

บทคัดย่อ

ผู้ขายจักต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครอบทรัพย์สินโดยปกติสุข เนื่องจากถูกรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า การรบกวนขัดสิทธินี้อาจเป็นเพราะบุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมด หรือแต่บางส่วน หรือเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือทรัพย์สินนั้นทั้งหมด หรือแต่บางส่วน เช่น สิทธิยืมหน่วง สิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิในการจำนอง เป็นต้น

แต่เนื่องจากการที่บุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายนี้อันผู้ขายต้องรับผิดชอบนี้มีความคาบเกี่ยวกันกับกรณีของสัญญาซื้อขายที่มีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา 150 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ หากสัญญาซื้อขายตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 แล้ว ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิย่อมไม่อาจมีได้ จึงพิจารณาได้ว่าสัญญาซื้อขายจะตกเป็นโมฆะต่อเมื่อคู่กรณีได้รับรู้ร่วมกันว่าวัตถุประสงค์ของสัญญานั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่หากคู่กรณีได้รับรู้ร่วมกันดังกล่าว สัญญาซื้อขายย่อมผูกพันคู่สัญญาและอาจเป็นผลให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ หากมีการรอนสิทธิ

และความรับผิดชอบในการรอนสิทธินี้ เป็นความรับผิดชอบเด็ดขาดอันผู้ขายต้องรับผิดชอบแม้ไม่มีความผิด กล่าวคือแม้ผู้ขายมิได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาทเป็นเหตุให้เกิดการรอนสิทธิผู้ขายก็จะต้องรับผิดชอบ แตกต่างจากบทบัญญัติในเรื่องนี้ซึ่งลูกหนี้จักต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อมีความผิดดังเช่นมาตรา 215 และมาตรา 218

อย่างไรก็ตาม สัญญาจะซื้อขายไม่อาจมีการรอนสิทธิได้ เนื่องจากการรอนสิทธิจะเกิดเมื่อมีสัญญาซื้อขายอย่างสมบูรณ์ แต่สัญญาจะซื้อจะขายก่อให้เกิดผลเพียงคู่สัญญาต้องมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันในอนาคตเท่านั้น

และเมื่อเกิดการรอนสิทธิขึ้น ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิบอกปิดไม่รับชำระหนี้ตามมาตรา 320 สิทธิปฏิเสธชำระราคาคงตอบแทนตามมาตรา 369 สิทธิเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิตามมาตรา 461 สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 386 ถึงมาตรา 389 และสิทธิเรียกให้ชดเชยค่าเสียหายตามมาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งแม้มาตรา 475 และมาตรา 479 ดังกล่าว จะบัญญัติเพียงว่าให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบ แต่จากการใช้และตีความกฎหมายจึงพิจารณาได้ว่าเป็นความรับผิดชอบในการชดเชยค่าเสียหายนั่นเอง

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อคืนทรัพย์สินที่ซื้อมาให้แก่เจ้าของที่แท้จริงไปตามมาตรา 1332 โดยเจ้าหน้าที่ตำรวจมายึดทรัพย์สินนั้นไป ผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบเพราะเหตุแห่งการรอนสิทธิ เนื่องจาก

ทำให้ผู้ซื้อไม่อาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามความประสงค์ของตน แม้ผู้ซื้อจะมีได้เรียกให้เจ้าของที่แท้จริงชดใช้ราคาที่ซื้อมาก็ตาม เพราะผู้ซื้ออยู่ในสถานะที่ไม่อาจยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อให้เจ้าของที่แท้จริงชดใช้ราคาที่ซื้อมาได้ แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าของที่แท้จริงเรียกเอาทรัพย์สินเอง และผู้ซื้อไม่ได้เรียกให้เจ้าของที่แท้จริงชดใช้ราคาที่ซื้อมา ย่อมถือได้ว่าผู้ซื้อมีส่วนผิดอยู่ด้วย ผู้ซื้อจึงไม่ควรได้รับชดใช้ราคาคืน แต่ในค่าเสียหายอย่างอื่น ผู้ขายยังคงต้องรับผิดชอบอยู่ และในกรณีที่ผู้ซื้อได้รับชดใช้ราคาที่ซื้อมาจากเจ้าของที่แท้จริงแล้ว ผู้ซื้อยังคงมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในค่าเสียหายอย่างอื่นได้อีก

เมื่อเปรียบเทียบหลักเรื่องความรับผิดของผู้ขายในการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย กับประเทศอังกฤษ ประเทศฝรั่งเศส และประเทศเยอรมัน พบว่าประเทศต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนคุ้มครองผู้ซื้อให้ได้ทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ หากปรากฏการรอนสิทธิขึ้น ความรับผิดของผู้ขายจึงเป็นความรับผิดเด็ดขาดอันผู้ขายต้องรับผิดชอบ แม้ว่าผู้ขายจะสุจริต มิได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท