัญญาจะต้องมาแสดงเจตนาทำสัญญาฉบับหนึ่งซึ่งเรียกว่าสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และโดยสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนั่นเอง จึงจะก่อให้เกิดผลของการซื้อขายเกิดขึ้นจริง ๆ กล่าวคือ เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน รวมทั้งการส่งมอบทรัพย์สินและการชำระราคาตามมา²²

จากที่กล่าวมาข้างต้น ในความเห็นของนักกฎหมายที่แตกต่างกันนั้น สำหรับความเห็นของผู้เขียนเกี่ยวกับประเด็นในเรื่อง สัญญาจะซื้อขายจะเป็นสัญญาซื้อขายหรือไม่ ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวความคิดเห็นที่ 2 เพราะเหตุผลที่อธิบายว่า วัตถุประสงค์ของสัญญาจะซื้อขายนั้นก็คือนั้นเป็นสัญญาว่าจะมาทำสัญญาซื้อขายกันเท่านั้น หาได้มีวัตถุประสงค์เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่อย่างใด ฉะนั้น สัญญาจะซื้อขาย จึงไม่ใช่สัญญาซื้อขายตาม มาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประเด็นต่อไปที่ต้องพิจารณาคือ ในกรณีตัวอย่างเช่น ก. ซื้อที่ดินจาก ข. โดยตกลงกันให้ ก. สามารถผ่อนชำระราคาที่ดินเป็นงวด ๆ และ ข. จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อเมื่อ ก. ชำระราคางวดสุดท้ายเสร็จสิ้นแล้ว ดังนี้เป็นสัญญาประเภทใด จากตัวอย่างดังกล่าว ได้มีนักกฎหมายให้ความเห็นว่า สัญญาเช่นนี้เป็นสัญญาจะซื้อขาย แต่โดยที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาอยู่ด้วย (โปรดสังเกตว่า สัญญาจะซื้อขายมักมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาอยู่ด้วยเสมอ) จึงกลืน ๆ กันอยู่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2872/2535²³ จึงเรียกว่า “สัญญาจะซื้อขายที่ดินมีเงื่อนไขหรือข้อสัญญาที่

²² เห่งอ้าง, น. 78.

²³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2872/2535 สัญญาที่สร้างขึ้นใช้คำว่า “สัญญาจะซื้อขาย” ข้อสัญญามีว่า ผู้ขายตกลงแบ่งโฉนดขายให้ผู้ซื้อเนื้อที่ 1 งาน ผู้ซื้อตกลงผ่อนชำระราคาให้เสร็จใน 60 เดือน ๆ ละ 500 บาท ผู้ซื้อจะมีสิทธิเข้าทำประโยชน์ที่นับแต่ชำระเงินงวดแรก ผู้ขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้ซื้อทันทีที่ชำระเงินงวดสุดท้ายเสร็จโดยไม่ชักช้าสาระสำคัญของสัญญาเป็นการระบุราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขายกัน การชำระราคาเป็นงวดรายเดือน และการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อชำระราคางวดสุดท้ายเสร็จ “จึงเป็นสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่มีเงื่อนไข หรือข้อสัญญาที่โจทก์จะต้องปฏิบัติต่อไปจนกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไข ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 เสียก่อน จำเลย (ผู้ขาย) จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ (ผู้ซื้อ)” สัญญานี้มิใช่สัญญาเช่าซื้อ

โจทก์จะต้องปฏิบัติต่อไปจนกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459” คือเป็นทั้งสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข แต่คำว่า ตามมาตรา 459 แสดงว่าน้ำหนักอยู่ที่สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขนั่นเอง ที่เป็นเช่นนี้ เป็นเพราะข้อตกลงไม่ได้เน้นเรื่องการจดทะเบียนเมื่อใด แต่เน้นเงื่อนไขที่ว่า ผู้ซื้อจะต้องทำอย่างไรนอกรอบนี้แล้วผู้ขายจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แต่ผลไม่แตกต่างกันเพราะกรรมสิทธิ์ยังไม่โอน ยังต้องไปจดทะเบียน ยังต้องรอเงื่อนไขสำเร็จ และหลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดีก็คือการวางมัดจำ หรือการชำระหนี้บางส่วน หรือการมีหลักฐานเป็นหนังสือเหมือนสัญญาจะซื้อขายนั่นเอง²⁴

ในเรื่องนี้ ผู้เขียนเห็นด้วยว่า ลักษณะของสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาจะซื้อขาย แต่ในส่วนของการอธิบายที่ว่า “เป็นสัญญาจะซื้อขายที่ดินมีเงื่อนไข หรือ ข้อสัญญาที่โจทก์จะต้องปฏิบัติต่อไปจนกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไข ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 (คือเป็นทั้งสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข)”²⁵ ในส่วนนี้ผู้เขียนไม่เห็นด้วย เนื่องจากผู้เขียนเห็นว่า สัญญาจะซื้อขายไม่ใช่สัญญาซื้อขาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 อีกทั้งเมื่อพิจารณา มาตรา 459 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น” ข้อนี้แสดงว่า เงื่อนไขในสัญญาซื้อขายก็คือ มีสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นตามมาตรา 453 แล้ว หากแต่มีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์นั่นเอง ซึ่งเราจะพูดถึงเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นแล้ว เพียงแต่มีเหตุประวิงการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น²⁶ ฉะนั้น เมื่อสัญญาจะซื้อขาย โดยลักษณะของสัญญาหาได้มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีเป้าหมายเพียงว่าจะมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันอีกฉบับหนึ่งในอนาคตเท่านั้น สัญญาจะซื้อขายจึงไม่ใช่สัญญาซื้อขาย และเมื่อไม่ใช่สัญญาซื้อขาย จึงไม่สามารถเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 ได้เช่นกัน จึงอาจกล่าวได้ว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่มีข้อตกลงให้มีการผ่อนชำระราคาเป็นงวด ๆ และตกลงกันว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อต่อเมื่อผู้ซื้อชำระเงินงวดสุดท้ายครบถ้วนแล้วนั้น เป็นลักษณะของสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งข้อตกลงที่ว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ต่อเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ก็เป็นเพียงวิธีการในการ

²⁴ วิษณุ เครืองาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 92.

²⁵ เฟิงอ๋าง, น. 92.

²⁶ เฟิงอ๋าง, น. 79.

ชำระราคา และเป็นข้อตกลงในเบื้องต้นว่าจะมีการทำเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดกันไปในภายหน้าเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 814/2490 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินโดยตกลงกันว่าชำระราคาครบถ้วนแล้ว จะไปทำการโอนกันนั้นเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 2264/2524 สัญญาระบุให้ผู้ซื้อที่ดินชำระราคาเป็นงวด และมีเงื่อนไขกำหนดให้ผู้ขายโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ในวันที่ผู้ขายได้รับเงินงวดสุดท้ายครบถ้วนแล้ว เมื่อผู้ซื้อชำระราคาไม่ครบถ้วนตามสัญญา สัญญาดังกล่าวจึงเป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1142/2527 ใบสั่งจของมีความว่า จำเลยได้ตกลงจองบ้านพร้อมที่ดินแปลงหมายเลขที่ 128 ของโจทก์ผู้ขาย โดยตกลงชำระเงินดาวน์ในวันสั่งจองเป็นเงิน 40,600 บาท และจะชำระต่อไปงวดที่หนึ่งในวันที่ 20 มิถุนายน 2518 เป็นเงิน 19,000 บาท ส่วนค่าบ้านและค่าที่ดินงวดต่าง ๆ จะชำระภายใน 30 วัน นับจากได้รับแจ้งจากโจทก์ทุกครั้งไป ถ้าไม่ชำระตามกำหนดให้ถือว่าจำเลยผิดนัด และสละสิทธิในบ้านและที่ดินที่สั่งจองไว้ ยอมให้โจทก์ริบเงินที่ชำระแล้วทั้งสิ้น แล้วลงชื่อโจทก์จำเลยไว้

โจทก์ฟ้องเรียกบ้านและที่ดินคืน อ้างว่าเป็นสัญญาเช่าซื้อ แต่ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ใบสั่งจอนี้มีลักษณะเป็นหลักฐานแห่งสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์รายพิพาท และชำระเงินดาวน์กันเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 2983/2529 แม้หัวข้อของสัญญาจะระบุว่าเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายก็ตาม แต่ไม่มีข้อความตอนใดระบุว่าจะไปทำการโอนโอนดินกันเมื่อโจทก์ชำระเงินให้จำเลยหมดแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม กลับมีข้อความระบุว่าจะไปทำการโอนดินกันเมื่อโจทก์ชำระเงินให้จำเลยหมดแล้ว แสดงว่า ครอบครองที่ดินยังไม่ได้รับค่าที่ดินครบถ้วน ก็ยังไม่มี การโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทให้แก่โจทก์ การที่ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลังจึงมิใช่การซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

แต่อย่างไรก็ตาม สัญญาจะซื้อจะขายนั้น คู่สัญญาสามารถตกลงกันให้มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงื่อนไขบังคับก่อนก็สามารถทำได้ ซึ่งหากทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงื่อนไขบังคับก่อนก็ส่งผลเพียงว่า เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จ สัญญาจะซื้อจะขายนั้นก็จะเป็นผลทันที ผู้กพันให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องไปทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดและจดทะเบียนต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ การมีสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงื่อนไข ก็มีได้หมายความว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนทันทีที่เงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จ²⁷

ประเด็นที่น่าพิจารณาต่อไปคือ กรณีการซื้อขายบ้านจัดสรร ซึ่งในปัจจุบันมีขั้นตอนในการซื้อขาย ดังนี้ เมื่อผู้ซื้อตัดสินใจเลือกซื้อบ้านที่ตนต้องการแล้ว ผู้ซื้อจะต้องวางเงินมัดจำต่อผู้ขาย จากนั้นจะมีการนัดวางเงินดาวน์ และในวันวางเงินดาวน์ผู้ขายจะให้ผู้ซื้อทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อเป็นหลักฐาน การวางเงินดาวน์นั้นอาจมีข้อตกลงให้ผ่อนชำระได้ ซึ่งในระหว่างการผ่อนเงินดาวน์ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการขออนุมัติสินเชื่อจากธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อนำเงินมาชำระค่าบ้านทั้งหมดแก่ผู้ขายตามสัญญา และเมื่อธนาคารอนุมัติสินเชื่อ ขั้นตอนต่อไปคือ จะมีการนัดพร้อม 3 ฝ่าย ได้แก่ ผู้ซื้อ ผู้ขาย และเจ้าหน้าที่ธนาคารหรือสถาบันการเงิน ณ สำนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ จากนั้น ระหว่างผู้ซื้อกับธนาคารจะมีการทำสัญญาจำนองเพื่อเป็นประกันเงินกู้ดังกล่าว

เมื่อพิจารณาขั้นตอนในการซื้อขายบ้านจัดสรรดังกล่าวอย่างข้างต้น จะเห็นได้ว่ารูปแบบสัญญาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อผู้ขาย คือ สัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญว่า เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินตามที่ตกลงกันไว้ครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งการซื้อบ้านจัดสรรนอกจากการวางเงินมัดจำ ผู้ซื้อยังต้องวางเงินดาวน์บ้านด้วย โดยส่วนใหญ่ผู้ขายจะให้ผ่อนชำระเงินดาวน์ได้ และเมื่อผู้ซื้อได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร ผู้ซื้อจะต้องทำการชำระหนี้ที่เหลือทั้งหมด ผู้ขายจึงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้

ในเรื่องนี้ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นว่า ตามสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร ถึงแม้จะมีการกำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการวางเงินดาวน์ และให้สิทธิ์ผู้ซื้อในการผ่อนชำระเงินดาวน์ได้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้สัญญาในลักษณะนี้เป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง เพราะดังที่กล่าวมาแล้วในตอนต้นว่า สัญญาจะซื้อจะขายมิใช่สัญญาซื้อขายนั่นเอง การที่ให้ผู้ซื้อสามารถผ่อนชำระเงินดาวน์ได้ ก็เป็นเพียงรูปแบบหนึ่งในการชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 4006/2534 หนังสือสัญญาระบุว่า จำเลยทั้งสองตกลงจะขายอาคารพาณิชย์พร้อมที่ดินให้โจทก์ในราคาเงินดาวน์ 268,480 บาท โดยให้โจทก์ผ่อนชำระเงินดาวน์รวม 5 งวด ชำระเงินดาวน์ครบถ้วนแล้วจึงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ไม่มีข้อความตอนใดระบุไว้เลยว่าเป็นเรื่องเจ้าของทรัพย์สินเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และมีคำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินนั้น

²⁷ จำปี โสติพิพันธุ์, อ้างแล้ว เชียงธรรมที่ 1, น. 93.

ตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านี้เท่านี้คราว จึงมิใช่เรื่อง การเช่าซื้อดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 หนังสือสัญญาดังกล่าว จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

สำหรับในส่วนของธนาคารและสถาบันการเงินที่เข้ามามีบทบาทในการซื้อขายบ้าน จัดสรรนี้ ก็เป็นเพียงการเข้ามาสนับสนุนทางด้านสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งมูลหนี้ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อ กับธนาคารก็จะเป็นอีกมูลหนี้หนึ่งต่างหาก คือ สัญญากู้เงิน และสัญญาจำนองบ้านหลังดังกล่าว เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืม โดยทั่วไปผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะทำการ ประสานงานกับทางธนาคารและสถาบันการเงินในการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับ ความสะดวกมากขึ้น แต่ผู้ซื้อยังคงต้องดำเนินการขอสินเชื่อตามหลักเกณฑ์ของธนาคารหรือสถาบัน การเงินนั้น ๆ ต่อไป

2.1.3 สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์

สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ธรรมดาที่มีราคาสองหมื่นบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป ต้องมีหลักฐานในการฟ้องร้องด้วย ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 456 วรรคสาม ซึ่งบัญญัติว่า “บทบัญญัติ ที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคา สองหมื่นบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย” ดังนั้น สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาเกิน สองหมื่นบาทขึ้นไป จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ถ้ามี ลายมือชื่อฝ่ายเดียวฟ้องให้รับผิดชอบได้เฉพาะผู้มีลายมือชื่อ ถ้ามีทั้งสองฝ่ายฟ้องได้ทั้งสองฝ่าย แต่ ถ้ามีการวางมัดจำ หรือมีการชำระหนี้บางส่วนไว้ ไม่ว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้วางมัดจำ หรือฝ่ายใดจะเป็น ผู้ชำระหนี้บางส่วนก็ตาม ก็สามารถฟ้องร้องซึ่งกันและกันได้ทั้งสองฝ่าย²⁸

การซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ธรรมดานั้น ไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าให้ทำเป็นหนังสือ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อย่างอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 456 วรรคแรก ดังนั้น เมื่อคำเสนอสนองต้องตรงกันจึงก่อให้เกิดสัญญาซื้อขายผ่อนส่งขึ้น และสัญญา ซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ธรรมดานี้ เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด²⁹ เพราะสัญญาซื้อขายเสร็จ เด็ดขาดนั้นเป็นสัญญาที่ทำกันเสร็จสิ้นแล้ว ไม่มีการนำไปสู่สัญญาที่สองอีกในภายหน้า ที่เรียกว่า เสร็จเด็ดขาดจึงเป็นการตกลงกันและทำทุกอย่างที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเสร็จเด็ดขาดแล้วนั่นเอง ถ้าจะยังหลงเหลืออยู่ก็เพียงแต่ภาระในการชำระหนี้ กล่าวคือ ในกรณีของสัญญาซื้อขาย

²⁸ จำปี โสทธิพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 93-94.

²⁹ วิษณุ เครืองาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 78.

สังหาริมทรัพย์ธรรมดา โดยหลักนั้นไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องไปจดทะเบียน ฉะนั้น จึงเสร็จสิ้นกันแล้วไม่ต้องไปจดทะเบียนอีก รวมความแล้วคือได้แสดงเจตนากันเสร็จสิ้นแล้ว ไม่ใช่ว่าโอนกรรมสิทธิ์กันเสร็จสิ้นแล้ว หรือชำระราคากันเสร็จเด็ดขาดแล้ว หรือส่งมอบทรัพย์สินกันเสร็จแล้ว เพราะการโอนกรรมสิทธิ์นั้น การส่งมอบ และการชำระราคาเป็นผลของสัญญา และเป็นหน้าที่อย่างไรเสีย ก็ต้องมีการปฏิบัติ

โดยสรุป สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด จึงเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งคู่สัญญาได้แสดงเจตนากันเสร็จสิ้นในทุกเรื่องแล้ว และคู่สัญญาดตกลงกันว่าไม่ต้องมีการทำอะไรเพิ่มเติมต่อไปอีกแม้แต่ในเรื่องการทำตามแบบของกฎหมาย เช่น ก. ทำสัญญาซื้อแหวนเพชรจาก ข. ในราคา 70,000 บาท สัญญาซื้อขายแหวนเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะ ก. และ ข. ได้ตกลงเรื่องทรัพย์สินที่จะซื้อซึ่งได้แก่แหวนเพชร และได้ตกลงราคาเป็นเงิน 70,000 บาท จนเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว แม้ ก. ยังมิได้ส่งมอบแหวนเพชรให้ ข. และแม้ ข. ยังมิได้ชำระราคาให้ ก. สัญญาซื้อขายก็เสร็จเด็ดขาดหรือสำเร็จบริบูรณ์ การชำระราคาและการส่งมอบทรัพย์สินเป็นการชำระหนี้ ซึ่งคู่สัญญาจะต้องปฏิบัติอยู่แล้ว โดยไม่เกี่ยวกับความสมบูรณ์ของสัญญาแต่ประการใด³⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1236/2497 การตกลงซื้อขายโต๊ะบิลเลียดเป็นทรัพย์สินที่แน่นอน มิได้มีกฎหมายห้ามมิให้โอนกันได้เอง แม้จะมีข้อตกลงกันมิให้กรรมสิทธิ์โอนไปก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมีข้อสัญญามิให้กรรมสิทธิ์โอนไปจนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาเสร็จสิ้น เป็นข้อสัญญาที่สมบูรณ์

ตามฎีกานี้จะเห็นได้ว่า แม้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายจะยังไม่โอนไปก็ยังคงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดได้ ไม่ใช่เป็นสัญญาจะซื้อขาย ฉะนั้น ไม่ว่าจะกรรมสิทธิ์จะโอนแล้วหรือไม่ การส่งมอบ การชำระราคา ฯลฯ ไม่เกี่ยวกับการที่จะถือว่าเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือไม่³¹

³⁰ เฟิงอ้วง, น. 62.

³¹ ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร ปุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย, พิมพ์ครั้งที่ 13 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2545) น. 37.

ดังนั้น การซื้อขายผ่านส่งสังหาริมทรัพย์ธรรมดาจึงสามารถโอนกรรมสิทธิ์แก่กันได้สำเร็จ
 บริบูรณ์โดยไม่ต้องทำตามแบบใดอีก กล่าวคือเพียงแต่ตกลงกันว่าซื้อขายทรัพย์สินนั้นก็เป็อัน
 “เสร็จเด็ดขาด” และกรรมสิทธิ์โอนไปทันที³² เว้นแต่คู่สัญญาจะมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้

อนึ่ง เกี่ยวกับหัวข้อการซื้อขายผ่านส่งสังหาริมทรัพย์นี้ มีประเด็นที่น่าสนใจคือ การซื้อขาย
 รถมือสอง เพราะเป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมอย่างมากเนื่องจากรถมือสองมีราคาถูกกว่าการซื้อ
 รถป้ายแดง ซึ่งการซื้อขายรถมือสองจะมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายผ่านส่งหรือไม่ มีข้อที่ต้อง
 พิจารณา คือ สัญญาซื้อขายดังกล่าวนี้ ผู้ขายให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการผ่อนชำระราคาไปตามงวดโดย
 ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในคราวเดียว เนื่องจากรถเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพง ผู้ขายอาจมี
 ข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้จนกว่าผู้ซื้อจะทำการชำระหนี้ทั้งหมดได้ เพื่อความมั่นใจกับผู้ขาย
 เองว่า ตนจะมีได้รับความเสียหายมากนัก หากมีการผิดสัญญาเกิดขึ้น ซึ่งถ้าหากการซื้อขายรถ
 มือสองมีลักษณะดังที่กล่าวมานี้ ผู้เขียนเห็นว่า เป็นสัญญาซื้อขายผ่านส่งเช่นกัน แต่โดยทั่วไปนั้น
 รูปแบบการซื้อขายรถมือสองในปัจจุบัน เมื่อผู้ซื้อตัดสินใจซื้อแล้วผู้ซื้อที่มีกำลังทรัพย์มากพอ
 อาจทำการชำระราคาทั้งหมดได้ในคราวเดียว แต่สำหรับผู้ซื้อที่ไม่มีกำลังทรัพย์มากพอนั้น
 ก็อาจจะต้องมีการวางมัดจำและวางเงินค่าน้ำกับทางผู้ขาย ซึ่งผู้ซื้อจะเอารถเก่าของตนมาตีราคา
 และขายให้เต็นท์รถนั้น ๆ โดยถือเป็นการวางค่าน้ำก็ได้ จากนั้นผู้ซื้อจะทำการติดต่อกับบริษัท
 ไฟแนนซ์ ซึ่งส่วนใหญ่ทางเต็นท์รถจะเป็นผู้จัดหาบริษัทไฟแนนซ์ให้ โดยผู้ซื้อจะเข้าทำสัญญาเช่าซื้อรถ
 กับทางบริษัทไฟแนนซ์ ซึ่งทางบริษัทไฟแนนซ์จะชำระค่ารถที่เหลือทั้งหมดให้แก่เต็นท์รถ (ผู้ขาย)
 และผู้ซื้อก็จะทำการผ่อนชำระราคาตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าซื้อให้กับบริษัทไฟแนนซ์ต่อไป
 จึงเห็นได้ว่ารูปแบบการซื้อขายรถมือสองโดยส่วนใหญ่จะมาเป็นสัญญาเช่าซื้อ

ถึงแม้การซื้อขายรถมือสองส่วนใหญ่ จะมีบริษัทไฟแนนซ์เข้ามาให้บริการด้านสินเชื่อ
 และผู้ซื้อจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าซื้อกับทางบริษัทไฟแนนซ์ก็ตาม แต่โดยลักษณะและวิธีการ
 ดังกล่าว ผู้เขียนมีความเห็นว่า คู่สัญญาอาจให้อยู่ในรูปของสัญญาซื้อขายผ่านส่งที่มีข้อตกลง
 ในการหน่วงกรรมสิทธิ์ได้เช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าสัญญาเช่าซื้อ กับสัญญาซื้อขายผ่านส่ง
 จะมีลักษณะที่คล้ายกันมาก ไม่ว่าจะเป็ในเรื่องการกำหนดให้ชำระราคาเป็นงวด ๆ, กรรมสิทธิ์
 ยังไม่โอนจนกว่าจะชำระราคาครบถ้วนก็ตาม แต่สัญญาทั้งสองนี้มีความแตกต่างกันในหลาย
 ประเด็น ซึ่งผู้เขียนจะอธิบายโดยละเอียดในหัวข้อที่ 3

³² วิษณุ เครืองาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 78.

2.2 การชำระราคา

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย” ตามบทนิยามลักษณะของ สัญญาซื้อขายจะต้องมีการ “ตกลงให้ผู้ซื้อชำระราคา” ด้วย ถ้าไม่มีการตกลงในเรื่องนี้ สัญญาที่ทำอาจไม่ใช่สัญญาซื้อขาย แต่อาจจะเป็นสัญญาให้โดยเสน่หาหรือสัญญาแลกเปลี่ยนก็ได้แล้วแต่กรณี และการตกลงในเรื่องราคานี้ มิได้หมายความว่าจำเป็นต้องมีการชำระราคาทันทีที่ทำสัญญาซื้อขาย แต่หมายความว่าต้องมีการตกลงให้ ‘ผู้ซื้อ’ ให้ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายด้วย “เงิน” อันเป็นราคา³³ การชำระราคานั้นเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อหลังจากสัญญาซื้อขายได้ มีขึ้นแล้ว เมื่อต้องรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อก็มีหน้าที่ต้องใช้ราคาเป็นการตอบแทนกัน³⁴

การซื้อขายผ่อนส่งนั้นความจริงแล้วก็คือการซื้อขายอย่างหนึ่ง ดังนั้นจึงต้องมีลักษณะอันเป็นองค์ประกอบของสัญญาซื้อขายทั่วไป นอกจากนั้น สัญญาซื้อขายผ่อนส่งยังต้องมีลักษณะพิเศษ กล่าวคือ เป็นสัญญาซื้อขายที่ผู้ขายตกลงให้ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในทันที แต่ค่อย ๆ ผ่อนชำระไป โดยปกติมักกำหนดเป็นงวด ๆ โดยแต่ละงวดอาจคำนวณเป็นรายเดือนก็ได้ จึงเห็นว่าการซื้อขายผ่อนส่งมีวิธีการชำระราคาที่แตกต่างกันจากสัญญาซื้อขายทั่วไปตรงที่สามารถค่อย ๆ ผ่อนชำระได้ ไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในครั้งเดียว แต่อย่างไรก็ตามกรณีการซื้อก่อนจ่ายทีหลัง หรือที่เรียกว่าสัญญาซื้อขายเงินเชื่อ เช่น ซื้อวันนี้แต่จะเรียกเก็บค่าสินค้าทั้งหมดใน 3 เดือน ถัดไป กรณีนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่า มิใช่การซื้อขายผ่อนส่ง เพราะไม่มีลักษณะของการผ่อนชำระราคา แต่ผู้ซื้อยังคงต้องชำระราคาทั้งหมดในครั้งเดียวในอีก 3 เดือน ถัดไป การซื้อก่อนจ่ายทีหลังจึงเป็นเพียงวิธีการให้เครดิตแก่ลูกค้าในการชำระราคา อันเป็นรูปแบบหนึ่งของการชำระราคาตามสัญญาซื้อขายทั่วไปเท่านั้น สำหรับการซื้อขายผ่อนส่งนั้นเมื่อผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินโดยวิธีผ่อนชำระราคาแล้ว โดยส่วนใหญ่ผู้ขายจะให้ผู้ซื้อทำสัญญาไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่าได้มีการซื้อขายผ่อนส่งกัน ซึ่งในสัญญาจะมีข้อตกลงกันอย่างชัดเจนทั้งในเรื่องราคาสินค้า อันเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา 487 ในเรื่องราคาทรัพย์สินที่ขายนั้นจะกำหนดลงไว้ในสัญญาก็ได้ นอกจากนั้นในสัญญา

³³ จำปี โสติพิพันธุ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 159.

³⁴ ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร บุญญพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 31, น.120.

ดังกล่าวจะกำหนดถึงวิธีชำระและเวลาที่ชำระ เช่น ต้องชำระงวดละเท่าใด เป็นจำนวนกี่งวด ต้องชำระแต่ละงวดในวันใด รวมถึงข้อตกลงในเรื่องดอกเบี้ย ฯลฯ

อนึ่ง ในการชำระราคาให้แก่ผู้ขายนั้น ผู้ซื้ออาจจะชำระให้แก่ผู้ขายโดยตรง หรือให้แก่ตัวแทนของผู้ขายก็ได้ และเมื่อมีการชำระให้แก่ตัวแทนผู้ขาย การชำระราคาดังกล่าวก็ผูกพันผู้ขาย เหมือนเช่นผู้ขายได้รับชำระราคาแล้วตามหลักเรื่องตัวการตัวแทน³⁵

สำหรับประเด็นในเรื่อง การจะถือเอาจำนวนงวดของการผ่อนชำระราคามาเป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายผ่อนส่งหรือไม่ เช่น ถ้ามีการผ่อนชำระราคาเพียงสองงวด จะถือเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งหรือไม่ ในเรื่องนี้ผู้เขียนได้กล่าวไว้แล้วในตอนต้นของบทที่ 2 ซึ่งอาจสรุปได้ว่า โดยสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น เป็นการซื้อขายที่ผู้ขายตกลงให้ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในคราวเดียว แต่ค่อย ๆ ผ่อนชำระไปตามงวด ซึ่งหากไม่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปทันทีที่ทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง ตามมาตรา 458 ฉะนั้น ถึงแม้จะเป็นการผ่อนชำระเพียง 2 งวด ผู้เขียนจึงเห็นว่า เป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั่นเอง เพราะมีลักษณะที่ผู้ขายให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการแบ่งชำระราคาสินค้า โดยผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในคราวเดียว แต่ทั้งนี้ต้องมีเงื่อนไขที่งวดแรกเป็นการวางมัดจำ แล้วงวดที่สองเป็นการชำระราคาที่เหลือทั้งหมด เพราะมีใช้ลักษณะของการผ่อนชำระราคา อีกทั้งการวางมัดจำเป็นเพียงการวางเงินเพื่อจองสินค้า หรือวางเพื่อเป็นหลักฐานว่าสัญญาซื้อขายได้เกิดขึ้นแล้ว³⁶ ในขณะที่ การชำระค่างวดตามสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น เป็นการชำระราคาสินค้าตามวิธีที่ได้ตกลงกันไว้ตามสัญญา

ดังนั้น สัญญาซื้อขายที่ให้สิทธิผู้ซื้อในการผ่อนชำระราคาสินค้าแม้เพียงสองงวด ก็ถือเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง จำนวนงวดในการผ่อนชำระราคาจึงมิใช่องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาแต่อย่างใด นอกจากนั้น การชำระราคาสินค้าในแต่ละงวดตามสัญญาซื้อขายผ่อนส่งก็ไม่จำเป็นต้องผ่อนชำระราคาสินค้าในแต่ละงวดเป็นจำนวนเงินเท่ากันทุกงวด เพราะคู่สัญญาสามารถใช้หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา โดยสามารถกำหนดให้การชำระราคาในแต่ละงวดเป็นจำนวนเท่าใดก็ได้ตามที่ตกลงกัน

³⁵ ไผทชิต เอกจริยกร, คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2547) น. 211.

³⁶ จำปี โสติพันธ์ อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 62.

2.3 การโอนกรรมสิทธิ์

เนื่องจากสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้นมี 2 รูปแบบ ได้แก่ สัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ กับสัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งมีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งทั้ง 2 รูปแบบนี้ มีรายละเอียดในบางส่วนที่แตกต่างกัน จึงขอแยกพิจารณาเป็น 2 หัวข้อ ดังนี้

2.3.1 สัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์

สัญญาซื้อขายผ่อนส่งเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง ที่ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาสินเชิงในคราวเดียว และหากเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว โดยหลักย่อมอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ที่บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายยอมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน” การชำระราคาเป็นงวด ๆ เป็นแต่เพียงวิธีการในการปฏิบัติการชำระหนี้ของผู้ซื้อในการชำระราคาเท่านั้น³⁷ ฉะนั้น สัญญาซื้อขายผ่อนส่งในรูปแบบนี้จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด³⁸

สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเมื่อทำแล้วยอมก่อให้เกิดผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีที่ทำสัญญาซื้อขาย ตามบทบัญญัติในมาตรา 458 หรือ มาตรา 456 วรรคหนึ่งแล้วแต่กรณี กล่าวคือ การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ธรรมดา นั้นทันทีที่ผู้ซื้อผู้ขายแสดงเจตนายินยอมเข้าทำสัญญากันและเป็นสัญญาที่ไม่มีข้อบกพร่องใด ๆ ในทางกฎหมาย คือสัญญาสมบูรณ์แล้วยอมก่อให้เกิดผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันที ตามมาตรา 458 ซึ่งถือเป็นบทหลักในเรื่องของกรรมสิทธิ์³⁹

คำพิพากษาฎีกาที่ 1941/2522 สัญญาระบุว่าขายรถยนต์ผ่อนชำระราคาก่อนงวดแรกชำระ 20,000 บาท ที่ค้าง 10,000 บาท ชำระงวดละ 1,000 บาท ในวันที่ 10 ทุกเดือน ถ้าค้างชำระ 3 งวด ผู้ขายจะยึดรถคืน ดังนี้ เป็นการซื้อขายผ่อนส่งไม่ใช่เช่าซื้อ กรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อ ผู้ขายร้องขอรถที่ศาลริบคืนไม่ได้

³⁷ เฟิงอ๋าง, น. 248.

³⁸ วรวิทย์ ฤทธิพิศ, กฎหมายลักษณะเช่าซื้อพร้อมคำพิพากษาฎีกา, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชนจำกัด, 2537), น. 41.

³⁹ จำปี โสติพันธ์, อ่างแล้ว เชิงอรรถที่ 1, น. 127.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2733/2546 ตามสัญญาซื้อขายที่ทำขึ้นระหว่างผู้คัดค้านกับจำเลยที่ 2 มีข้อความระบุแต่เพียงว่า ผู้คัดค้านได้ขายรถยนต์ของกลางให้แก่จำเลยที่ 2 ในราคา 320,000 บาท ได้รับเงินมัดจำไว้ 170,000 บาท ส่วนที่เหลือ 150,000 บาท จะชำระเงินวันที่ 29 มกราคม 2541 สัญญาซื้อขายดังกล่าวจึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่มีการแบ่งชำระราคาซื้อขายเป็น 2 งวดเท่านั้น ดังนั้น เมื่อทำสัญญาเสร็จแล้ว กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ย่อมโอนไปยังจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้ซื้อทันทีตามมาตรา 458 มิใช่สัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 459 ผู้คัดค้านจึงมิใช่เจ้าของรถยนต์ของกลาง จึงไม่มีสิทธิยื่นคำคัดค้านขอให้ศาลมีคำสั่งคืนรถยนต์ของกลางให้แก่ผู้คัดค้านได้

ส่วนกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษนั้น เกิดขึ้นด้วยการทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก คือ การทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะถือว่าการแสดงเจตนายินยอมต้องตรงกันเพื่อก่อให้เกิดสัญญาซื้อขายตามนัยของ มาตรา 453 สำหรับทรัพย์สินประเภทนี้ เกิดขึ้นเมื่อได้ทำตามแบบแล้วเท่านั้น⁴⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1700/2527 เมื่อโจทก์จำเลยทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาทและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายย่อมโอนไปยังผู้ซื้อในทันทีเมื่อได้ทำสัญญากัน ตามมาตรา 458 การชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาเท่านั้นหาใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาซื้อขายไม่สมบูรณ์ไม่

เมื่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้โอนมายังผู้ซื้อแล้ว ผลของการโอนกรรมสิทธิ์คือ⁴¹

1. ผู้ซื้อซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ย่อมอาศัยอำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 ได้ กล่าวคือ “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย” อย่างไรก็ตามอำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นี้อาจไม่สามารถใช้ได้เต็มที่ หากไม่ได้ความเป็นเจ้าของในทางรูปธรรม คือ ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินจากผู้ขายด้วย อนึ่ง ด้วยอำนาจกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ทำให้ผู้ซื้อสามารถยกผลของสัญญาซื้อขายนี้ขึ้นต่อผู้บุคคลอื่น ๆ ทุกคนในสังคมได้ในลักษณะของ erga omnes ดังนั้น เราจึงอาจกล่าวได้ว่าสัญญาซื้อขายยังก่อให้เกิดผลสะท้อนของสัญญาอีกด้วย กล่าวคือ ผลทางทรัพย์สินของสัญญาซื้อขาย

⁴⁰ เฝิงอ๋าง, น. 128.

⁴¹ เฝิงอ๋าง, น. 133 -134.

มีขึ้นโดยอ้อมต่อบุคคลภายนอกด้วย โดยผู้ซื้อเมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ไป ย่อมก่อให้เกิดผลโดยอ้อมต่อบุคคลภายนอกทุกคนในสังคม ซึ่งบุคคลภายนอกทุกคนในสังคมต้องเคารพผลที่เกิดจากสัญญาซื้อขาย คือการที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นเป็นของผู้ซื้อ และจะได้แย้งอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อไม่ได้

2. ผลของการโอนกรรมสิทธิ์ ยังมีต่อการรับความเสี่ยงในภัยพิบัติ ที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินด้วย เพราะหากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้โอนไปยังผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อในฐานะที่เป็นเจ้าของย่อมเป็นผู้รับความเสี่ยงในภัยพิบัติที่เกิดขึ้นโดยไม่มีใครผิด ตามมาตรา 370 วรรคหนึ่ง แม้ว่าผู้ซื้ออาจจะยังไม่ได้รับมอบทรัพย์สินไว้ในครอบครองก็ตาม ดังนั้น เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นสูญหรือหายไปเพราะเหตุใด ๆ โดยมีสาเหตุของผู้ขาย ผู้ซื้อในฐานะที่เป็นเจ้าของต้องรับภัย โดยยังคงต้องชำระราคาครบถ้วน แต่ไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินอื่นให้แทน

2.3.2 สัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งมีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์

เป็นกรณีของสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง ที่มีข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาเป็นพิเศษว่า กรรมสิทธิ์จะยังไม่ตกเป็นของผู้ซื้อจนกว่าจะชำระราคาครบถ้วน⁴² อันเป็นการให้ความมั่นใจกับผู้ขายเองว่า หากผู้ซื้อบิดพลิ้วชำระเงินไม่ครบ ผู้ขายก็จะไม่ได้รับความเสียหายมากนัก

เนื่องจากการทำสัญญาซื้อขาย ที่มีข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาเป็นพิเศษว่า กรรมสิทธิ์จะยังไม่ตกเป็นของผู้ซื้อจนกว่าจะชำระราคาครบถ้วนนี้ อาจเป็นได้ทั้งการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีลักษณะที่แตกต่างกัน กล่าวคือ หากเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงดังกล่าว ก็จะเป็นลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขาย เพราะในที่สุด คือกรรมสิทธิ์ยังไม่โอน และยังคงไปจดทะเบียนอยู่นั่นเอง⁴³ ดังที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อ 2.1.2

ดังนั้น เมื่อการทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์นั้น มีลักษณะที่แตกต่างกัน จึงควรจัดแยกหัวข้อในการอธิบาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์

สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอย่างหนึ่ง ถ้าจะมีข้อแตกต่างจากสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอยู่บ้างก็เพียงว่า

⁴² มานะ พิทยาภรณ์, “ประมวลกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าซื้อ,” (วิทยานิพนธ์ชั้นปริญญาเอกทางนิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2512) น. 37.

⁴³ วิษณุ เครืองาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 92.

มีการประวิงเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเท่านั้น แต่ถึงอย่างไร การโอนกรรมสิทธิ์ การส่งมอบ การใช้ราคา ฯลฯ เป็นเรื่องภายหลังเกิดสัญญาซื้อขายแล้ว เป็นหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาที่จะปฏิบัติต่อกัน⁴⁴ สิ่งสำคัญจึงอยู่ที่ว่าสัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์นั้น ตกลงกันเสร็จเด็ดขาดและทำทุกอย่างที่ควรทำตามกฎหมายเสร็จเด็ดขาดแล้ว คงรอแต่ให้โอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น และที่จำต้องรอก็เพราะตกลงกันเองให้รอ ไม่ใช่เพราะกฎหมายบอกให้รอ เช่น ก. ซื้อรถยนต์จาก ข. โดยตกลงกันว่ากรรมสิทธิ์จะโอนเมื่อ ก. ชำระราคางวดสุดท้ายครบถ้วน ด้วยเหตุนี้ เมื่อ ก. ชำระราคางวดสุดท้ายเมื่อใด กรรมสิทธิ์ก็โอนโดยอัตโนมัติ และ ข. ไม่ต้องทำอะไรที่แสดงว่าเป็นการปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติการชำระหนี้ให้กรรมสิทธิ์โอนเลย เช่น แม้ ข. ไม่อยู่บ้าน ก. นำเงินมาชำระกับภรรยาของ ข. กรรมสิทธิ์ก็โอนได้ เป็นต้น

โดยทั่วไปการซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ จะมีข้อตกลงว่า “กรรมสิทธิ์โอนต่อเมื่อชำระราคาคงครบถ้วนแล้ว” จึงมีประเด็นที่น่าพิจารณาคือจะนำเอาการชำระราคามากำหนดเป็นเงื่อนไขในความหมายของมาตรา 459 ได้หรือไม่ ถ้าถือว่าข้อตกลงดังกล่าวเป็นเงื่อนไข ก็เท่ากับสัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ คือ สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขตามมาตรา 459 แต่ถ้าข้อตกลงดังกล่าวไม่ถือเป็นเงื่อนไขตามมาตรา 459 สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ ก็เป็นเพียงสัญญาซื้อขายทั่วไป ที่คู่สัญญาสามารถอาศัยหลักเสรีภาพในการทำสัญญา และหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนามาเป็นตัวหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้เท่านั้น ซึ่งในประเด็นดังกล่าวมีความเห็นของนักกฎหมาย ดังนี้

ความเห็นแรก เห็นว่า สัญญาซื้อขายผ่อนส่งที่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์นั้น เป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข โดยพิจารณาจากข้อตกลงในสัญญาว่าไม่ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อทันทีจนกว่าจะผ่อนชำระราคาหมด และอาจเรียกสัญญานี้ว่า สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขโอนกรรมสิทธิ์โดยวิธีผ่อนส่งหรือผ่อนชำระราคา⁴⁵ ซึ่งจากความเห็นนี้ได้ให้คำอธิบายว่า

ตามมาตรา 459 บัญญัติว่า “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข หรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น” ข้อนี้แสดงว่าเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายก็คือ มีสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นตามมาตรา 453 แล้ว หากแต่มี

⁴⁴ ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร ปุณฺณพินฺธุ, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 31, น. 35.

⁴⁵ วรวิทย์ ฤทธิพิศ, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 38, น. 41.

เงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์นั่นเอง ซึ่งเราจะพูดถึงเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นแล้ว เพียงแต่มีเหตุประวิงการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น แต่การโอนกรรมสิทธิ์มักจะไปด้วยกันกับการชำระราคา เช่น ถ้ายังชำระราคาไม่ครบจะยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้ การชำระราคาเลยพลอยกลายเป็นเงื่อนไขไปด้วย⁴⁶

เงื่อนไข คือ เหตุการณ์อันใดอันหนึ่งในอนาคตอันไม่แน่นอน ซึ่งสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขตามมาตรา 459 ย่อมหมายถึง สัญญาซื้อขายที่ตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน⁴⁷ กล่าวคือ นิติกรรมหรือสัญญานั้น จะเป็นผลต่อเมื่อเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว⁴⁸ นอกจากนี้ เงื่อนไขที่พูดกันในกฎหมายซื้อขายเรามุ่งหมายถึงเฉพาะเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น ส่วนเงื่อนไขก่อนสัญญาหรือเงื่อนไขเพื่อให้เกิดสัญญา เช่น ก. กล่าวว่า ‘จะซื้อรถจาก ข. ต่อเมื่อ...’ เป็นเรื่องนอกบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะซื้อขาย และคู่กรณีไม่มีความผูกพันใด ๆ ต่อกัน เว้นแต่จะเข้าลักษณะของการให้ค้ำประกัน⁴⁹

สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอย่างหนึ่ง เพราะไม่ต้องไปทำสัญญาที่สองหรือสัญญาใดเพิ่มเติมในภายหลัง⁵⁰

ส่วนประเด็นในเรื่อง จะสามารถนำเอาการชำระราคามากำหนดเป็นเงื่อนไขในความหมายของมาตรา 459 ได้หรือไม่นั้น ตามความเห็นนี้ได้ให้คำอธิบายว่า ตามข้อตกลงที่ว่า

‘กรรมสิทธิ์โอนต่อเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว’ ก็เป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่ง การที่ต้องชำระราคานั้นเป็นหนี้ แต่การที่จะชำระราคาครบถ้วนเมื่อใด ย่อมเป็นเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งในอนาคตที่ไม่แน่นอน จึงเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งที่มาผูกเข้ากับการโอนกรรมสิทธิ์⁵¹ ซึ่งตามแนวความเห็นนี้ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาตัดสินในเรื่องดังกล่าวไว้ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 127/2471 โจทก์ตกลงซื้อเครื่องโรงสีข้าวโดยผ่อนชำระราคาเป็นงวด ๆ และตกลงกันว่า เครื่องโรงสีข้าวยังเป็นของจำเลยจนกว่าโจทก์จะชำระเงินครบถ้วน สัญญานี้เป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ

⁴⁶ วิชาญ เครื่องาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 79.

⁴⁷ จำปี โสคติพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 128.

⁴⁸ วิชาญ เครื่องาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 78.

⁴⁹ เพิ่งอ้าง, น. 79.

⁵⁰ เพิ่งอ้าง, น. 80.

⁵¹ เพิ่งอ้าง, น. 81.

คำพิพากษาฎีกาที่ 149/2506 โจทก์ขายรถยนต์ให้จำเลย โดยให้จำเลยชำระราคา ด้วยเงินสดจำนวนหนึ่ง และเอารถยนต์ของจำเลยตีราคาให้โจทก์อีกจำนวนหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายส่งมอบ รถยนต์และเงินสดให้แก่กันแล้ว แต่เนื่องจากรถยนต์ของโจทก์ยังผ่อนชำระไม่หมด และยังไม่ได้รับโอน ทะเบียนมา ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงจะไปโอนทะเบียนรถยนต์ให้แก่กันเมื่อโจทก์ผ่อนชำระราคาหมด และรับโอนทะเบียนมาแล้ว ดังนั้น แสดงว่าทั้งสองฝ่ายไม่มีเจตนาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันจนกว่า การจะเป็นไปตามเงื่อนไข

คำพิพากษาฎีกาที่ 1562/2522 ซื้อขายรถยนต์แม้ไม่โอนทะเบียนเป็นชื่อผู้ซื้อ กรรมสิทธิ์ ก็โอนไปเป็นของผู้ซื้อตามมาตรา 458 ผู้ซื้อขายต่อไป โดยมีสัญญาว่าชำระราคาครบถึงโอน ทะเบียนรถให้ และให้ถือการโอนชื่อในทะเบียนเป็นเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้เป็นสัญญาซื้อขาย มีเงื่อนไขตามมาตรา 459 กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนจนกว่าจะมีการชำระราคาครบและโอนทะเบียนแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 4024/2526 สัญญาจะรับราคารถยนต์ที่ซื้อขายกันเป็นเงิน 130,650 บาท ตกลงกันว่าจำเลยผู้ซื้อจะชำระราคาเป็นรายเดือน เดือนละ 4,355 บาท รวม 30 เดือน และ ระบุว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยังเป็นของโจทก์ผู้ขาย โดยไม่โอนไปยังจำเลยจนกว่าโจทก์ จะได้รับชำระค่าซื้อครบถ้วนแล้ว ดังนี้เป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พยานิชย์ มาตรา 459 หรือสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง สัญญาดังกล่าวไม่มีข้อความให้เห็นว่าเป็นเรื่อง เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิ์ แก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 572 จึง ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ ส่วนที่มีข้อความว่าหากผู้ซื้อผิดสัญญา สัญญาเลิกกันทันทีโดยผู้ขายไม่ต้อง บอกรถแล้ว และมีสิทธิเอารถคืนโดยไม่ต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระแล้วนั้น เป็นเพียงการรักษาผลประโยชน์ ของผู้ขายมิให้เสียหายเกินกว่าความจำเป็น เมื่อผู้ซื้อผิดสัญญาและเป็นข้อตกลงยินยอมของ คู่สัญญาที่ใช้บังคับกันได้ ไม่มีกฎหมายห้าม หากทำให้สัญญาดังกล่าวกลับกลายเป็นสัญญาเช่าซื้อ ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 725/2529 สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข พิพาทเป็นสัญญาขายรถยนต์ โดยผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อผ่อนชำระราคา มีเงื่อนไขว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อผู้ซื้อผ่อนชำระราคาครบ แล้ว กรณีผิดนัด ผิดสัญญา หรือทรัพย์สินสูญหาย ก็ให้สิทธิผู้ขายได้รับชำระค่ารถส่วนที่ยังค้าง เต็มราคาค่ารถที่ซื้อขาย หากได้มีข้อตกลงให้ผู้ขายริบบรรดาเงินที่ผู้ซื้อได้ใช้มาแล้ว และผู้ขายเข้า ครอบครองรถยนต์ไม่ ดังนี้ เป็นสัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพยานิชย์ มาตรา 459 หากใช้สัญญาเช่าซื้อไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3010/2532 ผู้ร้องได้ขายและส่งมอบรถยนต์แก่ ด. ผู้ซื้อไปแล้ว แต่สัญญาซื้อขายมีข้อความว่า ผู้ขายสัญญาจะโอนรถยนต์ให้ ด. เมื่อได้รับเงินที่ค้างเรียบริ้อยแล้ว แสดงว่าคู่สัญญาตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ที่ซื้อขายเมื่อ ด. ชำระราคาส่วนที่เหลือแล้ว เป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขตามมาตรา 459 ดังนั้น เมื่อ ด. ยังมีได้ชำระราคาที่ค้างแก่ผู้ร้อง กรรมสิทธิ์ในรถยนต์จึงยังคงเป็นของผู้ร้อง ต่อมาจำเลยนำรถยนต์คันดังกล่าวไปกระทำผิดฐานรับของโจร แล้วถูกยึดเป็นของกลาง เมื่อผู้ร้องพิสูจน์ได้ว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของรถยนต์ของกลางที่แท้จริง และมีได้รู้เห็นเป็นใจกับการกระทำผิดของจำเลย จึงต้องคืนรถยนต์ของกลางแก่ผู้ร้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 155/2535 จำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อรถยนต์กระบะจากโจทก์ 1 คัน สัญญาข้อ 3 ระบุว่า “กรรมสิทธิ์ในรถยนต์จะตกไปอยู่แก่ผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อชำระราคาตามเงื่อนไขครบถ้วน” และข้อ 6 ระบุว่า “ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัด ขาดการชำระเงินงวดใด จำนวนใด ตามที่มีหน้าที่ต้องชำระโดยสัญญาฉบับนี้ และหรือสัญญาฉบับอื่นใดที่ผู้ซื้อได้ทำไว้แก่ผู้ขายก็ดี..... ก็ยอมมีสิทธิที่จะเรียกให้ผู้ซื้อชำระราคาที่เหลืออยู่ในขณะนั้นเสียโดยครบถ้วนโดยพลันก็ได้.....” ซึ่งสาระสำคัญของข้อความแตกต่างกับข้อความในบทบัญญัติเรื่องเช่าซื้อ จึงมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ เมื่อปรากฏว่ารถยนต์ที่ซื้อขายได้สูญหายไปเพราะถูกคนร้ายลัก แม้จะไม่ใช่ความผิดของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญาข้อ 5 โดยจำเลยที่ 2 ผู้ค้าประกันต้องร่วมรับผิดชอบด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 3728/2535 สัญญาซื้อขายรถยนต์ระบุว่า กรรมสิทธิ์ของยานยนต์ที่ซื้อขายจะยังไม่โอนเป็นของผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะได้ชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสดครบถ้วน ตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาเสียก่อนนั้น เป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

คำพิพากษาฎีกาที่ 1007/2543 ผู้ร้องทำสัญญาซื้อรถจักรยานยนต์ของกลางจากผู้ขาย ตามสัญญาซื้อขายรถแบบผ่อนส่ง โดยในสัญญาได้กำหนดให้ผู้ร้องชำระราคารถจักรยานยนต์ของกลางบางส่วนในวันทำสัญญา ส่วนที่เหลือผ่อนชำระ รวม 24 งวด เมื่อชำระราคารถจักรยานยนต์ครบแล้ว ผู้ขายจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ สัญญาซื้อขายรถจักรยานยนต์ของกลางจึงเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข เมื่อปรากฏว่าก่อนที่ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริบูรณ์รถจักรยานยนต์ของกลางนั้น ผู้ร้องยังมีได้ชำระเงินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ขาย กรรมสิทธิ์ในรถจักรยานยนต์ของกลางจึงยังอยู่ที่ผู้ขาย แม้ว่าต่อมาศาลชั้นต้นจะมีคำพิพากษาให้บริบูรณ์รถจักรยานยนต์ของกลางก็ตาม แต่รถจักรยานยนต์ของกลางที่ศาลมีคำพิพากษาให้บริบูรณ์นั้นจะตกเป็นของแผ่นดินก็ต่อเมื่อคำพิพากษาที่ให้บริบูรณ์ของกลางดังกล่าวเป็นที่สิ้นสุด แต่ระหว่างที่คำพิพากษาให้บริบูรณ์ของกลางดังกล่าวยังไม่เป็นที่สิ้นสุด เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกลางยังคงมีอำนาจที่จะจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินของตนได้ เมื่อปรากฏว่าศาลชั้นต้น

ได้มีคำพิพากษาให้บริษัทรถจักรยานยนต์ของกลางดังกล่าว โดยไม่มีคู่ความฝ่ายใดอุทธรณ์ฎีกา คำพิพากษาศาลชั้นต้นดังกล่าวนั้นจะเป็นที่สุดก็ต่อเมื่อระยะเวลาในการอุทธรณ์ฎีกาได้สิ้นสุดลง ดังที่ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 147 วรรคสอง ประกอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 15 ดังนั้น ก่อนหน้าที่คำพิพากษาศาลชั้นต้นดังกล่าวจะเป็นที่สุด ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถจักรยานยนต์ของกลาง ยังสามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในรถจักรยานยนต์ของกลางให้แก่ผู้ร้องได้ เมื่อผู้ร้องได้ชำระราคางวดสุดท้ายก่อนวันที่คำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ให้บริษัทรถจักรยานยนต์ของกลางจะเป็นที่สุด ผู้ขายจึงสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้อง และถือได้ว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของรถจักรยานยนต์ของกลางที่แท้จริงอันมีสิทธิที่จะยื่นคำร้องขอคืนของกลางได้ เมื่อผู้ร้องและผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของรถจักรยานยนต์ของกลาง ขณะที่ถูกนำไปใช้กระทำความผิดมิได้มีส่วนรู้เห็นเป็นใจในการกระทำความผิด จึงสมควรคืนรถจักรยานยนต์ของกลางให้แก่ผู้ร้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 3335/2548 ข้อตกลงระหว่างโจทก์จำเลยเป็นการซื้อขายรถยนต์พิพาท โดยจำเลยผู้ขายยอมให้โจทก์ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาและมีเงื่อนไขว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อโจทก์ผ่อนชำระราคาครบถ้วนแล้ว จึงเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 เมื่อเป็นการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากันตั้งแต่ 500 บาท ขึ้นไป แม้มิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด แต่หากได้มีการวางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว คู่กรณีก็ย่อมฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ตามมาตรา 456 วรรคสอง และวรรคสาม เมื่อจำเลยตกลงขายรถยนต์พิพาทให้โจทก์ในราคา 200,000 บาท โจทก์ได้ผ่อนชำระแล้วเป็นเงิน 95,000 บาท จึงถือว่าโจทก์ได้วางประจำและชำระหนี้บางส่วนแก่จำเลยแล้ว โจทก์จึงฟ้องร้องบังคับคดีได้

โจทก์จำเลยตกลงเลิกสัญญาซื้อขายรถยนต์พิพาทโดยสมัครใจทั้งสองฝ่าย ย่อมทำให้โจทก์และจำเลยกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 เมื่อโจทก์ได้มอบรถยนต์พิพาทคืนแก่จำเลยแล้ว จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ได้รับมาแก่โจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ย โดยสิทธิเรียกร้องของโจทก์มีอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 193/30

จากที่กล่าวมาข้างต้น สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ จะมีข้อตกลงในสัญญาว่า ไม่ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อจนกว่าจะผ่อนชำระราคาครบถ้วนแล้ว เมื่อการชำระราคาให้ครบถ้วนเป็นเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งในอนาคตที่ไม่แน่นอนตามความเห็นแนวนี้ จึงเห็นว่าการชำระราคาสามารถนำมากำหนดเป็นเงื่อนไขในความหมายของมาตรา 459 ได้ ดังนั้น สัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์จึงอาจเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขได้

