

## บทที่ 2

### ลักษณะของการรอนสิทธิ

#### 1. ความหมายของการรอนสิทธิ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้บัญญัติความหมายของการรอนสิทธิ (eviction) ไว้ อย่างไรก็ตาม นักวิชาการได้ให้ความหมายของการรอนสิทธิไว้ดังนี้

ขุนประเสริฐศุภมาตรา ได้กล่าวว่า กฎหมายถือว่าผู้ขายยอมมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ สมบูรณ์ในทรัพย์สินที่ตนขายไปให้ผู้ซื้อ แต่ถ้าภายหลังที่การขายได้ปฏิบัติเรียบร้อยจนผู้ซื้อก็ชำระเงิน ค่าซื้อเสร็จสิ้นแล้ว หากปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกมารบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันที่จะครอง ทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลภายนอกมีหลักฐานแสดงสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายก็ดี หรือ เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น<sup>1</sup>

ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาตะมาน และศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธุ์ กล่าวถึงคำ ว่า “การรอนสิทธิ” ตรงกับคำภาษาอังกฤษที่ว่า “Eviction” มาจากภาษาลาตินว่า “Evincere, Evictus” แปลว่า แพ้คดีในศาล คือการเสียสิทธิไปโดยคำพิพากษา แต่ตามความหมายปัจจุบันมี เพียงว่า เมื่อผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายและจัดการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ ขาย ทั้งต้องรับรองในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขายแล้ว ผู้ขายยังต้องมีหน้าที่รับรองว่า

---

<sup>1</sup> ประเสริฐศุภมาตรา, ขุน, คำสอนชั้นปริญญาตรี พุทธศักราช 2499 หลักกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน, (กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2499) น.94-95.

ผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยปกติสุข ถ้าผู้อื่นซึ่งมีสิทธิมารบกวนขัดขวางสิทธิของผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ เว้นแต่จะมีข้อตกลงกันในระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อเป็นอย่างอื่น<sup>2</sup>

ท่านอาจารย์วิชฌู เครื่องาม ได้ให้ความหมายของการรอนสิทธิไว้ว่า หมายถึง การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินถูกบุคคลภายนอกมาก่อการรบกวนขัดสิทธิในอันที่จะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข<sup>3</sup>

ท่านอาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ ได้กล่าวถึงการรอนสิทธิว่า เมื่อผู้ขายได้ตกลงขายและส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายยังมีหน้าที่ที่จะต้องให้ประกันแก่ผู้ซื้อในอันที่จะได้กรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ขายนั้นอีกด้วย เหตุดังกล่าว หากผู้ขายเอาทรัพย์สินของผู้อื่นมาขาย โดยที่ผู้ขายไม่มีอำนาจขายได้ และผู้ซื้อต้องเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตนซื้อไป ผู้ขายก็ย่อมจะต้องรับผิดชอบ หรือในกรณีที่ผู้ขาย ขายทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้ซื้อไปแล้ว แต่ผู้ซื้อถูกผู้อื่นมารบกวนขัดสิทธิไม่ให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้น อันถือได้ว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิซึ่งการรอนสิทธิเช่นว่านี้ อาจจะเป็นการรอนสิทธิโดยสิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ได้<sup>4</sup>

จากการพิจารณาการให้ความหมายของนักวิชาการดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 ซึ่งบัญญัติว่า "หากว่ามีบุคคลใดมาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ" และมาตรา 479 ซึ่งบัญญัติว่า "ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมด หรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้

<sup>2</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร บุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย พร้อมด้วยภาคผนวกบทความพิเศษ บทบัญญัติลักษณะขายฝากตามกฎหมายใหม่ที่ผิดพลาด, พิมพ์ครั้งที่ 13 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร:นิติบรรณการ, 2545) น. 99.

<sup>3</sup> วิชฌู เครื่องาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร:นิติบรรณการ, 2545) น.229.

<sup>4</sup> ปรีชา สุมาวงศ์, คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 6 แก้ไขและเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร:สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2532) น.452.

สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้ซื้อหาได้รู้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ"

จึงพอจะนิยามความหมายของการรอนสิทธิได้ว่า การรอนสิทธิ (Eviction) หมายถึง การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินถูกบุคคลภายนอกก่อกวนรบกวนขัดสิทธิในอันที่จะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ทั้งหมด หรือแต่บางส่วน โดยบุคคลภายนอกนั้นเป็นผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน หรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกัน

กรณีที่ถูกบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ยกตัวอย่างเช่น สิทธิยึดหน่วง (มาตรา 241) , สิทธิการเช่า (มาตรา 569) , การจำยอมโดยอายุความ (มาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382)

## 2. หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบ

### 2.1 เกิดการรอนสิทธิ

#### 2.1.1 การรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในการครอบครองทรัพย์สิน

"สิทธิ" ของผู้ซื้อที่ถูกรบกวนอันเป็นผลให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบนี้ ย่อมหมายถึง กรรมสิทธิ์ เพราะการที่ผู้ซื้อเข้าทำสัญญาซื้อขายย่อมประสงค์ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นโดยสมบูรณ์ หากปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน หรือทรัพย์สินนั้นตกอยู่ภายใต้สิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิการเช่า ย่อมเท่ากับว่าผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข

แต่หากเป็นกรณีที่ผู้ซื้อยังมิได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย เนื่องจากในขณะทำสัญญาซื้อขายกันนั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่ทำสัญญา ดังเช่นกรณีของการซื้อขายที่อยู่อาศัยได้เงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา ตามมาตรา 459 หรือการซื้อขายทรัพย์สินซึ่งยังมิได้กำหนดลงไว้แน่นอน ตามมาตรา 460 วรรคหนึ่ง หรือการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ตามมาตรา 460 วรรคสอง หรือการซื้อขายเงินผ่อนซึ่งมีข้อสัญญาสงวนการโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นไปยังบุคคลภายนอก เช่นนี้จะถือได้หรือไม่ว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิอันผู้ขายจักต้องรับผิดชอบ

(1) การซื้อขายที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขหรือเงื่อนไข ตามมาตรา 459 ซึ่งบัญญัติว่า "ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไป จนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเวลานั้น"

เงื่อนไขในที่นี้ คือเงื่อนไขบังคับก่อน มิใช่เงื่อนไขบังคับหลัง เพราะในบทบัญญัติมาตรา 459 บัญญัติไว้ตอนหนึ่งว่า "...กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไป..." ซึ่งในกรณีของสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขบังคับหลังนั้น กรรมสิทธิ์ได้โอนไปแล้วเพียงแต่กรรมสิทธิ์อาจโอนกลับมาเป็นของผู้ขายเมื่อเกิดเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอนเท่านั้น สำหรับในกรณีของเงื่อนไข กฏหมายควรจะตีความถึงเงื่อนไขเริ่มต้น มิใช่เงื่อนไขสิ้นสุด เพราะจะหมายถึงการที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าจะถึงเวลาที่ได้กำหนดไว้<sup>5</sup>

ในเรื่องเงื่อนไขหรือเงื่อนไขตามมาตรา 459 นี้ มีความเห็นที่แตกต่างเป็น 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายแรกมีความเห็นว่า สัญญาซื้อขายได้เกิดขึ้นแล้ว แต่คู่สัญญาได้กำหนดเงื่อนไขหรือเงื่อนไขไว้ ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าเงื่อนไขหรือเงื่อนไขจะสำเร็จ

ฝ่ายที่สองมีความเห็นว่า เงื่อนไขหรือเงื่อนไขตามมาตรา 459 เป็นเงื่อนไขในการเกิดสัญญา ตราบใดที่เงื่อนไขหรือเงื่อนไขยังไม่สำเร็จ สัญญาซื้อขายก็จะยังไม่มีผลก่อให้เกิดความผูกพันในระหว่างคู่สัญญา แต่เมื่อเงื่อนไขหรือเงื่อนไขสำเร็จ ย่อมเกิดเป็นสัญญาซื้อขายที่แท้จริง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงโอนไปยังผู้ซื้อทันทีตามมาตรา 458 ที่บัญญัติว่า "กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน"

ผู้เขียนเห็นด้วยกับความเห็นของฝ่ายแรก เนื่องจากหากถือว่าสัญญาซื้อขายยังไม่เกิดขึ้น ย่อมไม่มีนิติกรรมสัญญาที่จะผูกพันกันระหว่างคู่กรณี จึงพิจารณาได้ว่าสัญญาซื้อขายได้เกิดขึ้น

<sup>5</sup> จำปี โสติพิพันธุ์, คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ พร้อม คำอธิบายในส่วนของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง, พิมพ์ครั้งที่ 3 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร:วิญญูชน, 2548) น.136-138.

<sup>6</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร ปุญญพันธ์, อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 2 , น.68. และดู ไพทิต เอกจริยกร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร:วิญญูชน, 2547) น.137.

<sup>7</sup> ปรีชา สุมาวงศ์, อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 4 , น.35.

แล้ว แต่เงื่อนไขหรือเงื่อนไขเป็นเพียงข้อกำหนดให้นิติกรรมเป็นผลขึ้นมา ซึ่งก็คือการโอนกรรมสิทธิ์นั่นเอง

และเมื่อสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขนี้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอย่างหนึ่ง เนื่องจากไม่ต้องไปทำสัญญาที่สองหรือสัญญาใดเพิ่มเติมในภายหน้าอีกดังกรณีของสัญญาจะซื้อจะขาย<sup>8</sup> ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จ หรือถึงกำหนดเงื่อนไขเริ่มต้นโดยคู่กรณีไม่จำเป็นต้องตกลงใด ๆ เพิ่มเติมอีก ฉะนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่า ในระหว่างที่เงื่อนไขบังคับก่อนยังไม่สำเร็จ หรือยังไม่ถึงกำหนดเงื่อนไขเริ่มต้น ผู้ขายจะต้องงดเว้นไม่กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันจะเป็นเหตุให้ไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ประกอบกับทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขนี้ต้องเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งอันผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงกันไว้แน่นอนแล้ว เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต้องโอนไปทันทีเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จหรือถึงกำหนดเงื่อนไข หากระหว่างนี้ผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอก ย่อมถือได้ว่าผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ภายหลังการซื้อขาย เพราะความผิดของผู้ขาย ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในผลนั้น

ยกตัวอย่างเช่น นายแดงได้ตกลงขายรถยนต์ให้แก่นายดำ พร้อมกับมอบรถยนต์คันดังกล่าวให้นายดำครอบครอง แต่ได้ตกลงกันให้กรรมสิทธิ์โอนเมื่อนายดำขายรถยนต์ของตนได้ในระหว่างที่เงื่อนไขยังไม่สำเร็จ นายแดงได้ขายรถยนต์คันเดียวกันนี้ให้แก่นายเขียว ย่อมถือได้ว่านายดำผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะความผิดของนายแดงผู้ขาย นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบ

(2) การซื้อขายทรัพย์สินซึ่งยังมีได้กำหนดลงไว้แน่นอน ตามมาตรา 460 วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่า "ในการซื้อขายทรัพย์สินซึ่งมิได้กำหนดลงไว้แน่นอนนั้น ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้หมายหรือนับ ชั่ง ตวง วัด หรือคัดเลือก หรือทำโดยวิธีอื่นเพื่อให้บังคับทรัพย์สินนั้นออกเป็นแน่นอน"

ทรัพย์สินที่ซื้อขายนี้ยังมีได้กำหนดกำหนดไว้แน่นอน โดยกำหนดไว้แต่เพียงชนิดหรือประเภท เช่น ตกลงซื้อข้าวสาร 20 กระสอบ ไม่มีข้อตกลงกันว่าต้องเป็นข้าวสารจากที่ไหน ผู้ขายจะเอาข้าวสารที่ไหนมาส่งมอบก็ได้ตามชนิดที่ตกลงกัน ในกรณีนี้ทรัพย์สินที่ซื้อขายยังมิได้ระบุไว้แน่นอน ยังไม่เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ผู้ขายจะส่งมอบข้าวสารจากที่ใดให้แก่ผู้ซื้อก็ย่อมได้ เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายกันยังไม่แน่นอนว่าเป็นทรัพย์สินชนิดใด แล้วผู้ขายจะถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครอง

<sup>8</sup> วิชาญ เครื่องงาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 3, น.90.

ทรัพย์สินโดยปกติสุขได้อย่างไร ฉะนั้น จึงไม่อาจมีการโอนสิทธิในทรัพย์สินซึ่งยังมิได้กำหนดลงไว้แน่นอนได้

(3) การซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ตามมาตรา 460 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า "ในการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่งถ้าผู้ขายยังจะต้องนับ ชั่ง ตวง วัด หรือทำการอย่างอื่นหรือทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเกี่ยวแก่ทรัพย์สิน เพื่อให้รู้กำหนดราคาทรัพย์สินนั้นแน่นอน ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ จนกว่าการหรือสิ่งนั้นได้ทำแล้ว"

กรณีนี้ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้กำหนดไว้แน่นอนเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งแล้ว เช่น นายดำตกลงซื้อหมูจากนายแดง 20 ตัว โดยระบุว่าจะต้องเป็นหมูในฟาร์มของนายแดงเท่านั้น การที่ผู้ขายจะต้องชั่งน้ำหนักของหมูก็เพียงเพื่อให้รู้กำหนดราคาทรัพย์สินที่แน่นอน ในระหว่างที่ยังมิได้ชั่งน้ำหนักหมูเพื่อคำนวณราคา กรรมสิทธิ์ในหมูทั้ง 20 ตัว จึงยังไม่โอนไปยังนายดำผู้ซื้อ ระหว่างนี้หากนายแดงตกลงขายหมูในฟาร์มของตนทั้งหมดให้แก่นายเขียว ย่อมถือได้ว่านายดำผู้ซื้อถูกรอนสิทธิภายหลังการซื้อขาย เพราะความผิดของผู้ขาย เนื่องจากทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายระหว่างนายดำกับนายแดงได้กำหนดไว้เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งแล้ว และเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเพียงแต่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปเนื่องจากกฎหมายกำหนดให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อกำหนดราคาเท่านั้น ผู้ขายจึงต้องงดเว้นไม่กระทำการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ไม่อาจโอนไปได้ ฉะนั้น เมื่อผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้อื่นไปเสีย ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการโอนสิทธินั้น

#### (4) การซื้อขายเงินผ่อนซึ่งมีข้อสัญญาสงวนการโอนกรรมสิทธิ์

สัญญาซื้อขายผ่อนส่งเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งที่ผู้ซื้อไม่ต้องชำระราคาสินเชิงในคราวเดียว โดยหลักย่อมอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 458 กล่าวคือทันทีที่ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อ เว้นแต่จะมีข้อตกลงหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้จนกว่าผู้ซื้อจะชำระราคาครบก็สามารถทำได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา<sup>9</sup> ฉะนั้น หากมีข้อตกลงหน่วงกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ในระหว่างนี้ผู้ขายได้ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกไป เท่ากับว่าผู้ซื้อคนแรกถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขเพราะ

<sup>9</sup> จำปี โสติพันธ์, คำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ พร้อมคำอธิบายในส่วนของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร:วิญญูชน, 2547) น.223.

บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายกันภายหลังการซื้อขาย เพราะความผิดของผู้ขาย ผู้ขายจึงต้องรับผิดในการรอนสิทธิ

ยกตัวอย่างเช่น นายดำได้ซื้อรถยนต์จากนายแดงโดยทำเป็นสัญญาซื้อขายผ่อนส่ง มีข้อตกลงให้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ยังไม่โอนไปจนกว่านายดำจะชำระราคาครบถ้วน นายดำได้ชำระครบครองรถยนต์ดังกล่าวและชำระราคาเรื่อยมา ระหว่างนี้ นายแดงได้ทำสัญญาซื้อขายรถยนต์คันเดียวกันนี้ให้แก่นายเขียว โดยนายเขียวได้ชำระราคาครบถ้วน และนายแดงได้โอนทะเบียนให้แก่นายเขียว นายเขียวจึงได้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ไป จึงถือได้ว่านายดำผู้ซื้อถูกรอนสิทธิอันนายแดงผู้ขายต้องรับผิด

เหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องจาก สัญญาซื้อขายผ่อนส่งนี้ถือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ผู้ขายมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ในระหว่างที่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปเพราะมีสัญญาหน่วงกรรมสิทธิ์กันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ผู้ขายจึงต้องดเว้นไม่กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันจะเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่อาจโอนไปยังผู้ซื้อได้

อย่างไรก็ตาม การรบกวนขัดสิทธิที่จะเป็นการรอนสิทธิอันผู้ขายจะต้องรับผิดนี้ ผู้ซื้อจักต้องมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง หรือสิทธิอย่างอื่นในทำนองเดียวกันนี้ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ก่อนหรือไม่

โดยทั่วไปแล้ว กรณีจะเป็นเรื่องความรับผิดในการรอนสิทธิ ผู้ซื้อจะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือจะต้องได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นแล้ว และต่อมาจึงมีการรบกวนขัดสิทธิผู้ซื้อจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า ผู้ขายจึงต้องรับผิดในการรอนสิทธิ

ตัวอย่างที่ 1 นายดำซื้อที่ดินมีโฉนดจากนายแดง ภายหลังการซื้อขายจึงทราบว่าที่ดินส่วนหนึ่ง นายแดงได้ให้นายเขียวเช่าเป็นเวลา 1 ปี โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่า และในขณะที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่นายดำผู้ซื้อนั้น ระยะเวลาเช่ายังไม่สิ้นสุดลง นายดำผู้รับโอนจึงต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่ามาด้วย ตามมาตรา 569 กรณีนี้นายดำผู้ซื้อไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และเมื่อสิทธิของนายดำผู้ซื้อถูกรบกวนโดยนายเขียวผู้มีสิทธิดีกว่า เป็นผลให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิการเช่า จึงเป็นการรอนสิทธิอันผู้ขายต้องรับผิด

ตัวอย่างที่ 2 นายดำซื้อสร้อยเพชรจากนายแดงซึ่งเป็นพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น พร้อมกับชำระราคาและส่งมอบทรัพย์สินแล้ว โดยไม่รู้ว่าสร้อยเพชรที่นายแดงได้ขโมยนายเขียวมา ต่อมานายเขียวได้นำเจ้าหน้าที่ตำรวจมายึดทรัพย์สินดังกล่าวไป และได้เสนอขอใช้ราคาที่นายดำได้ซื้อมา นายดำจึงต้องคืนทรัพย์สินให้แก่นายเขียวไปตามมาตรา 1332 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงถือได้ว่านายดำผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะนาย

เขียวผู้รบกวนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า แม้นายแดงผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย นายดำผู้ซื้อจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน แต่สัญญาซื้อขายไม่ตกเป็นโมฆะ เพราะวัตถุประสงค์ไม่ขัดด้วยกฎหมายตามมาตรา 150 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากสัญญาจะเป็นโมฆะต่อเมื่อคู่สัญญาได้รับรู้ร่วมกันถึงความเป็นโมฆะในขณะที่ทำสัญญา อย่างไรก็ตาม นายดำผู้ซื้อได้ครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้ว การกล่าวอ้างของนายเขียวย่อมเป็นการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สิน จึงเป็นการรอนสิทธิผู้ซื้อ

แต่หากว่านายแดงผู้ขายยังมิได้ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ นายดำผู้ซื้อ ระหว่างนี้นายเขียวได้ติดตามเอาทรัพย์สินของตนคืนไป ผู้ขายจึงไม่มีทรัพย์สินที่จะส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อจึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินนั้นเลย ไม่ว่าจะ เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง กรณีนี้ความรับผิดของผู้ขายจะเป็นเรื่อง ความรับผิดในการรอนสิทธิ หรือเป็นเรื่องที่ผู้ขายไม่ชำระหนี้ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งต้องว่ากล่าวกันตาม บทบัญญัติในเรื่องนี้ต่อไป

ในกรณีนี้อาจแยกได้เป็น 2 แนวทางคือ

แนวทางที่ 1 กรณีจะเป็นความรับผิดในการรอนสิทธิ ผู้ซื้อจะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือได้ครอบครองทรัพย์สินนั้น หากผู้ซื้อไม่มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินที่ซื้อขายเลย ไม่ว่าจะ เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ย่อมไม่อาจมีกรณีที่จะถูกรบกวนขัดสิทธิได้

แนวทางที่ 2 เมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายต่อกันแล้ว แต่ผู้ซื้อไม่อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง เนื่องจากบุคคลภายนอกซึ่งมีสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายดีกว่าผู้ซื้อ ได้รบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ผู้ขายย่อมต้องรับผิดในการรอนสิทธิ แม้ว่าผู้ซื้อจะยังมีได้มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองก็ตาม เนื่องจากความรับผิดในการรอนสิทธิ เป็นความรับผิดตามสัญญาซื้อขาย เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้น ผู้ขายจึงต้องประกันการรอนสิทธิ

ส่วนตัวผู้เขียนเอง เห็นด้วยกับแนวทางที่ 1 ที่ผู้ขายจะต้องรับผิดในการรอนสิทธิก็ต่อเมื่อผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้ว เพราะการรอนสิทธิ คือการที่ผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิ ซึ่งสิทธิในที่นี้หมายถึงสิทธิต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย หากผู้ซื้อไม่มีสิทธิใด ๆ ต่อทรัพย์สินนั้นเลย ย่อมไม่อาจถูกรบกวนขัดสิทธิได้ นอกจากนี้ ความรับผิดในการรอนสิทธิยังเป็นความรับผิดเด็ดขาด อันผู้ขายต้องรับผิดแม้ว่าผู้ขายจะไม่ได้ถึงการรอนสิทธิ ฉะนั้น การจะให้ผู้ขายต้องรับผิดโดยเด็ดขาด ผู้ซื้อจึงควรจะได้กรรมสิทธิ์ หรือได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นก่อนแล้ว

และสำหรับการทำสัญญาซื้อขายที่ดินมือเปล่า ซึ่งมีแต่เพียง “สิทธิครอบครอง” ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จะมีกรณีที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิอันผู้ขายต้องรับผิดหรือไม่

เนื่องจากผู้ถือครองและเข้าทำประโยชน์ในที่ดินมือเปล่านั้นไม่มีกรรมสิทธิ์ มีเพียงสิทธิครอบครอง ซึ่งเมื่อเจ้าของที่ดินละทิ้งที่ดินไปเมื่อไรก็ถือได้ว่าขาดสิทธิครอบครองเมื่อนั้น โดยมาตรา 1377 วางหลักว่า เมื่อผู้มีสิทธิครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไป สิทธิครอบครองย่อมสิ้นสุดลง และต่อจากนั้นหากมีผู้ใดเข้ายึดถือทรัพย์สินนั้นแทนด้วยเจตนายึดถือเพื่อตน ผู้นั้นย่อมได้สิทธิครอบครองไปทันที แตกต่างจากกรรมสิทธิ์ซึ่งไม่มีวันเสื่อมสลายหรือสูญสิ้นไปเพราะการละทิ้ง เหตุที่ผู้ถือครองและเข้าทำประโยชน์ในที่ดินมือเปล่าไม่มีกรรมสิทธิ์ อาจเนื่องมาจากหากนำเรื่องกรรมสิทธิ์มาปรับใช้กับกรณีของที่ดินมือเปล่าแล้วย่อมก่อให้เกิดปัญหาการปล่อยร้างที่ดิน เพราะการละทิ้งที่ดินไม่ถือว่าขาดกรรมสิทธิ์ จึงทำให้ที่ดินถูกละทิ้งขาดมูลค่าทางเศรษฐกิจไป และหากให้ผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินมือเปล่าโดยไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือทะเบียนใด ๆ ก็ถือได้ว่าเขามีกรรมสิทธิ์แล้ว ระบบทะเบียนก็จะล้มเหลว ไม่อาจแสดงได้แน่นอนเสมอไปว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงได้ และอาจมีกรรมสิทธิ์ทับซ้อนกันเกิดขึ้นมากมายได้<sup>10</sup> และเมื่อที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครอง การโอนไปซึ่งการครอบครองย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง ตามมาตรา 1378

ในกรณีของที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นที่ดินที่มีทะเบียน การทำสัญญาซื้อขายที่ดินประเภทนี้ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะเป็นโมฆะตามมาตรา 456 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ มาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” การโอนที่ดินมือเปล่าประเภทนี้จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม แม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนก็สมบูรณ์ได้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตามมาตรา 1378 ซึ่งกรณีนี้ผู้รับโอนการครอบครองโดยการส่งมอบมิใช่ผู้รับโอนโดยชอบด้วยกฎหมายในสายตาของรัฐ ดังนั้นจึงไม่มีสิทธิไปขอลอกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 หรือมาตรา 59 ของประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ผู้รับโอนโดยส่งมอบนี้อาจอาศัยวิธีการแย่งการครอบครองที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เกินกว่า 1 ปี ตามมาตรา 1375 แล้วมาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

<sup>10</sup> ตรีเพชร จิตรมณีมา, “ปัญหาการครอบครองที่ดินมือเปล่า,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2539), น.88-89.