หากมีข้อตกลงว่าผู้ซื้อจะยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อจนกว่าจะชำระราคาครบตามงวดแล้ว ซึ่งก็คือข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์นั่นเอง

นอกจากนั้นยังมีความเห็นว่า เมื่อสัญญาซื้อขายผ่อนส่งที่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์นั้น เป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขตามมาตรา 459 ดังนั้น สัญญาซื้อขายผ่อนส่งที่มีเงื่อนไขว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนจนกว่าจะชำระราคาครบ จึงเป็นสัญญาที่มีข้อสัญญาสงวนการโอนกรรมสิทธิ์ (Reservation of Title Clause)⁵² เช่นกัน⁵³

ความเห็นที่สอง ได้ให้ความเห็นในประเด็นเรื่องการนำเอาการชำระราคามากำหนดเป็นเงื่อนไขในความหมายของ มาตรา 459 แตกต่างจากความเห็นแรก กล่าวคือ ตามความเห็นที่สองนี้ เห็นว่าการชำระราคานั้นเป็นหนึ่งประการหนึ่งหรือเป็นเรื่องที่แน่นอนว่า ผู้ซื้อต้องชำระราคา และจะต้องชำระให้ครบด้วย มิฉะนั้นแล้วผู้ซื้อจะตกเป็นผู้ผิดสัญญาเพราะการไม่ชำระหนี้ และจะต้องมีความรับผิดชอบตามมา ซึ่งหากเป็นเงื่อนไขอันเป็นเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอนแล้ว การที่

⁵² ข้อสัญญาสงวนการโอนกรรมสิทธิ์ (Reservation of Title Clause) คือข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ผู้ขายกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นยังมิโอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาครบถ้วน ซึ่งลักษณะของข้อสัญญาสงวนการโอนกรรมสิทธิ์จะถือว่าการชำระราคาเป็นเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ หากยังชำระราคาไม่ครบหรือเงื่อนไขยังไม่สำเร็จกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายก็ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ

ตามหลักกฎหมายอังกฤษ ข้อสัญญาสงวนการโอนกรรมสิทธิ์ เกิดขึ้นมาเนื่องจากผู้ขายได้ขายสินค้าให้แก่ผู้ซื้อ โดยได้ส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว และผู้ขายเกรงว่าต่อมาถ้าผู้ซื้อล้มละลาย หากไม่มีข้อกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายก็ต้องโอนไปเป็นของผู้ซื้อตั้งแต่วันทำสัญญา และทรัพย์สินนั้นก็ต้อนนำมาแบ่งเฉลี่ยหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ทั้งปวง ดังนั้น ผู้ขายจึงได้ทำข้อสัญญายกเว้นไว้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปต่อเมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาเรียบร้อยแล้ว เพื่อว่าหากผู้ซื้อถูกฟ้องล้มละลายโดยที่ยังไม่ได้ชำระราคาให้แก่ผู้ขาย ผู้ขายก็จะได้เข้าเอาทรัพย์สินที่ชื้อขายนั้นคืนมาได้ เพราะถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอน หลักดังกล่าวนี้เกิดขึ้นในคดี Aluminium Industries BV V. Romalpa Aluminium Ltd (1976) 1 WLR 667 ดังนั้น จึงอาจเรียกข้อสัญญาแบบนี้ว่า Romalpa Clause

⁵³ วรินทร์ นันทนาวุฒิ, “ข้อสัญญาสงวนการโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาซื้อขาย,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2544), น. 28.

เงื่อนไขไม่สำเร็จไม่ส่งผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดต้องรับผิดชอบ ดังนั้น จึงไม่ควรที่จะเอาการชำระราคามากำหนดเป็นเงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 459⁵⁴

ในทางทฤษฎีนั้น ลักษณะประการหนึ่งของเงื่อนไขคือ ข้อที่เอามากำหนดเป็นเงื่อนไขต้องเป็นเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งโดยปกติก็ย่อมจะถือเอาความเป็นไปที่จะเกิดขึ้นมีมาในภายหน้าและไม่แน่นอนอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นที่กำหนด ฉะนั้น เหตุการณ์ที่กำหนดเป็นเงื่อนไขจึงไม่หมายถึงสาระสำคัญแห่งนิติกรรมหรือผลที่จะพึงบังเกิดขึ้นเองตามกฎหมาย เพราะไม่ใช่เหตุการณ์ความเป็นไปในอนาคตที่ไม่แน่นอน เช่น ก. ตกลงกับ ข. ว่า ต่อเมื่อ ข. ขายม้าให้ ก. แล้ว ก. จึงจะใช้ราคาให้เรื่องที่จะต้องชำระราคาเป็นผลในกฎหมายที่จะบังเกิดขึ้นเองจากการซื้อขายอยู่ในตัวแล้ว แม้จะไม่ได้กำหนดกันไว้ ก็ยังจะต้องเป็นไปดังนั้น จึงไม่ใช่เงื่อนไขข้อหนึ่งข้อนึงของนิติกรรมมิให้เกิดขึ้น⁵⁵

ฉะนั้น ตามความเห็นที่สองนี้ ซึ่งมีความเห็นว่า ไม่ควรที่จะเอาการชำระราคามากำหนดเป็นเงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 459 แต่อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาสามารถที่จะอาศัยหลักเสรีภาพในการทำสัญญา และหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนากำหนดเอาอะไรก็ได้มาเป็นตัวของกรรมสิทธิ์โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเงื่อนไขตามนัยของมาตรา 459⁵⁶ จึงทำให้เข้าใจได้ว่าสัญญาซื้อขายผ่อนส่งที่มีข้อตกลงในการของกรรมสิทธิ์ ก็ถือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนั่นเอง เพราะคู่สัญญาไม่มีเจตนาจะทำสัญญากันอีก เจตนาเพียงของกรรมสิทธิ์ไว้จนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาครบเท่านั้น

จากที่กล่าวมาข้างต้น ในความเห็นของนักกฎหมายที่แตกต่างกันดังกล่าวนี้ สำหรับความเห็นของผู้เขียนเกี่ยวกับประเด็นในเรื่อง การนำเอาการชำระราคามากำหนดเป็นเงื่อนไขในความหมายของมาตรา 459 ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวความคิดเห็นที่ 2 ดังนั้น จากเหตุผลดังกล่าว คู่สัญญาในสัญญาซื้อขายผ่อนส่งสังหาริมทรัพย์สามารถอาศัยหลักเสรีภาพในการทำสัญญา และหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา โดยกำหนดเอาการชำระราคาให้ครบตามงวดมาเป็นตัวของ

⁵⁴ จำปี ไสตติพันธ์, อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น.129-130.

⁵⁵ เสนีย์ ปราโมช, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2) พุทธศักราช 2478 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2505, (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2527), น. 277.

⁵⁶ จำปี ไสตติพันธ์, อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น.130.

กรรมสิทธิ์ได้อยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเงื่อนไขตามมาตรา 459 จึงเห็นได้ว่า สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง สหกริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ ถือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่มีเจตนาหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้จนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาครบเท่านั้น

(ข) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ย่อมอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง กล่าวคือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผลที่ตามมาเมื่อจดทะเบียนแล้วกรรมสิทธิ์ก็จะโอนทันที เนื่องจากการที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นี้มีความมุ่งหมายประการหนึ่ง คือ การโฆษณาต่อประชาชนทั่วไปว่า อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ณ เวลานั้นเป็นของใคร เพื่อคุ้มครองบุคคลทั้งหลายที่อาจเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องกับตัวทรัพย์สิน⁵⁷ แต่สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาว่าผู้ขายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อเมื่อผู้ซื้อชำระราคางวดสุดท้ายเสร็จสิ้น ผลของสัญญาที่มีข้อตกลงดังกล่าวก็คือ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังผู้ซื้อในขณะที่ตกลงทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่งกัน เพราะยังไม่ได้จัดทำตามแบบพิธีให้กรรมสิทธิ์โอนไป แต่ผู้ซื้อผู้ขายมีสัญญากันว่า ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อ เมื่อ ผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วนแล้ว โดยผู้ขายผูกพันตนว่าจะเป็นผู้จัดการโอนกรรมสิทธิ์ให้ตามแบบที่กฎหมายกำหนด จึงเห็นได้ว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะนี้ คู่สัญญามีเจตนาที่จะไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันในภายหน้าให้ถูกต้องตามกฎหมายอยู่อีก ฉะนั้น สัญญาเช่นนี้ คือ สัญญาจะซื้อขายสัญญาจะซื้อจะขายก่อให้เกิดผล 2 ประการ ดังนี้⁵⁸

1. ผลโดยตรงของสัญญาจะซื้อจะขายก็คือผลทางหนี้ ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายผูกพันกันว่าจะมาทำสัญญาเสร็จเด็ดขาดอีกฉบับหนึ่งในอนาคต หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผูกพันไม่ยอมมาแสดงเจตนาทำสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจเลือกที่จะฟ้องบังคับให้ทำสัญญาโดยอาศัยบทบัญญัติในมาตรา 213 ด้วยการขอคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา หรืออาจขอบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายก็ได้แล้วแต่กรณี

2. ผลโดยอ้อมของสัญญาจะซื้อจะขายก็คือ หนึ่งดเว้นกระทำการ กล่าวคือ การที่คู่สัญญาฝ่ายจะขายจะต้องดเว้นไม่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเสื่อมเสียประโยชน์ที่จะได้รับจาก

⁵⁷ เฟิงอ๋าง, น. 93.

⁵⁸ เฟิงอ๋าง, น. 82.

สัญญาเสร็จเด็ดขาด นั่นก็คือ ไม่ต้องทำให้การปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอนาคต เป็นไปไม่ได้ เช่น ด้วยการขายทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสัญญาให้แก่บุคคลอื่นไป

สัญญาจะซื้อจะขายไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สินใด ๆ จะมีแต่บุคคลสิทธิ คือ สิทธิระหว่าง คู่สัญญาจะซื้อขายเท่านั้น ซึ่งต่างจากสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อแล้ว ย่อมก่อให้เกิดทรัพย์สินนั้น⁵⁹

ส่วนในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขาย โดยส่วนใหญ่คู่สัญญามักตกลงกันว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ จนกว่าจะได้มีการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และทำเป็นหนังสือจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกชั้นหนึ่ง ด้วยเหตุนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย กรรมสิทธิ์จึงไม่มีทางโอนไปยังผู้ซื้อเลย เพราะขาดการทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด แม้ว่าผู้ขายจะได้ส่งมอบทรัพย์สินให้และผู้ซื้อเข้าครอบครองทำประโยชน์แล้วก็ตาม⁶⁰

แต่อย่างไรก็ตาม ต้องทำความเข้าใจในเบื้องต้นว่า ลักษณะทางกฎหมายของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ ก่อให้เกิดเพียงผลผูกพันว่าจะมาทำสัญญาอีกฉบับหนึ่งในอนาคตที่เรียกว่า สัญญาเสร็จเด็ดขาด กล่าวคือ ก่อนนี้กระทำการที่คู่สัญญาจะต้องมาแสดงเจตนาทำสัญญาเสร็จเด็ดขาดกันอีกฉบับหนึ่งในอนาคต และสัญญาจะซื้อจะขายนี้ไม่ก่อผลของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ดังนั้น จึงยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในขณะทำสัญญา⁶¹

2.4 การส่งมอบทรัพย์สิน

เมื่อเกิดสัญญาซื้อขายขึ้นแล้ว คู่สัญญาต่างฝ่ายต่างมีสิทธิหน้าที่จะต้องปฏิบัติต่อกัน ตามกฎหมายหรือข้อกำหนดในสัญญา การส่งมอบทรัพย์สินที่ขายเป็นหน้าที่ของผู้ขายซึ่งกฎหมายได้บัญญัติบังคับเอาไว้ ดังปรากฏในมาตรา 461, 462 กล่าวคือ

มาตรา 461 บัญญัติว่า “ผู้ขายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ”

มาตรา 462 บัญญัติว่า “การส่งมอบจะทำอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้ สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อ”

⁵⁹ วิษณุ เครืองาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, น. 95.

⁶⁰ เพิ่งอ้าง, น. 180.

⁶¹ จำปี โสติพิพันธุ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น. 79.

คำว่า “การส่งมอบ” หมายถึงการสมัครใจให้การครอบครองทรัพย์สินตกไปอยู่กับบุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง การส่งมอบตามกฎหมายลักษณะซื้อขายจึงหมายถึง การที่ผู้ขายมอบหรือโอนการครอบครองทรัพย์สินที่ขายไปให้แก่ผู้ซื้อโดยสมัครใจ⁶² นอกจากนั้น ตัวบทใช้คำว่า “เงื้อมมือ” มิได้หมายความว่าเพียงว่านำของไปใส่เข้าไปในมือของผู้ซื้อเท่านั้น แต่มีความหมายว่าการกระทำใด ๆ ให้มีผลให้ทรัพย์สินอยู่ในความครอบครองหรือดูแลรักษา (custody or control) หรือสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนของผู้ซื้อ (at the disposal of the buyer)⁶³

สำหรับสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น เมื่อเป็นสัญญาซื้อขายอย่างหนึ่ง จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของบทบัญญัติดังกล่าวด้วย กล่าวคือ เมื่อผู้ซื้อ ผู้ขาย ตกลงทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่งแล้ว ผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ อันถือเป็นหนี้หลักของผู้ขายที่มีต่อผู้ซื้อ ทั้งนี้ เพราะโดยหลักของสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น เป็นสัญญาที่คู่สัญญาตกลงซื้อขายกัน ผู้ซื้อผูกมัดที่จะต้องซื้อ ส่วนผู้ขายผูกพันที่จะต้องขาย อีกทั้งผู้ขายก็มุ่งที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้ออยู่แล้ว (ซึ่งถ้าไม่มีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้ กรรมสิทธิ์ย่อมโอนไปทันทีที่ทำสัญญาซื้อขายผ่อนส่งกัน ตามมาตรา 458) และผู้ซื้อตกลงว่า จะผ่อนชำระราคาทรัพย์สินไปตามจำนวนงวดที่ได้ตกลงกันไว้ให้แก่ผู้ขาย ดังนั้น เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถใช้อำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 คือ การใช้สอยหรือได้ดอกผลในทันที หรือในกรณีที่สัญญาซื้อขายผ่อนส่งมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ แต่อย่างไรเสียหากผู้ซื้อทำการผ่อนชำระราคาครบถ้วน ผู้ขายก็มุ่งที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้ออยู่แล้ว ฉะนั้น เพื่อให้ผู้ซื้อได้เข้าครอบครองใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ ผู้ขายจึงต้องทำการส่งมอบหรือโอนการครอบครองทรัพย์สินที่ขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อนั่นเอง

อาจกล่าวได้ว่า สัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้นโดยสาระสำคัญตามปกติแล้ว ผลทางทรัพย์สินของการขายอยู่ภายใต้ข้อตกลงที่ผู้ซื้อต้องชำระราคาครบถ้วน ส่วนผลประการอื่นนั้นเกิดขึ้นทันทีที่ทำสัญญาซื้อขาย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการส่งมอบทรัพย์สินของผู้ขาย การได้ใช้ และการได้ครอบครองทรัพย์สินของผู้ซื้อ⁶⁴ ฉะนั้น การส่งมอบทรัพย์สิน จึงถือเป็นหน้าที่หรือหนี้หลักของผู้ขายที่มีต่อผู้ซื้อ เพื่อให้ทรัพย์สินพ้นจากการครอบครองของฝ่ายผู้ขายไปสู่การครอบครองของฝ่ายผู้ซื้อ

⁶² วิษณุ เครืองาม, *อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12*, น. 200.