ให้จดชื่อผู้นั้นลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ซึ่งหลังจากนั้นจึงจะนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อตนไปยื่นขอออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป<sup>11</sup>

สำหรับที่ดินมือเปล่าประเภทอื่น เช่น ที่ดินที่มี ส.ค.1 , ที่ดินที่มีใบจอง ถ้ายังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็จะไม่สามารถไปโอนโดยการจดทะเบียนได้ การโอนที่ดินเช่น การซื้อขายที่ดินประเภทนี้จึงไม่สามารถจะไปจดทะเบียนซื้อขายได้ ดังนั้นทางเดียวที่จะทำได้คือ ต้องทำการซื้อขายกันเองโดยทำการโอนโดยส่งมอบการครอบครองจากผู้ขายมายังผู้ซื้อ ตาม มาตรา 1378

และจากการที่มาตรา 453 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย” จึงอาจทำให้เข้าใจว่าสัญญาซื้อขายจะมีได้เฉพาะในที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น อย่างไรก็ตาม แม้เจ้าของที่ดินมือเปล่าจะมีได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีแต่เพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน แต่เจ้าของที่ดินมือเปล่านั้นก็มีลักษณะเป็น “เจ้าของ” เช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ดังนั้น จึงไม่ควรที่จะถือเคร่งครัดตามถ้อยคำในต้วบทจนเกินไป เพราะสัญญาซื้อขายนั้นตามปกติผู้ที่จะเป็นผู้ขายได้จะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินจึงจะโอนทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้อื่นได้ ถ้าตนไม่ได้เป็นเจ้าของ จะโอนทรัพย์สินของตนให้คนอื่นได้อย่างไร เมื่อเจ้าของที่ดินมือเปล่านั้นก็อยู่ในฐานะเป็นเจ้าของที่ดินเหมือนกัน ก็น่าจะมีอำนาจทำสัญญาซื้อขายโอนทรัพย์สินของตนให้ผู้ซื้อได้ในทำนองเดียวกัน<sup>12</sup>

ฉะนั้น เมื่อถือว่าการซื้อขายที่ดินมือเปล่านั้นมีลักษณะเช่นเดียวกับสัญญาซื้อขายตามมาตรา 453 หากผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข โดยบุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิคิดว่าผู้ซื้อ ผู้ขายก็ย่อมต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิเช่นเดียวกัน

ยกตัวอย่างเช่น ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงหนึ่ง ปรากฏชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่านายแดงเป็นเจ้าของ และนายแดงได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น นายดำต้องการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจึงได้ตรวจสอบดูหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งปรากฏเป็นชื่อของนายแดง และเมื่อนายดำไปดูที่ที่ดินก็เห็นนายแดงครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ ประกอบกับสอบถามนายแดงและชาวบ้านแถวนั้นก็ได้รับคำตอบว่านายแดงเป็น

<sup>11</sup> เพิ่งอ้าง, น.104.

<sup>12</sup> ภาสกร ชุนหุไร, “ที่ดินมือเปล่า,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2522), น.226.

เจ้าของ นายดำจึงทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับนายแดง โดยทำเป็นหนังสือจดทะเบียนถูกต้อง และเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ต่อมานายเขียวมาฟ้องขับไล่ นายดำโดยอ้างว่าที่ดินนั้นเป็นของตน เพราะนายแดงได้ขายที่ดินนั้นโดยส่งมอบให้ตนนานมาแล้ว ที่นายแดงครอบครองที่ดินอยู่ก็ในฐานะผู้เช่าหรือผู้อาศัยไม่มีสิทธิเอาที่ดินไปขายให้นายดำ หากนายเขียวพิสูจน์ความจริงเช่นนั้นได้ นายเขียวก็เป็นเจ้าของที่ดิน นายดำต้องออกจากที่ดินไป พฤติการณ์เช่นนี้ถือได้ว่า นายดำผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขโดยนายเขียวบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิเหนือที่ดิน ในเวลาที่นายดำกับนายแดงทำสัญญาซื้อขายกัน นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

(ก) รบกวนการครอบครองโดยปกติสุข

ในมาตรา 475 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติไว้ว่า

“หากมีบุคคลใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในผลนั้น”

การที่ผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข อาจเนื่องมาจากบุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินนั้น หรือมีสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิการเช่า สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

ตัวอย่างที่ 1 นายดำซื้อแจกันลายครามจากนายแดง โดยชำระราคาครบถ้วนแล้ว แต่จะมารับของในวันถัดไป ระหว่างนี้นายเขียวมาขอซื้อแจกันลายครามใบเดียวกันนี้จึงขอซื้อจากนายแดง และนายแดงได้ตกลงขายให้นายเขียวพร้อมกับส่งมอบการครอบครอง นายเขียวได้ชำระราคาและเข้าครอบครองโดยสุจริตไม่รู้มาก่อนว่านายแดงได้ขายให้แก่ นายดำแล้ว นายเขียวจึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในแจกันดังกล่าวดีกว่านายดำ ตามมาตรา 1303 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าในขณะที่ขายแจกันลายครามให้แก่ นายเขียว นายแดงจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในแจกันลายคราม เนื่องจากกรรมสิทธิ์ได้โอนไปยังนายดำผู้ซื้อคนแรกแล้วก็ตาม แต่มาตรา 1303 ก็ได้บัญญัติยกเว้นให้ผู้ซื้อซึ่งได้ครอบครองทรัพย์สินโดยสุจริตได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป นายดำผู้ซื้อคนแรกจึงถูกรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เนื่องจากนายเขียวผู้ซื้อคนหลังมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายดีกว่า

ตัวอย่างที่ 2 นายแดงได้ตกลงขายรถยนต์ให้แก่ นายดำ โดยนายดำได้ชำระราคารถยนต์แล้ว แต่นายแดงยังไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ เนื่องจากนายแดงนำรถไปเข้าอู่ของนายเขียวเพื่อซ่อมแซมเล็กน้อย ต่อมานายแดงไม่สามารถส่งมอบรถยนต์ให้แก่ นายดำผู้ซื้อได้ ด้วยเหตุที่นายแดงไม่มีเงินไปชำระค่าซ่อมรถให้แก่ นายเขียว เมื่อนายเขียวเป็นผู้ครองทรัพย์สินของนายแดง

และมีหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งครอง ประกอบกับเมื่อหนี้ที่นายแดงต้องชำระราคาค่าซ่อมรถได้ถึงกำหนดชำระแล้ว แต่นายแดงมิได้ชำระ นายเขียวจึงมีสิทธิยึดหน่วยทรัพย์สินนั้นไว้จนกว่าจะได้ชำระหนี้ ตามมาตรา 241 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่นนี้ เท่ากับว่านายดำผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองจากนายเขียวซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิยึดหน่วยทรัพย์สินนั้น นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบต่อนายดำผู้ซื้อ

และจากตัวอย่างข้างต้นนี้ สามารถอธิบายต่อไปได้ว่า แม้ผู้ซื้อจะยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อก็อาจถูกรอนสิทธิได้ เนื่องจากสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน คู่สัญญาต่างมีหนี้ต่อกัน ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระราคา และผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สิน เมื่อผู้ซื้อปฏิบัติการชำระหนี้โดยการชำระราคาแล้ว แต่ผู้ขายมิได้ชำระหนี้ตอบแทน เนื่องจากทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในบังคับแห่งสิทธิยึดหน่วย จึงเป็นการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ประกอบกับบทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบในการรอนสิทธิมุ่งที่จะคุ้มครองผู้ซื้อเป็นสำคัญ การที่มาตรา 475 บัญญัติไว้ว่า “หากว่ามีบุคคลผู้ใดมาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข...” จึงหมายถึงการที่ผู้ซื้อได้เข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นแล้ว และรวมถึงการที่ผู้ซื้อจะเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นด้วย

นอกจากนี้ การที่ผู้ซื้อจะอ้างว่ามีการรอนสิทธินั้นไม่จำเป็นที่จะต้องขาดการครอบครองไปก่อน เพียงแต่มีผู้อื่นมาอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นก็ถือว่าเป็นการรอนสิทธิได้ เพราะทำให้ผู้ซื้อไม่อาจครอบครองทรัพย์สินนั้นได้โดยปกติสุข<sup>13</sup> ยกตัวอย่างเช่น

นายแดงขายบ้านของตนให้แก่นายดำ แต่ก่อนที่จะได้ทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456 วรรคแรก นายแดงได้แบ่งห้องให้นายเขียวเช่าเป็นเวลา 6 เดือน โดยทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อทั้งของนายแดงผู้ให้เช่า และนายเขียวผู้เช่า ซึ่งกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นขึ้นภายหลังจากนายดำได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านดังกล่าวตามสัญญาซื้อขาย เมื่อถึงกำหนดเวลาเริ่มต้นของสัญญาเช่า นายเขียวได้อ้างสิทธิการเช่าที่ตนมีต่อนายแดง และนายดำผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของนายแดงผู้โอนซึ่งมีต่อนายเขียวผู้เช่าด้วย ตามมาตรา 569 วรรคสอง แม้ว่านายเขียวยังมีได้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาเช่า นายแดงผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบต่อนายดำผู้ซื้อแล้ว เนื่องจากการอ้างสิทธิการเช่าดังกล่าวของนายเขียวทำให้นายดำผู้ซื้อไม่อาจครอบครองทรัพย์สินทั้งหมดโดยปกติสุขได้

<sup>13</sup> วิริยะ เกิดศิริ, คำอธิบาย ป.พ.พ. ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้,

(ข) ทำให้ทรัพย์สินหลุดไปจากผู้ซื้อหรือตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด  
เป็นกรณีมาตรา 479 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า

“ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้ซื้อหาได้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ”

มาตรา 479 นี้เป็นผลของการก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ตามมาตรา 475 ว่าเป็นผลให้

(1) ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิ

(2) ทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้ให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น

(1) การที่ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิ หมายถึง การที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยอาจเป็นกรณีที่ผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ แต่เมื่อมีบุคคลอื่นซึ่งมีสิทธิดีกว่าเข้าอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อจึงไม่อาจครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ต่อไป ยกตัวอย่างเช่น

นายดำได้ซื้อรถยนต์มาจากนายแดงพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น และได้ครอบครองเรื่อยมาโดยสุจริต ไม่รู้ว่าเป็นรถที่ขโมยมาจากนายเขียว นายดำจึงได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามมาตรา 1332 แต่ต้องคืนให้แก่เจ้าของที่แท้จริงเมื่อเจ้าของที่แท้จริงขอใช้ราคาที่ซื้อมา ต่อมานายเขียวเจ้าของที่แท้จริงได้นำเจ้าหน้าที่ตำรวจมายึดรถคืนไป นายดำผู้ซื้อจึงสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไปทั้งหมด หรือหากกรณีเป็นว่า รถยนต์ที่นายดำซื้อมาจากนายแดงนั้น ตัวเครื่องยนต์เป็นทรัพย์สินที่นายแดงขโมยมาจากนายเขียว นายเขียวจึงได้ติดตามเอาคืน เช่นนี้เป็นกรณีที่นายดำสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบางส่วน

(2) ทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้ให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น

กรณีตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดนี้ คงหมายถึง สิทธิครอบครอง เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิการเช่า เป็นต้น

ตัวอย่างที่ 1 นายดำซื้อที่ดินแปลงหนึ่งจากนายแดงผู้ชาย ซึ่งนายเขียวมีสิทธิเหนือพื้นดินนั้นอยู่ตามมาตรา 1410 โดยสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว เช่นนี้ถ้าในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย นายแดงไม่แจ้งให้นายดำทราบ และนายดำผู้ซื้อหาได้ในเวลาซื้อขาย เนื่องจากนายแดงผู้ชาย และพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนได้ร่วมกันปกปิดการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าว นายดำผู้ซื้อจึงไม่รู้ถึงสิทธิเหนือพื้นดินของนายเขียว เช่นนี้ นายแดงผู้ชายจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ หากปรากฏว่าการที่นายเขียวมีสิทธิเหนือพื้นดินนั้นเป็นเหตุให้ที่ดินนั้นเสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น

ตัวอย่างที่ 2 กรณีที่นายดำทำสัญญาซื้อบ้านและที่ดินจากนายแดงโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และก่อนที่จะมีการทำสัญญาซื้อขาย นายแดงได้ให้นายเขียวเช่าห้องในบ้านดังกล่าว 1 ห้อง มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่นายแดงมิได้แจ้งให้นายดำทราบว่าได้นำห้องแบ่งให้นายเขียวเช่า อีกทั้งนายดำก็ไม่ได้รู้อยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ซึ่งถ้าพิจารณาจากบทบัญญัติมาตรา 569 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่บัญญัติว่า

“อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นยอมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”

นายดำผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย นายดำจึงมีหน้าที่ให้นายเขียวเช่าห้องต่อไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ถือได้ว่านายเขียวผู้เช่าอยู่ในฐานะที่มีสิทธิดีกว่าในอันที่จะรบกวนขัดสิทธิของนายดำผู้ซื้ออันนายแดงผู้ชายจะต้องรับผิดชอบ เพราะถือว่านายเขียวได้รอนสิทธินายดำ

และเนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 และมาตรา 479 ต่างก็บัญญัติให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ จึงก่อให้เกิดปัญหาในการปรับใช้ว่าเมื่อไรจะปรับใช้มาตรา 475 และเมื่อไรจึงจะปรับใช้มาตรา 479

ตามความเห็นของศาสตราจารย์ ดร.ไพฑูริศ เอกจริยกรนั้น<sup>14</sup> เห็นว่า มาตรา 475 เป็นการวางหลักให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิไว้เบื้องต้นก่อนว่า เมื่อมีบุคคลผู้ใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน

<sup>14</sup> ไพฑูริศ เอกจริยกร, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 6, น.179-180.

ที่ได้ซื้อขายกันนั้น และมาตรา 479 เป็นการกำหนดเพิ่มเติมต่อมาว่าการรอนสิทธิจะมีผลประการใดประการหนึ่งดังต่อไปนี้ก็ได้ คือ

- 1) ทำให้ทรัพย์สินนั้นหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วน
- 2) ทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นเหตุให้
  - ก.เสื่อมราคา หรือ
  - ข.เสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือ
  - ค.เสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือ
  - ง.เสื่อมความสะดวกอันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น

นอกจากนี้ ยังมีความคิดเห็นของ รองศาสตราจารย์ ด.ร.จำปี ไสตติพันธ์ อีกว่า<sup>15</sup> มาตรา 479 เป็นการกล่าวถึงประเภทของการรอนสิทธิว่าอาจมีได้ 2 ประเภท คือ

(1) การรอนสิทธิสิ้นเชิง หมายถึง กรณีที่มีบุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ผู้ซื้อ ซื้อมาทั้งหมด

(2) การรอนสิทธิบางส่วน หมายถึง กรณีที่มีบุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นเพียงบางส่วน

ซึ่งเมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติมาตรา 475 และมาตรา 479 แล้ว การรอนสิทธิจึงเป็นการที่ผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกผู้ซึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้น โดยบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ ตามมาตรา 475 และการรอนสิทธินั้นอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตามมาตรา 479 ด้วยเหตุนี้ การจะปรับใช้มาตรา 479 ได้ จะต้องมีการรอนสิทธิตามมาตรา 475 มาเสียก่อน<sup>16</sup>

สำหรับผู้เขียนเองมีความเห็นว่า มาตรา 475 เป็นการวางหลักของความรับผิดชอบในการรอนสิทธิไว้ว่าเป็นกรณีที่ผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เนื่องจากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขาย หรือภายหลังการซื้อขาย แต่เป็นเพราะความผิดของผู้ขาย และมาตรา 479 เป็นการบัญญัติถึงรายละเอียดของลักษณะการรอนสิทธิว่า เป็นผลให้ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น

<sup>15</sup> จำปี ไสตติพันธ์, อ้างแล้ว เชียงธรรมที่ 5, น.225.

<sup>16</sup> เพิ่งอ้าง, น.210.