⁶³ ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร ปุญญพันธ์, *อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 31*, น. 82.

⁶⁴ จำปี โสติพันธ์, *อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 1*, น. 248.

โดยผลแห่งกฎหมาย หากผู้ขายไม่ทำการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายก็เป็นการผิดสัญญา ผู้ซื้อย่อมฟ้องบังคับให้ส่งมอบและเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายได้⁶⁵

หน้าที่ของผู้ขายในการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ จะเกิดขึ้นต่อเมื่อผู้ซื้อผู้ขายตกลงทำสัญญาซื้อขายผ่านส่งกัน หรือเมื่อเกิดสัญญาซื้อขายผ่านส่งขึ้นแล้วนั่นเอง และการส่งมอบจะกระทำโดยชัดแจ้ง เช่น ยื่นให้หรือส่งให้โดยตรงก็ได้ หรือจะส่งมอบโดยปริยายก็ได้ เช่น การส่งมอบเป็นพิธี หรือการส่งมอบโดยการครอบครองแทนเป็นต้น สำหรับการส่งมอบโดยปริยายนั้นจะถือว่าเป็นการส่งมอบก็ต่อเมื่อได้ความว่า ผู้ซื้อสามารถเข้าครอบครองได้จริง มิฉะนั้นยังไม่ถือว่าเป็นการส่งมอบ⁶⁶ ซึ่งในการส่งมอบนี้ ถ้าหากสัญญาไม่ได้ระบุกำหนดเวลาที่ต้องส่งมอบไว้ และไม่อาจอนุมานเอาจากพฤติการณ์อื่น ๆ ได้ ผู้ขายจะต้องส่งมอบโดยพลัน⁶⁷ ไม่ใช่รอให้ชำระราคาทรัพย์สินจนครบถ้วนก่อนแล้วจึงส่งมอบ เพราะสัญญาซื้อขายผ่านส่งก็คือสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง อันมีลักษณะพิเศษที่ให้ผู้ซื้อทำการผ่อนชำระราคาสินค้าได้ โดยไม่ต้องชำระราคาทั้งหมดในคราวเดียว ดังนั้น การชำระราคาจึงไม่เกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สิน ถ้าสัญญาซื้อขายผ่านส่งมิได้มีการระบุเวลาที่ต้องส่งมอบไว้ ผู้ขายจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินโดยพลัน นอกจากนั้น แม้ว่าสัญญาซื้อขายผ่านส่งจะมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้ก็ตาม ผู้ขายยังคงต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เพราะการส่งมอบต่างกับการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือถึงแม้การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขาย ต่างเป็นหนซึ่งผู้ขายจะต้องปฏิบัติการชำระด้วยกันทั้งคู่ แต่ข้อแตกต่างกันอยู่ที่ว่า การส่งมอบทรัพย์สินนั้นเป็นเรื่องที่ผู้ขายจะต้องกระทำ มิฉะนั้นไม่มีทางที่ทรัพย์สินจะพ้นจากการครอบครองของฝ่ายหนึ่งไปสู่การครอบครองของอีกฝ่ายหนึ่งโดยผลแห่งกฎหมาย ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์นั้นอาจเป็นเรื่องที่โอนไปได้โดยอำนาจแห่งกฎหมาย เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น เช่น มีข้อกำหนดเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาหน่วงเหนี่ยวการโอนกรรมสิทธิ์ไว้ ด้วยเหตุนี้ จึงต้องแยกให้ออกระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์กับการส่งมอบ เพราะอาจมีการโอนกรรมสิทธิ์โดยยังไม่มี การส่งมอบ หรืออาจมีการส่งมอบโดยไม่มี การโอนกรรมสิทธิ์ก็ได้⁶⁸ เช่น กรณีการซื้อขายผ่านส่งซึ่งมีข้อตกลงในการหน่วงกรรมสิทธิ์นั่นเอง

⁶⁵ ไพจิตร ปุญญพันธ์, เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายพาณิชย์ 1, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2548), น. 68.

⁶⁶ วิษณุ เครืองาม, *อ่างแล้ว เชิงอรรถที่ 12*, น.203.

⁶⁷ *เพ็งอ่าง*, น.204.

⁶⁸ *เพ็งอ่าง*, น.200.

อนึ่ง สำหรับกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ยังมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อ 2.1.2 ว่าสัญญาดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ฉะนั้น สัญญานี้จึงยังไม่ก่อผลของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด จึงไม่มีผลทางหนี้ของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ผู้จะขายยังไม่มีหนี้ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ⁶⁹ ต่อเมื่อผู้ซื้อพร้อมที่จะชำระราคา ส่วนผู้ขายพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และคู่สัญญาได้นัดกันไปดำเนินการจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำให้การซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์แล้ว ผู้ขายจึงมีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อต่อไป

2.5 การเลิกสัญญา

การเลิกสัญญา อาจเกิดได้ 2 กรณี คือ

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างเห็นพ้องต้องกันว่าสัญญาที่ได้ทำขึ้นแล้วนั้น ไม่ควรที่จะดำรงอยู่ต่อไปเพราะเหตุผลบางประการที่คู่สัญญามีร่วมกัน จึงตกลงกันเลิกสัญญา อันเป็นลักษณะของการทำนิติกรรมอันใหม่เพื่อระงับสิทธิ์หรือระงับนิติสัมพันธ์อันเดิม⁷⁰

2. การบอกเลิกสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว โดยที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่จำเป็นต้องเห็นพ้องด้วย ซึ่งการเลิกสัญญาโดยวิธีนี้จะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386 บัญญัติว่า

“ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นย่อมทำได้ด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง

การแสดงเจตนาดังกล่าวในวรรคก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจจะถอนได้ไม่”

จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าว จึงเห็นได้ว่า คู่สัญญาฝ่ายที่จะขอเลิกสัญญาต้องมีสิทธิซึ่งสิทธิในการเลิกสัญญาตามที่มาตรา 386 บัญญัติไว้ มีอยู่ 2 ประการ คือ

(1) สิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา กล่าวคือ ได้มีการระบุไว้ในสัญญาที่ทำว่า ถ้ามีการผิดสัญญาหรือมีการไม่ชำระหนี้อย่างใดอย่างหนึ่งของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ก็ให้อีกฝ่าย

⁶⁹ จำปี โสคติพันธุ์, อ่างแล้ว เชียงธรรมที่ 1, น.79.

⁷⁰ ศนันท์กรณ (จำปี) โสคติพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา พร้อมคำอธิบายในส่วนของ พ.ร.บ.ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง, พิมพ์ครั้งที่ 11 (กรุงเทพมหานคร: บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชนจำกัด, 2549), น. 375.

หนึ่งมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม สิทธิเลิกสัญญาไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญาเดิมที่ก่อนนี้ จะทำสัญญากันใหม่ภายหลังเพื่อกำหนดสิทธิเลิกสัญญาก็ได้ ซึ่งการกำหนดสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญานี้อาจกำหนดไว้สำหรับการผิดสัญญาแม้เพียงเล็กน้อยก็ได้⁷¹

(2) สิทธิเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติของกฎหมายนั้น มีบัญญัติอยู่ในมาตรา 387, 388 และ 389 โดยมาตรา 387 และ 388 เป็นสิทธิเลิกสัญญาเพราะเหตุที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ส่วนสิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 389 เป็นสิทธิเลิกสัญญาเพราะเหตุที่การชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งที่จะโทษลูกหนี้ได้

สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามมาตรา 387 และ 388 นั้น หมายความว่า ลูกหนี้สามารถชำระหนี้ได้ แต่ละเลยไม่ชำระหนี้ จึงทำให้เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะเลิกสัญญา ถ้าการชำระหนี้ตามสัญญานั้นกลายเป็นพ้นวิสัยไม่ว่าจะเพราะเหตุใด แม้จะเกิดจากความผิดที่ลูกหนี้ต้องรับผิดแล้ว เจ้าหนี้มีสิทธิเลิกสัญญาได้ กรณีเช่นนั้นก็เป็นเรื่องของสิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 389 ไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 387 หรือ 388 เพราะสิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 387 และ 388 นั้น จะต้องเป็นเรื่องลูกหนี้ยังสามารถชำระหนี้ได้แต่ไม่ชำระหนี้ อย่างไรก็ตามไม่ได้หมายความว่าถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามที่ตนมีความผูกพันที่จะต้องชำระตามสัญญาแล้ว เจ้าหนี้จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที เจ้าหนี้จะมีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้อย่างไรนั้นต้องดูจากบทบัญญัติสองมาตรา คือ 387 และ 388 ดังนี้⁷²

มาตรา 387 บัญญัติว่า “ ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควรแล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระบะเวลานั้นก็ได้ ถ้าและฝ่ายนั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไซ้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญาเสียก็ได้ ”

คำพิพากษาฎีกาที่ 43-44/2516 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่ได้กำหนดเวลาชำระเงินที่ค้างกันไว้ เพียงแต่มีข้อความว่าผู้จะซื้อจะนำมาชำระให้ในโอกาสอันสมควรเท่านั้น ดังนี้ แม้จะฟังว่าผู้จะซื้อเคยผิดผ่อนชำระราคาที่ดินที่ค้าง แต่เมื่อถึงกำหนดที่ขอผลัดชำระแล้วก็ไม่ชำระก็เป็นเรื่องที่ผู้จะซื้อไม่ได้ปฏิบัติตามกำหนดเวลาที่ขอผิดผ่อนไว้เท่านั้น ไม่ใช่เป็นกรณีที่ผู้จะขาย (ซึ่งเป็นเจ้าหนี้) บอกกล่าวกำหนดระยะเวลาชำระหนี้ แล้วผู้จะซื้อ (ซึ่งเป็นลูกหนี้) ไม่ชำระตามกำหนดอันจะเป็นเหตุให้ผู้จะขายมีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายได้ตามมาตรา 387

⁷¹ เฝิงอ๋าง, น. 376.

⁷² อัศววิทย์ สุมาวงศ์, คู่มือการศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ พลสยามพริ้นติ้ง, 2545), น. 269.

ฉะนั้น เพียงแต่การที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ นั้นยังไม่ทำให้เจ้าหนี้สามารถบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 387 บัญญัติให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้นั้นต้องบอกกล่าวแก่คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นลูกหนี้ให้ทำการชำระหนี้ให้แก่ตนภายในระยะเวลาพอสมควรก่อน ต่อเมื่อพ้นระยะเวลาที่เจ้าหนี้ได้บอกกล่าวไปและกำหนดไว้พอสมควรให้ลูกหนี้ชำระหนี้แล้วยังไม่มีการชำระหนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ทั้งนี้ก็เพราะว่า แม้ลูกหนี้ที่เป็นคู่สัญญาไม่ได้ชำระหนี้ ก็อาจจะยังไม่เป็นที่แน่ชัดเพียงพอว่าเป็นเรื่องที่เขาไม่ได้ชำระหนี้ อาจจะเป็นเพราะว่าคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ตั้งใจเร่งรัดให้เขาทำเช่นนั้นก็ได้ ฉะนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้ ต้องบอกกล่าวแก่คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นลูกหนี้ ซึ่งไม่ชำระหนี้ให้ทำการชำระหนี้ให้แก่ตนภายในระยะเวลาพอสมควรก่อน ถ้าไม่ได้มีการบอกกล่าวกำหนดเวลาให้ลูกหนี้ชำระหนี้พอสมควรอีกครั้งหนึ่ง เจ้าหนี้ก็จะบอกเลิกสัญญาไม่ได้ แม้ลูกหนี้ไม่ได้ชำระหนี้ก็ตาม⁷³

แต่มีข้อยกเว้นตามมาตรา 388 ว่า ถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้สามารถบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องไปบอกกล่าวให้ชำระหนี้โดยกำหนดเวลาอีกครั้งหนึ่ง

มาตรา 388 บัญญัติว่า “ถ้าวัตถุที่ประสงค์แห่งสัญญานั้น ว่าโดยสภาพหรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาได้แสดงไว้ จะเป็นผลสำเร็จได้ก็แต่ด้วยการชำระหนี้ ณ เวลาที่กำหนดก็ดี หรือภายในระยะเวลาอันใดอันหนึ่งซึ่งกำหนดไว้ก็ดี และกำหนดเวลาหรือระยะเวลานั้นได้ล่วงพ้นไปโดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ชำระหนี้ไซ้รู้ ท่านว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้ มีพักต้องบอกกล่าวตั้งไว้ในมาตราก่อนนั้นเลย”

การที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ตามสัญญานั้น ถ้าปรากฏจากความมุ่งหมายของสัญญาเป็นที่เห็นได้ว่าระยะเวลาในการที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เป็นสาระสำคัญโดยวัตถุประสงค์ของสัญญา จะสำเร็จได้ก็โดยการชำระหนี้ของลูกหนี้ให้ถูกต้องตรงตามเวลา หรือภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ และกำหนดเวลาหรือระยะเวลาที่กำหนดเอาไว้แล้วได้ล่วงพ้นไปโดยไม่มีการชำระหนี้จากลูกหนี้กรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที ไม่ต้องไปบอกกล่าวเตือนให้ลูกหนี้ชำระหนี้โดยกำหนดเวลาพอสมควรให้ลูกหนี้ชำระหนี้ขึ้นอีกครั้งหนึ่ง⁷⁴

คำพิพากษาฎีกาที่ 1856/2523 โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยจำเลยทราบดีว่าโจทก์จะซื้อเอาไปขายผู้อื่น และสัญญาระหว่างโจทก์จำเลยนั้นมีข้อตกลงให้จำเลยส่งมอบ น.ส. 3 ตามเวลาที่กำหนดให้แก่โจทก์ จำเลยไม่อาจจัดการให้สำเร็จได้ตามกำหนดในสัญญา

⁷³ เฝิงอ๋าง, น. 271.