กล่าวคือ เป็นผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นต้องตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดนอกเหนือจากกรรมสิทธิ์

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 (พ.ศ. 2467)<sup>17</sup> มาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งบัญญัติไว้ดังนี้

"มาตรา 475 หากว่ามีบุคคลใดมาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น"

"มาตรา 479 ถ้าการที่บุคคลภายนอกเรียกร้องเป็นผลให้ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันนั้นหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดไซ้ ผู้ซื้อชื่อว่าถูกรอนสิทธิสิ้นเชิง"

ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อแต่บางส่วน ฤว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมเสียราคาก็ดี เสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้นก็ดี ผู้ซื้อชื่อว่าถูกรอนสิทธิแต่โดยส่วน

ในกรณีตั้งทนายเช่นนั้น ท่านว่าผู้ซื้อมีทางแก้ตามความที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้ ลักษณะการไม่ชำระหนี้"

มาตรา 479 จึงเป็นการบัญญัติให้ชัดเจนลงไปว่าการรอนสิทธิมิได้ทั้งการรอนสิทธิสิ้นเชิง และรอนสิทธิบางส่วน โดยกรณีที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดไปถือว่าเป็นการรอนสิทธิทั้งหมด แต่หากเป็นกรณีที่ผู้ซื้อสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปแต่เพียงบางส่วน หรือการที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ถือว่าเป็นการรอนสิทธิบางส่วน

เมื่อมาตรา 479 เป็นการบัญญัติถึงรายละเอียดของลักษณะการรอนสิทธิ และบัญญัติในตอนท้ายอีกว่า "ผู้ขายต้องรับผิดชอบ" จึงทำให้เกิดความสับสนในการปรับใช้ว่าเมื่อใดจะปรับใช้มาตรา 475 และเมื่อใดจะปรับใช้มาตรา 479 ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเนื่องจากมาตรา 475 เป็นการวางหลักของความรับผิดชอบไว้ และมาตรา 479 เป็นการบัญญัติถึงรายละเอียดของลักษณะการรอนสิทธิ การวินิจฉัยความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ จึงต้องใช้มาตรา 475 และมาตรา 479 ประกอบกันอย่างไรก็ตาม ในการปรับใช้บทบัญญัติทั้งสองมาตราดังกล่าวยังคงสับสนในทางปฏิบัติ เห็นได้จากคำพิพากษาของศาลฎีกาที่บ้างก็วินิจฉัยให้ผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามมาตรา 475 บ้างก็วินิจฉัยให้รับผิดชอบตามมาตรา 479 ยกตัวอย่างเช่น

<sup>17</sup> บันทึกตรวจแก้ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 (พ.ศ. 2467) , สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2597/2541 ที่ดินที่จำเลยทั้งสองขายให้โจทก์นั้น ศาลฎีกาพิพากษาให้โอนไปเป็นของบุคคลอื่น จึงเป็นกรณีที่บุคคลอื่นมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อในอันที่จะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือที่ดินที่ได้ซื้อขายกันอยู่ในเวลาซื้อขาย จำเลยทั้งสองจึงต้องรับผิดชอบโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 926/2530 แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่พิพาทมาโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตก็ตาม แต่โจทก์ก็รับซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้จากจำเลยที่ 3 โดยสุจริตเช่นกัน เมื่อกรมที่ดินสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนที่พิพาทและโอนที่พิพาท เป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง กรณีเช่นนี้ถือว่า โจทก์ถูกรอนสิทธิ จำเลยที่ 3 จะต้องรับผิดชอบโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479

จากการสืบสนในการปรับใช้ดังกล่าว ประกอบกับมาตรา 479 เป็นเพียงการบัญญัติถึงรายละเอียดของลักษณะการรอนสิทธิ จึงทำให้มีความเห็นว่าควรตีความมาตรา 479 ออกเสียอย่างไรก็ตาม ผู้เขียนมีความเห็นว่า มาตรา 479 แสดงให้เห็นถึงลักษณะของการรอนสิทธิว่า การที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็คือการรอนสิทธิ หรือแม้ผู้ซื้อจะยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ แต่ทรัพย์สินนั้นก็อาจตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็คือการรอนสิทธิเช่นกัน การบัญญัติมาตรา 479 จึงก่อให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้นในการตีความถึงลักษณะของการรอนสิทธิ และการจะตีบทบัญญัติมาตราใดมาตราหนึ่งออกไปบทบัญญัตินั้นควรจะเป็นบทบัญญัติที่ก่อให้เกิดปัญหา อีกทั้งยังล้าหลัง ไม่สามารถนำมาใช้ได้ สถานการณ์ปัจจุบัน แต่บทบัญญัติมาตรา 479 หากเป็นเช่นนั้นไม่ แม้จะก่อให้เกิดความสับสนในการปรับใช้อยู่บ้าง แต่หากผู้ใช้กฎหมายเข้าใจ และปรับใช้ให้ถูกต้องย่อมจะเป็นการเหมาะสมกว่า

### 2.1.2 ผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าจริง

การที่บุคคลอื่นจะมารบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อโดยอ้างว่ามีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น จะต้องเป็นสิทธิตามกฎหมายเหนือทรัพย์สินนั้น เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิการเช่า สิทธิอาศัย โดยสิทธินั้นไม่จำเป็นต้องเป็นทรัพย์สิน (real right) เสมอไป แม้เป็นบุคคลสิทธิ (personal right) แต่บุคคลสิทธิในที่นี้จักต้องเป็นบุคคลสิทธิที่ใช้นับต่อบุคคลอื่นได้ กล่าวคือ ใช้นับต่อผู้ซื้อได้ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า ก็ก่อให้เกิดการรอนสิทธิได้<sup>18</sup> แต่ต้องเป็นการเช่า

<sup>18</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร ปุญญพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น.100.

อสังหาริมทรัพย์โดยปฏิบัติตามมาตรา 538 กล่าวคือ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ และถ้าเป็นการเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ยกตัวอย่างเช่น นายแดงได้ให้นายเขียวเช่าบ้านของตนทั้งหลังเป็นเวลา 2 ปี โดยได้ทำสัญญาเช่ากันไว้เป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ต่อมาในระหว่างระยะเวลาเช่า นายแดงได้ขายบ้านหลังนั้นให้แก่ นายดำ นายดำผู้ซื้อยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของนายแดงผู้โอนซึ่งมีต่อ นายเขียวผู้เช่า ตามมาตรา 569 กล่าวคือ นายดำมีความผูกพันต้องให้นายเขียวเช่าบ้านหลังดังกล่าวต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาเช่า นายดำย่อมเป็นผู้ถูกรบกวนขัดสิทธิ นายแดงผู้ขาย จึงต้องรับผิดชอบในผลนั้น

หรือในกรณีที่นายดำซื้อบ้านมาจากการขายทอดตลาด ตามมาตรา 1330 และปรากฏว่านายเขียวได้เช่าบ้านหลังนั้นอยู่ โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิม และยังไม่สิ้นระยะเวลาการเช่า แม้ว่านายดำจะซื้อทรัพย์มาจากการขายทอดตลาด นายดำก็ต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่เจ้าของทรัพย์เดิมมีต่อผู้เช่า ตามมาตรา 569 เช่นกัน เพราะการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด ตามมาตรา 1330 เป็นการยกเว้นหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน กล่าวคือ แม้ทรัพย์นั้นจะมีทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย ผู้ซื้อทรัพย์ไปก็ได้กรรมสิทธิ์ แต่ไม่ได้หมายรวมถึงการได้ทรัพย์ไปโดยปราศจากภาระผูกพันอันเป็นการรอนสิทธิ

เหตุที่ต้องเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะก่อให้เกิดการรอนสิทธิ เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 569 ได้บัญญัติรับรองให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า โดยผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า แต่การเช่าสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้บัญญัติเช่นนี้ ฉะนั้น แม้จะมีสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งในขณะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขาย ระยะเวลาการเช่ายังไม่สิ้นสุด ผู้ซื้อก็ไม่ต้องรับโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่าไปด้วย เช่นเดียวกับบุคคลสิทธิในสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้ดังเช่นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 569 จึงไม่ก่อให้เกิดการรอนสิทธิเช่นกัน<sup>19</sup>

<sup>19</sup> ในกรณีที่ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ถูกรอนสิทธิ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก ผู้เช่าจึงไม่อาจครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข ผู้เช่าคงมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการรอนสิทธิตามมาตรา 549 ประกอบมาตรา 475

ยกตัวอย่างเช่น นายดำซื้อรถยนต์จากนายแดง แต่ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกัน รถยนต์คันดังกล่าวอยู่ในความครอบครองของนายเขียว เนื่องจากนายเขียวได้ยืมรถยนต์ของนายแดงไป และยังไม่ครบกำหนดคืน แต่เมื่อนายดำกับนายแดงได้ทำสัญญาซื้อขายรถยนต์คันดังกล่าว กรรมสิทธิ์จึงโอนไปเป็นของนายดำ อันทำให้นายดำมีสิทธิติดตามเอารถยนต์คืนตามมาตรา 1336 และเนื่องจากไม่มีกฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนทรัพย์สินต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเดิมดังเช่นการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 569 นายดำจึงไม่มีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญาเดิมต่อไป นายเขียวผู้ยืมจึงต้องคืนรถยนต์ให้แก่นายดำ