⁷⁴ เฝิงอ๋าง, น. 272.

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เวลาเป็นสาระสำคัญ หากล่าช้ายอมทำให้การชำระหนี้เป็นอันไร้ประโยชน์ แก่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวตามมาตรา 387 ก่อน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1658/2527 สัญญาจะซื้อขายที่ดินมีข้อความระบุว่า โจทก์ผู้จะซื้อ จะต้องจ่ายเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือต่อเมื่อจำเลยผู้ขายจัดทำหนังสือสำคัญ คือ โฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จ ภายใน 12 เดือน ถ้าหลักฐานสำคัญไม่เสร็จผู้ซื้อจะไม่รับโอน โดยผู้ซื้อจะต้องจ่ายเงินให้หมดงวดสุดท้ายภายในวันที่ครบกำหนดให้ผู้จะขายจัดทำหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน แสดงให้เห็นเจตนาของผู้ซื้อที่ยึดเอาโฉนดที่ดินเป็นสำคัญ เมื่อผู้จะขายไม่ได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงที่จะขาย ให้ผู้ซื้อจนเลยระยะเวลาตามสัญญา เป็นการละเลยไม่ชำระหนี้ให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อ จำเลยผู้จะขาย จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ผู้จะซื้อสิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 388

อนึ่ง ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโดยทั่วไป มักจะกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกันไว้ พอถึงวันนัดผู้จะขายไม่ยอมไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้ผู้จะซื้อ หรือผู้จะซื้อไม่ไปรับโอน ฝ่ายที่ไม่ไปจะเป็นฝ่ายผิดสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาทันทีได้หรือไม่ โดยหลักทั่วไปจะต้องดูว่า แม้สัญญาจะซื้อจะขายนั้นจะกำหนดว่าจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในวันไหนก็ตาม ปกติแล้วกำหนดเวลาไม่ใช่สาระสำคัญของการชำระหนี้ตามสัญญานั้น เว้นแต่สัญญาจะซื้อจะขายนั้น มีอะไรแสดงเป็นพิเศษว่า การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่กำหนดเป็นสาระสำคัญของสัญญานั้น จะโดยวัตถุประสงค์ของสัญญา หรือโดยเจตนาของคู่กรณีก็ตาม ในกรณีนี้เมื่อไม่ถือเป็นสาระสำคัญแล้ว ถ้าอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนหรือจดทะเบียนรับโอนก็เป็น การไม่ชำระหนี้ของตนตามหลักทั่วไป คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งถ้าต้องการจะเลิกสัญญาก็ต้องปฏิบัติตาม มาตรา 387 ก่อนโดยต้องบอกกล่าวให้ฝ่ายผิดสัญญานั้นชำระหนี้ ต่อเมื่อบอกไปเช่นนี้แล้วเขายังไม่ชำระหนี้ก็จึงจะบอกเลิกสัญญาได้⁷⁵

คำพิพากษาฎีกาที่ 2809-2810/2515 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลย ไม่ได้ระบุชัดแจ้งว่า หากผู้ซื้อผิดนัดไม่นำเงินที่เหลือมาชำระให้ผู้ขายตามกำหนด สัญญาจะซื้อจะขาย เป็นอันเลิกทันที แม้จะได้กำหนดเวลาชำระหนี้ค่าที่ดินที่ค้างไว้แน่นอนแล้วก็ตาม แต่วัตถุประสงค์แห่งสัญญานั้นว่าด้วยโดยสภาพหรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาแสดงไว้ มิใช่ว่าจะเป็นผลสำเร็จได้ก็แต่ ด้วยการชำระหนี้ ณ เวลาที่กำหนดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388 สัญญา จะซื้อจะขายดังกล่าวจึงต้องบังคับปฏิบัติตามมาตรา 387 จำเลยผู้ขายจะต้องบอกกล่าวให้โจทก์ผู้ซื้อ

⁷⁵ เฝิงอ้วง, น.275.

ชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควรก่อน ถ้าโจทก์ไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาดังกล่าวนั้น จำเลยจึงจะบอกเลิกสัญญาเสียได้ หากยังไม่ปฏิบัติเช่นนั้น จำเลยก็ยังมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าสัญญาที่ทำนั้นเป็นสัญญาที่กำหนดระยะเวลาในการชำระหนี้เป็นสาระสำคัญ โดยสภาพหรือโดยเจตนาของคู่สัญญาก็ตาม เมื่อไม่มีการชำระหนี้ตามสัญญานั้น คู่สัญญาฝ่ายเจ้าหนี้ก็บอกเลิกสัญญาได้ทันทีตามมาตรา 388

เช่น ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีข้อสัญญาระบุชัดแจ้งว่า ให้ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาเป็นงวด งวดละ 1 เดือน ทุกวันที่ 1 ของเดือนจนกว่าจะครบ ครบแล้วผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ในวันที่ 1 ของเดือนถัดไป ถ้าผู้ซื้อผิดนัดชำระค่างวดที่ดินงวดใดงวดหนึ่ง ให้ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที จะเห็นได้ว่า ทำสัญญากันเช่นนี้แสดงว่ากำหนดเวลาในการชำระหนี้ของผู้ซื้อทุกวันที่ 1 ของเดือนนั้นเป็นสาระสำคัญของสัญญาโดยเจตนาของคู่สัญญา ถ้าผู้ซื้อไม่ชำระภายในกำหนดนี้ ผู้ขายก็บอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้ซื้อชำระค่าที่ดินอีกครั้งหนึ่งโดยกำหนดเวลาพอสมควร ถ้าปรากฏว่าผู้ซื้อชำระราคาไม่ตรงกำหนดผู้ขายก็ไม่ว่ากล่าวอะไร คงรับชำระต่อไป ต้องถือว่าคู่สัญญาไม่มีเจตนาที่จะถือกำหนดเวลาชำระหนี้ค่าที่ดินของผู้ซื้อตามสัญญาเป็นสาระสำคัญอีกแล้ว ฉะนั้น ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ถือกำหนดเวลาในการชำระหนี้ของลูกหนี้ตามที่ได้กำหนดไว้เป็นสาระสำคัญซึ่งแต่เดิมเป็นสาระสำคัญอีกต่อไป ถ้าต่อไปเจ้าหนี้ต้องการจะเลิกสัญญากับลูกหนี้ เพราะเหตุที่ลูกหนี้คือผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามกำหนดเจ้าหนี้ต้องกลับมากำหนดปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 โดยจะต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้ผู้ซื้อชำระหนี้ตามสัญญานั้นอีกครั้งหนึ่ง ต่อเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในเวลาที่เจ้าหนี้กำหนดไว้ เจ้าหนี้ถึงจะบอกเลิกสัญญาได้ มิฉะนั้นแล้วถ้าหากเจ้าหนี้บอกเลิกสัญญาไปเลย โดยไม่ได้บอกกล่าวอีกครั้งหนึ่งเช่นนี้สัญญาก็จะไม่ระงับ⁷⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1885/2414 โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของจำเลย โดยมีข้อสัญญาให้โจทก์ผ่อนชำระราคาภายใน 60 เดือน กำหนดให้ชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ถ้าผิดนัดยอมให้จำเลยริบเงินที่ชำระแล้วโดยไม่ต้องทวงกันและให้ถือเป็นการเลิกสัญญาด้วย โจทก์ชำระตามกำหนดเพียง 8 งวด ต่อจากนั้นได้ชำระคลาดเคลื่อนไปจากวันที่กำหนดไว้บ้าง 2 เดือน 3 เดือน ชำระครั้งบ้าง แม้กระทั่งค้างชำระอยู่ถึง 10 งวดแล้วจึงชำระในคราวเดียวกัน จำเลยก็ยอมรับชำระตลอดมา แสดงว่าโจทก์จำเลยไม่ได้มีเจตนาถือเอาที่กำหนดเวลาชำระเงินค่าที่ดินเคร่งครัดตามสัญญา ดังนั้น เมื่อครบ 60 เดือนตามสัญญา โจทก์ยังชำระหนี้ไม่ครบ จำเลยมีหน้าที่ต้องบอกกล่าว

⁷⁶ เพิ่งอ้าง, น.277-278.

ให้โจทก์ชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควร ถ้าโจทก์ไม่ชำระหนี้ จำเลยจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

การเลิกสัญญาประการสุดท้ายคือสิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่การชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัย ซึ่งเจ้าหนี้จะมีสิทธิเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 389 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าการชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนกลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษลูกหนี้ได้ไซ้ เจ้าหนี้จะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้” ฉะนั้น มาตรา 389 จะต้องเป็นกรณีที่การชำระหนี้ดังกล่าวกลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งที่จะโทษลูกหนี้ได้ ถ้าการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยโดยไม่ใช้ความผิดของลูกหนี้แล้ว ไม่ว่าจะการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยนั้นจะเป็นเพราะความผิดของเจ้าหนี้เองหรือความผิดของบุคคลภายนอกหรือว่าเป็นเพราะเหตุอื่นก็ตาม เจ้าหนี้อย่อมไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 389 แต่ถึงแม้จะไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 389 เจ้าหนี้ก็อาจจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยอาศัยบทบัญญัติมาตราอื่นก็เป็นได้ เช่น ในเรื่องของสัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา 371 ให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ที่จะบอกเลิกสัญญาในกรณีที่การชำระหนี้ตามสัญญาที่มีเงื่อนไขนั้นกลายเป็นพ้นวิสัยก่อนที่เงื่อนไขสำเร็จ ซึ่งการชำระหนี้ที่กลายเป็นพ้นวิสัยนั้นแม้จะไม่ใช้ความผิดของลูกหนี้เป็นต้น

การที่เจ้าหนี้จะบอกเลิกสัญญาได้เพราะเหตุที่การชำระหนี้เป็นพ้นวิสัยตามมาตรา 389 จะต้องเป็นเพราะเหตุที่โทษลูกหนี้ได้ตั้งได้กล่าวมาแล้ว ฉะนั้นถ้าการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุที่จะโทษลูกหนี้ไม่ได้ แม้ลูกหนี้จะหลุดพ้นจากการชำระหนี้ตามกฎหมายลักษณะหนี้มาตรา 218 และ 219 เจ้าหนี้ก็บอกเลิกสัญญาตามมาตรา 389 ไม่ได้

การชำระหนี้ที่กลายเป็นพ้นวิสัยนั้น จะพ้นวิสัยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ตาม ถ้าเพราะเหตุที่จะโทษลูกหนี้ได้ย่อมทำให้เจ้าหนี้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 389 และเมื่อเจ้าหนี้เลิกสัญญาแล้ว เจ้าหนี้ก็ยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ด้วย ทั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่า การชำระหนี้ส่วนที่เป็นวิสัยจะทำได้นั้นเป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้หรือว่าเป็นอันไร้ประโยชน์แก่เจ้าหนี้⁷⁷

เมื่อมีการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีสิทธิแล้ว สัญญานั้นย่อมระงับสิ้นไป โดยความระงับนี้หมายความว่า สัญญาไม่มีอยู่ย้อนหลังกลับไปตั้งแต่แรกเสมือนไม่มีการทำสัญญากันมาก่อนเลย และเมื่อกฎหมายกำหนดให้สัญญาระงับย้อนหลังไป จึงกำหนดให้คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม⁷⁸ตามมาตรา 391 ซึ่งบัญญัติว่า

⁷⁷ เฝิงอ้าง, น.279 -281.

⁷⁸ จำปี โสติพันธ์, อ้างแล้ว เชงอรรถที่ 1, น.34.

“เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่

ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วยคิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้

ส่วนที่เป็นภาระงานอันได้กระทำไปและเป็นการยอมให้ใช้ทรัพย์สินนั้น การที่จะชดเชยคืนท่านให้ทำได้ใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้นๆ หรือถ้าในสัญญามีกำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทน ก็ให้ใช้ตามนั้น

การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่”

จากบทบัญญัติดังกล่าว หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้เคยรับชำระหนี้ตามสัญญาไว้ก็ต้องคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เพราะถือว่าการที่สัญญาจะรับได้ทำให้หนี้ตามสัญญาจะรับไปด้วยสิ่งที่ได้เคยชำระกันไปแล้ว จึงกลายเป็นการชำระที่ขาดฐานในทางกฎหมายรองรับจึงต้องคืนกันให้หมด และถ้าสิ่งที่จะต้องคืนเป็น “เงิน” ฝ่ายที่จะต้องคืนก็ต้องให้ดอกเบี้ยด้วย เพราะถือว่าเรื่องเงินนั้นอยู่กับใครย่อมสามารถก่อดอกออกผลได้เสมอ นอกจากนั้นกฎหมายยังกำหนดอีกว่าหากฝ่ายที่บอกเลิกสัญญาได้รับความเสียหายอย่างใด ย่อมสามารถเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้อีกด้วย⁷⁹ และในกรณีที่สัญญาซื้อขายนั้น ได้มีการวางมัดจำเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ เมื่อปรากฏว่าคู่สัญญาฝ่ายที่วางมัดจำไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้อง คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิรับมัดจำได้ตามมาตรา 378 และหากในสัญญาซื้อขายมีการกำหนดเบี้ยปรับสำหรับการไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้อง คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกเบี้ยปรับได้ตามมาตรา 379 ประกอบมาตรา 380, 381 แล้วแต่กรณี⁸⁰

ส่วนผลของการตกลงกันเลิกสัญญาจะมีผลเช่นเดียวกับการบอกเลิกสัญญาฝ่ายเดียวหรือไม่ ในกรณีนี้ ต้องพิจารณาว่าคู่สัญญาที่ได้ตกลงกันเลิกสัญญานั้น ได้กำหนดผลของการเลิกสัญญาไว้ด้วยหรือไม่ หากได้กำหนดไว้ ผลของการเลิกสัญญาก็เป็นไปตามที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ล่วงหน้าแล้ว ซึ่งอาจแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับผลของการเลิกสัญญาฝ่ายเดียวก็ได้ แต่ถ้าคู่สัญญาไม่ได้ตกลงกันเกี่ยวกับผลของการเลิกสัญญา ผลของการเลิกสัญญาก็คงเป็นไปเช่นเดียวกับที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการบอกเลิกสัญญาฝ่ายเดียวนั่นเอง เพราะมีลักษณะของการระงับนิติสัมพันธ์ที่ได้เคยเกิดขึ้นมาแล้วเช่นเดียวกัน อาจแตกต่างกันเฉพาะในส่วนของ

⁷⁹ เฝิงอ๋าง, น.34.

⁸⁰ เฝิงอ๋าง, น.154 -155.

ค่าเสียหาย เพราะการตกลงเลิกสัญญาโดยมิได้ตกลงเรื่องค่าเสียหายย่อมหมายความว่าคู่สัญญาไม่มีอะไรเสียหาย จึงไม่ควรเรียกค่าเสียหายได้อีก⁸¹

กล่าวโดยสรุป คือ ตามสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ตามสัญญาซื้อขาย หรือชำระหนี้ผิดไปจากที่ตกลงกันอันเข้าลักษณะของการชำระหนี้ที่ไม่ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ก็ดี คู่สัญญาฝ่ายนั้นก็มิฐานะเป็นเพียงผู้ผิดสัญญาซื้อขาย หากคู่สัญญาอีกฝ่ายมิได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา สัญญาซื้อขายก็ยังคงอยู่ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายย่อมมีหนี้หรือหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายที่จะต้องปฏิบัติการชำระกันต่อไป⁸²

แต่หากคู่สัญญาฝ่ายใดจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ไม่ว่าจะคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขาย จะบอกเลิกสัญญาได้ต่อเมื่อมีเหตุที่กำหนดโดยข้อสัญญา หรือจากบทบัญญัติของกฎหมายตามมาตรา 387, 388, 389 แล้วแต่กรณี และเมื่อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว สัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้นย่อมระงับสิ้นไป และพร้อมกับความระงับแห่งสัญญาซื้อขาย บรรดาหนี้ทั้งหลายย่อมระงับตามไปด้วย หนี้ส่วนใดที่มีการชำระไว้แล้วก็ต้องคืนกัน เช่น เมื่อมีการเลิกสัญญา ผู้ซื้อจะได้เงินที่ชำระไปแล้วคืนพร้อมดอกเบี้ย แต่ผู้ซื้อต้องให้ค่าใช้ทรัพย์แก่ผู้ขาย⁸³ ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายย่อมโอนกลับมายังผู้ขายทันที และผู้ขายก็ยังมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้อีก ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของมาตรา 391 คือคู่กรณีต่างฝ่ายต่างต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมนั่นเอง⁸⁴

3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขายผ่อนส่งและสัญญาเช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขายเงินผ่อนเป็นสัญญาที่คล้ายกันมาก ในบางประเทศ เช่น นิวซีแลนด์ ใช้คำว่า Hire-purchase คำเดียวกัน โดยหมายความถึงสัญญาทั้งสองนี้ ในนิวซีแลนด์ คำว่า Hire-purchase มีความหมายกำกวม เมื่อจะหมายถึงสัญญาเช่าซื้อโดยเฉพาะจะต้องระบุให้ชัดว่า Hire-purchase แบบสัญญาในคดีระหว่าง เฮลปี โจทก์ แมทธิวส์ จำกัด ถ้าจะพูดถึงสัญญาซื้อขายเป็นเงินผ่อนต้องระบุว่า Hire-Purchase แบบสัญญาในคดีระหว่าง ลี โจทก์ บัทเลอร์ จำกัด

⁸¹ เฟิงอ๋าง, น.35.

⁸² เฟิงอ๋าง, น.154.

⁸³ ศนันทกรรณ์ (จำปี) โสติพันธ์, อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น.240.

⁸⁴ จำปี โสติพันธ์, อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 1, น.154,175.

มาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติเช่าซื้อ ค.ศ. 1967 ของมาเลเซีย ก็ให้บทนิยามของ “สัญญาเช่าซื้อ” ว่า กินความถึงสัญญาเช่าซึ่งผู้เช่ามีสิทธิที่จะซื้อ (อีกนัยหนึ่งก็คือ สัญญาเช่าซื้อ นั่นเอง) และสัญญาซื้อขายเงินผ่อน ส่วนพระราชบัญญัติซื้อขายโดยมีเงื่อนไขฉบับแรกของ สหรัฐอเมริกา ให้บทนิยามคำว่า “Conditional Sale” ว่ากินความถึงการซื้อขายเงินผ่อนและ สัญญาเช่าซื้อ ในประเทศเยอรมันนั้นทั้งสัญญาผ่อนและสัญญาเช่าซื้อต่างก็ตกอยู่ภายใต้บังคับ แห่งกฎหมายเดียวกัน⁸⁵

ตามกฎหมายไทยนั้น แม้ว่าสัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขายผ่อนส่งจะมีส่วนคล้ายกัน คือ สัญญาทั้งสองเป็นสัญญาต่างตอบแทน คู่สัญญาไม่ว่าจะในสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง ต่างให้ทรัพย์สินตอบแทนซึ่งกันและกัน และผู้ขายหรือผู้ให้เช่าซื้อต่างตกลงที่จะโอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินให้เพื่อตอบแทนในการที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินให้แก่ตน ส่วนในเรื่องการชำระราคา หรือค่าเช่าซื้อที่กำหนดชำระเป็นงวด ๆ เช่นเดียวกัน นอกจากนั้นในสัญญาซื้อขายผ่อนส่งซึ่งมี ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาเป็นพิเศษว่า กรรมสิทธิ์จะยังไม่ตกเป็นของผู้ซื้อจนกว่าจะชำระราคาครบถ้วนนั้น ยิ่งคล้ายกับสัญญาเช่าซื้อมาก เพราะในสัญญาเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะยังไม่โอนไปเป็นของ ผู้เช่าซื้อจนกว่าจะมีการชำระเงินค่าเช่าซื้อทั้งสิ้นโดยครบถ้วน⁸⁶

แต่อย่างไรก็ตาม แม้สัญญาทั้งสองนี้จะคล้ายคลึงกันมาก ก็ได้ก่อให้เกิดความสับสน เพราะสัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง มีความแตกต่างในประเด็นต่อไปนี้

1. สัญญาซื้อขายผ่อนส่งเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงซื้อขายกัน โดยให้ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาลิ้นเชิงในคราวเดียว สัญญาซื้อขายนั้นผูกพันคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย กล่าวคือ ผู้ซื้อผูกมัดที่จะต้องซื้อ ผู้ขายผูกพันที่จะต้องขาย ไม่เป็นแต่เพียงคำมั่น ในขณะที่ สัญญาเช่าซื้อ เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์แบบผสม คือ ผสมระหว่างสัญญาเช่าและคำมั่นว่าจะขาย⁸⁷ คำมั่นว่าจะขายนั้นผูกพันผู้ให้เช่าเพียงฝ่ายเดียว นักเขียนบางท่านกล่าวว่าสัญญาเช่าซื้อเป็นเพียง สัญญาเพื่อที่จะขายเท่านั้น ผู้เช่าซื้อหาผูกพันที่จะต้องซื้อแต่ประการใดไม่ อาจกล่าวได้ว่าผู้เช่าซื้อ ไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระราคาเช่าซื้อจนครบถ้วน ตรงกันข้ามกับผู้ซื้อในสัญญาซื้อขายซึ่งมีหน้าที่ ที่จะต้องซื้อ หรืออีกนัยหนึ่ง มีหน้าที่ที่จะต้องชำระราคาให้ครบถ้วน⁸⁸

⁸⁵ มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 42, น. 36-37.

⁸⁶ เพิ่งอ้าง, น. 37.

⁸⁷ ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสติพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น.239.

⁸⁸ มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 42, น. 38.

2. สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง เมื่อเป็นสัญญาซื้อขาย โดยหลักย่อมอยู่ภายใต้บังคับของ มาตรา 458 กล่าวคือ ทันทีกที่ทำสัญญาซื้อขาย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อ เว้นแต่จะมีข้อตกลงในวงกรรมสิทธิ์ไว้จนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาครบ ก็สามารถทำได้ตามหลักเสรีภาพ แต่ในสัญญาเช่าซื้อนั้นโดยตัวของสัญญาเองไม่ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นแต่เพียงความ คาดหวังว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อครบตามงวด⁸⁹

3. สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง โดยหลักการผู้ซื้อใช้ทรัพย์สินในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หน้าที่ในการดูแล บำรุงรักษา เจกเช่นผู้เช่าจึงไม่มี ในขณะที่สัญญาเช่าซื้อนั้น ผู้เช่าซื้อใช้ทรัพย์สิน ในฐานะที่เป็นผู้เช่า เมื่อฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินเป็นผู้เช่า จึงมีหนี้ในฐานะผู้เช่า กล่าวคือ ใช้ทรัพย์สินได้ ภายในขอบเขตตามกำหนดในสัญญาเช่า หรือตามปกตินิยม ต้องสงวนรักษาและซ่อมแซม เป็นต้น

4. แตกต่างกันในเรื่องแบบแห่งสัญญา ในสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้นไม่ต้องทำตามแบบ เว้นแต่จะเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษเท่านั้นที่ต้องทำตามแบบที่ กฎหมายบังคับ คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในขณะที่สัญญาเช่าซื้อนั้น กฎหมายบังคับแบบไว้ คือ สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือเสมอไม่ว่าตัวทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสัญญา จะเป็นทรัพย์สินอะไรก็ตาม มิฉะนั้นต้องตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 572

5. สัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น โดยหลักกรรมสิทธิ์ได้โอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่เวลาทำสัญญาซื้อขาย ภัยพิบัติใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังโดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งย่อมตกเป็นพับแก่ผู้ซื้อ ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นแล้ว ในขณะที่สัญญาเช่าซื้อนั้น ตราบใดที่ผู้เช่าซื้อชำระ ราคาไม่ครบตามงวด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อยังไม่โอนไปยังผู้เช่าซื้อ ภัยพิบัติใด ๆ ที่เกิดขึ้น โดยไม่เป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง จึงตกเป็นพับแก่ผู้ให้เช่าซื้อในฐานะที่เป็นเจ้าของ ทรัพย์สินในขณะที่เกิดภัยพิบัติ⁹⁰

6. สิทธิเลิกสัญญา ในสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น ไม่ว่าจะคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขายจะ บอกเลิกสัญญาได้ก็ต่อเมื่อมีเหตุที่กำหนดโดยข้อสัญญา หรือโดยบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น จะบอกเลิกสัญญาฝ่ายเดียวตามอำเภอใจไม่ได้ ตามมาตรา 386 เพราะผู้ซื้อและผู้ขายผูกมัดและ ผูกพันกันทั้งสองฝ่าย แต่สัญญาเช่าซื้อนั้น กฎหมายในมาตรา 573 เปิดโอกาสให้ผู้เช่าซื้อสามารถ บอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อกลับคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ การบอกเลิก

⁸⁹ ศนันทกรรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น. 239.

⁹⁰ เพิ่งอ้าง, น. 239 -240.

สัญญาเช่าซื้อนั้นไม่ต้องมีเหตุผล เพราะผลการบอกเลิกสัญญาของผู้เช่าซื้อจะทำให้ผู้เช่าซื้อเองที่เสียเปรียบ⁹¹

7. ผลของการเลิกสัญญาในสัญญาซื้อขายผ่อนส่งนั้น เมื่อผู้ซื้อผิดสัญญา ผลของการเลิกสัญญา คือ คู่กรณีต่างฝ่ายต่างกลับคืนสู่ฐานะเดิม ในเรื่องนี้อาจกล่าวได้ว่า เงินที่ผู้ซื้อชำระนั้นเป็นการชำระราคา ดังนั้น หากมีการเลิกสัญญาและคืนทรัพย์สินแก่ผู้ขายแล้ว ผู้ขายจะยึดเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระหาได้ไม่ แต่ผู้ขายต้องคืนเงินที่ได้รับชำระไว้พร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ ผู้ซื้อต้องให้ค่าใช้ทรัพย์สิน และถ้าผู้ขายได้รับความเสียหายเพียงใด ก็มีสิทธิ์เรียกร้องได้เพียงนั้น หากได้รับชำระไว้เกินก็ต้องคืนส่วนที่เกินให้ผู้ซื้อไป หากไม่พอจึงมีสิทธิ์ยึดเงินที่ได้รับชำระ และเรียกส่วนที่ขาดจากผู้ซื้อ⁹² แต่ในขณะที่สัญญาเช่าซื้อนั้นเงินที่ผู้เช่าซื้อชำระเป็นค่าเช่า ดังนั้น ผลของการเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยความผิดของผู้เช่าซื้อ นอกจากจะทำให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อยังมี สิทธิรับเงินที่ได้ใช้มาแล้วทั้งสิ้น โดยมีต้องคำนึงว่าเงินดังกล่าวมีจำนวนเกินค่าเสียหายที่ได้รับหรือไม่⁹³

⁹¹ เพิ่งอ้าง, น. 240.

⁹² มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 42, น. 35-36.

⁹³ เพิ่งอ้าง, น. 35.