หากเป็นการรบกวนที่มีได้อ้างสิทธิอย่างไร เช่น นายเขียวบุกกรุกเข้ามาในที่ดินที่นายดำซื้อมา หรือนายเขียวเข้ามาเก็บพืชผลที่นายดำผู้ซื้อปลูกในที่ดินที่ตนซื้อมา โดยนายเขียวไม่มีสิทธิตามกฎหมายแต่อย่างใด ดังนี้ไม่เรียกว่าเป็นการรอนสิทธิ ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ แต่เป็นเรื่องละเมิด ซึ่งเป็นหน้าที่ของนายดำผู้ซื้อที่จะต้องป้องกันขัดขวาง หรือฟ้องร้องเอาเอง

หรือในกรณีที่นายแดงผู้ขายได้ตกลงขายรถยนต์ให้แก่นายดำ และนายดำได้ชำระราคาแล้ว เพียงแต่นายแดงยังไม่ได้ส่งมอบการครอบครองให้ ต่อมานายเขียวได้มาเจรจาซื้อรถยนต์ โดยไม่รู้มาก่อนเลยว่านายแดงได้ขายรถยนต์คันดังกล่าวให้แก่นายดำไปแล้ว พร้อมกันนี้นายเขียวได้ชำระราคา และเข้าครอบครองรถยนต์นั้นโดยสุจริต เช่นนี้ หากนายดำทราบเรื่องและมาเรียกร้องให้นายเขียวส่งมอบรถยนต์ให้แก่ตน โดยอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในรถยนต์นั้นดีกว่านายเขียว เนื่องจากนายแดงผู้ขายได้ตกลงขายรถยนต์ให้แก่ตน และตนได้ชำระราคาแล้ว นายแดงผู้ขายจึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในรถยนต์อีกต่อไป การที่นายแดงโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ให้แก่นายเขียวจึงหาเป็นผลให้นายเขียวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ไม่ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ในกรณีนี้ข้ออ้างของนายดำฟังไม่ขึ้น เนื่องจากมาตรา 1303 วรรคแรก ได้บัญญัติไว้ว่า "ถ้าบุคคลหลายคนเรียกเอาอสังหาริมทรัพย์เดียวกันโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกันไซ้ ท่านั้นทรัพย์สินตกอยู่ในครอบครองของบุคคลใด บุคคลนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าบุคคลอื่น ๆ แต่ต้องได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยมีค่าตอบแทนและได้รับการครอบครองโดยสุจริต"

เมื่อนายดำและนายเขียวต่างอ้างกรรมสิทธิ์ในรถยนต์อันเป็นอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน แต่นายเขียวเป็นผู้ครอบครองรถยนต์นั้น ทั้งยังได้รับการครอบครองโดยสุจริต และมีค่าตอบแทน นายเขียวจึงมีสิทธิในรถยนต์นั้นดีกว่านายดำ นายเขียวมิได้ถูกก่อกวนรบกวนขัดสิทธิในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขแต่อย่างใด ที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องจากกฎหมายให้สันนิษฐานไว้ว่าผู้ยึดถือ นั้นยึดถือเพื่อตน เมื่อการครอบครองเป็นไปโดยชอบแล้ว การที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนแรกมิได้นำพาที่จะให้การส่งมอบเป็นไปโดยครบถ้วนแล้ว หรือไม่แสดงอาการทรงทรัพย์สินของตนโดย

**ต้นฉบับไม่มีหน้า 24**

ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่มีไซตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลาย หากทรัพย์สินที่ซื้อมามีไซของลูกหนี้ และเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงผู้มีสิทธิดีกว่าได้ติดตามเอาทรัพย์สินของตนคืน ย่อมเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขของผู้ซื้อ อันผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

ด้วยเหตุนี้ จึงต้องพิจารณาด้วยว่าการรอนสิทธิที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบนั้น หมายถึง กรณีที่ผู้รบกวนขัดสิทธินั้น มีสิทธิเช่นนั้นดีกว่าจริงเท่านั้น มิใช่เป็นกรณีที่บุคคลภายนอกแสดงพยานหลักฐานอันเป็นเท็จ หรือกล่าวอ้างลอย ๆ โดยไม่แสดงพยานหลักฐานใด ๆ และผู้ซื้อเองก็หลงเชื่อ หรือกล่าวเท็จบุคคลภายนอกจึงคืนทรัพย์สินให้บุคคลภายนอกไป เพราะหากบุคคลภายนอกมิได้มีสิทธิใด ๆ เนื้อทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกัน แม้จะได้กล่าวอ้างต่อผู้ซื้อ ก็หาเป็นการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขแต่อย่างใดไม่ ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ

ผู้รบกวนขัดสิทธิมี "สิทธิดีกว่า" อันจะทำให้ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิหรือไม่นั้น ตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องรอนสิทธิ มิได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่าจะต้องมีการพิสูจน์สิทธิของผู้รบกวนเสียก่อนด้วยชั้นตอนหรือกระบวนการทางศาล ดังนั้น การรอนสิทธิจึงเกิดขึ้นได้แม้จะไม่มี การฟ้องเพื่อพิสูจน์สิทธิกันก่อน แต่หากผู้ซื้อสงสัยไม่แน่ใจ ผู้ซื้อย่อมอาศัยกระบวนการในทางศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิของบุคคลภายนอกนั้นก่อนก็ได้<sup>23</sup> เพราะหากผู้รบกวนไม่มีสิทธิดีกว่าจริง ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผู้ซื้อ

### 2.1.3 เวลาที่ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่า

เมื่อการรอนสิทธิคือการที่ผู้รบกวน (บุคคลภายนอก) รบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข โดยผู้รบกวนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ ซึ่งอาจมีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อนหรือขณะทำสัญญาซื้อขาย หรือมีสิทธิดีกว่าภายหลังการซื้อขาย

#### (ก) ก่อนหรือขณะทำสัญญาซื้อขาย

ยกตัวอย่างเช่น นายดำซื้อบ้านจากนายแดง แต่ก่อนที่สัญญาซื้อขายจะเกิดขึ้น นายดำได้ให้นายเขียวเช่าบ้านของตนอยู่ก่อนแล้ว โดยสัญญาเช่าระหว่างนายดำกับนายเขียวมีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และได้ทำกันเป็นหนังสือ และในขณะที่นายดำกับนายแดงทำสัญญาซื้อขายกันนั้น สัญญาเช่าระหว่างนายดำกับนายเขียวยังไม่ครบกำหนด นายดำผู้ซื้อจึงต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าของนายแดงซึ่งมีต่อนายเขียวไปด้วย ตามมาตรา 569 ในกรณีนี้

<sup>23</sup> จำปี โสติพันธ์, อ้างแล้ว เชนอรรถที่ 5, น.223.

หากนายดำมิได้รู้ถึงสัญญาเขานั้นมาก่อนเลยในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย นายดำย่อมเป็นผู้ถูกรอนสิทธิ อันนายแดงผู้ขายต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น

จากตัวอย่างข้างต้น นายเขียวบุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดีกว่านายดำผู้ซื้อตั้งแต่ขณะที่นายดำกับนายแดงได้ทำสัญญาซื้อขายกัน

(ข) ภายหลังการซื้อขาย แต่เป็นเพราะความผิดของผู้ขาย

กรณีนี้ ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้รบกวนไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันดีกว่าผู้ซื้อ ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อเมื่อได้ทำการซื้อขายกันแล้ว และการที่ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อภายหลังการซื้อขายนี้ จะต้องเป็นเพราะความผิดของผู้ขาย

ยกตัวอย่างเช่น นายดำตกลงซื้อนาฬิกาจากนายแดง กรรมสิทธิ์ในนาฬิกาโอนไปยังนายดำผู้ซื้อตั้งแต่ทำสัญญาซื้อขาย ตามมาตรา 458 โดยนายดำได้ชำระราคาแล้ว แต่จะมารับนาฬิกาในอีก 3 วัน ในระหว่างที่นายแดงครอบครองนาฬิกาแทนนายดำอยู่นั้น นายเขียวได้มาเห็นนาฬิกาเรือนเดียวกันนี้ และขอซื้อต่อจากนายแดง โดยนายเขียวไม่ทราบมาก่อนว่านายแดงได้ขายนาฬิกาเรือนนี้ให้นายดำแล้ว นายแดงตกลงขายนาฬิกาให้นายเขียวไป พร้อมกับส่งมอบและชำระราคาในวันเดียวกันนั้น เช่นนี้ นาฬิกาย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนายเขียว เนื่องจากนาฬิกาอยู่ในความครอบครองของนายเขียว และนายเขียวได้นาฬิกามาโดยเสียค่าตอบแทน และได้การครอบครองโดยสุจริต ตามมาตรา 1303 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาฬิกาจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของนายเขียว นายดำไม่มีกรรมสิทธิ์ในนาฬิกาอีกต่อไป เท่ากับว่าภายหลังการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างนายดำกับนายแดง นายแดงผู้ขายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิให้แก่ นายดำผู้ซื้อได้ เพราะความผิดของตน นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อ นายดำผู้ซื้อ

หากภายหลังการซื้อขาย ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ แต่การที่ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่ามิได้เกิดจากความผิดของผู้ขาย เช่นนี้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ

ยกตัวอย่างเช่น นายดำได้ซื้อที่ดินมีโฉนดมาจากนายแดง แต่ภายหลังการซื้อขายปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวได้ถูกเวนคืนไปบางส่วน นายดำผู้ซื้อจึงถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า แต่การรบกวนขัดสิทธิดังกล่าวนี้ เป็นกรณีที่ผู้รบกวน (บุคคลภายนอก) มีสิทธิดีกว่านายดำผู้ซื้อภายหลังการซื้อขาย ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อเป็นเพราะความผิดของผู้ขายเป็นเหตุให้เกิดการรอนสิทธิขึ้น เมื่อการเวนคืนที่ดินเกิดจากการกระทำของรัฐ ผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

โดยปกติแล้ว ความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดเด็ดขาด กล่าวคือ ผู้ชายต้องรับผิดแม้ว่าตนจะไม่มี ความผิด คือแม้ไม่ได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท ผู้ชายก็ต้องรับผิด (ซึ่งจะกล่าวโดยละเอียดในหัวข้อถัดไป) แต่เฉพาะกรณีที่ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่าภายหลังการซื้อขายนี้ จำต้องพิจารณาถึงความผิดของผู้ชายประกอบด้วย ผู้ชายจะต้องรับผิดในการรอนสิทธิก็ต่อเมื่อการรอนสิทธิเป็นเพราะความผิดของผู้ชาย และแม้ว่าความรับผิดของผู้ชายในกรณีนี้จะต้องคำนึงถึงความผิดของผู้ชาย ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องหนี้ที่ลูกหนี้ (ผู้ชาย) จะต้องรับผิดในหนี้ต่อเมื่อลูกหนี้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท (มาตรา 215 , 218 และ 219 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) แต่เมื่อเป็นความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย การปรับบทกฎหมายให้ผู้ชายต้องรับผิดจึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องความรับผิดในการรอนสิทธิ ฉะนั้น ผู้ชายจึงต้องรับผิดตามมาตรา 475 และมาตรา 479 มิใช่รับผิดตามบทบัญญัติเรื่องหนี้ มาตรา 215 หรือ มาตรา 218 หรือมาตรา 219

## 2.2 ความผิดของผู้ชาย

คำว่า "Fault" (ความผิด) นี้มาจากภาษาฝรั่งเศสว่า "Faute" ซึ่ง "Faute" นี้ มาจากภาษาลาตินว่า "Fallere" อันมีความหมายว่า "หลอกลวง" (to Deceive) และต่อมาภายหลังได้กลายเป็นการแสดงถึงความล้มเหลวในบางเรื่อง เป็นเหตุให้ "Fault" มีความหมายเป็นอย่างเดียวกับ "Default" (การผิดสัญญา) ซึ่งความหมายนั้นค่อนข้างจะเลื่อนรางจากความหมายเดิม<sup>24</sup>

ใน English Law Reform Act 1995 ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "Fault" ว่า หมายถึง "Negligence" (ความประมาทเลินเล่อ) ไว้ในเรื่องที่ต่างฝ่ายต่างประมาท (Contributory Negligence) อันเป็นการแสดงให้เห็นถึงความรับผิดในเรื่องละเมิด แต่ในเรื่องของสัญญาในระบบ Common Law ของประเทศอังกฤษ แทบจะไม่พบเลย อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงหลักทั่วไปในเรื่องของสัญญาจะพบว่ากฎหมายอังกฤษให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามสัญญา การ

<sup>24</sup> De Cruz, Peter, *Comparative Law in a Changing World*, second edition (London:Cavendish Publishing, 1999), p.334.

ไม่ชำระหนี้ตามสัญญาจึงต้องรับผิด แม้ว่าจะไม่มี ความผิด คือไม่ว่าจะเป็นไปโดยเจตนา หรือ ประมาท<sup>25</sup>

สำหรับพื้นฐานความรับผิดในระบบ Civil Law ก็คือ ความผิด (Fault) ในระบบกฎหมาย Civil Law ถือหลักว่า “ไม่มีความรับผิดโดยไม่มี ความผิด” (No Liability Without Fault) กล่าวคือ ลูกหนี้จักต้องรับผิดเมื่อกระทำโดยเจตนาหรือประมาท ฉะนั้น “ความผิด” (Fault) ในระบบ Civil Law จึงหมายถึง การกระทำโดยเจตนาหรือประมาท ยกตัวอย่างเช่น ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ได้บัญญัติไว้เป็นหลักทั่วไปในมาตรา 276(1) ว่า “ลูกหนี้ต้องรับผิดในการกระทำโดยเจตนาหรือประมาทของตน...”

และในมาตรา 280(1) ได้บัญญัติไว้ว่า “ถ้าลูกหนี้ผิดหน้าที่ เจ้าหนี้อาจเรียกค่าเสียหาย อันเกิดจากการนั้นก็ได้ เว้นแต่ลูกหนี้มิได้กระทำผิด” กล่าวคือ ถ้าลูกหนี้มิได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิด

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยเรา ก็ร่างขึ้นตามแนวความคิดที่เอามาจากระบบ Civil Law เช่นกัน แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มิได้บัญญัติไว้เป็นหลักทั่วไปดังเช่นประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน แต่จากการพิจารณาบทบัญญัติในบรรพ 2 เรื่องนี้ พบว่าความรับผิดของลูกหนี้ในการชดเชยค่าสินไหมทดแทนจะมีขึ้นเมื่อลูกหนี้กระทำผิด หรือมีส่วนผิดในการไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้อง คือลูกหนี้ได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท อันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่เจ้าหนี้ โดยบทบัญญัติที่แสดงให้เห็นว่า ลูกหนี้จะต้องรับผิดในค่าเสียหายต่อเมื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นเกิดจากการกระทำโดยเจตนา หรือประมาทของลูกหนี้ เช่น ในเรื่องการชำระหนี้เป็นพันวิสัย

มาตรา 218 ได้บัญญัติไว้ว่า “ถ้าการชำระหนี้กลายเป็นพันวิสัยจะทำได้เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ต้องรับผิดชอบไซ้ ท่านว่าลูกหนี้จะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่เจ้าหนี้เพื่อค่าเสียหายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การไม่ชำระหนี้ นั้น

ในกรณีที่การชำระหนี้กลายเป็นพันวิสัยแต่เพียงบางส่วน ถ้าหากว่าส่วนที่ยังเป็นวิสัยจะทำได้นั้นจะเป็นอันไร้ประโยชน์แก่เจ้าหนี้แล้ว เจ้าหนี้จะไม่ยอมรับชำระหนี้ส่วนที่ยังเป็นวิสัยจะทำได้นั้นแล้ว และเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อการไม่ชำระเสียทั้งหมดทีเดียวก็ได้”

<sup>25</sup> Schuster, Ernest Joseph, *The Principles of German Civil Law*, (London and New York:Claredon Press, 1907), p.153.

พฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ต้องรับผิดชอบนั้น รวมถึงความผิดของตัวแทนกับของบุคคลที่ลูกหนี้ใช้ในการชำระหนี้ด้วย แสดงให้เห็นชัดว่าลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบเมื่อการไม่ชำระหนี้เกิดจากการกระทำโดยเจตนาหรือประมาทของลูกหนี้ ซึ่งก็คือเกิดจากความผิดของลูกหนี้

แต่หากการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์ซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ มาตรา 219 ก็ได้บัญญัติรับกันว่า “ถ้าการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นภายหลังที่ได้ก่อหนี้ และซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบนั้นไซ้ ท่านว่าลูกหนี้เป็นอันหลุดพ้นจากการชำระหนี้...” นั่นก็คือ เมื่อลูกหนี้ไม่มีความผิด กล่าวคือ มิได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท ลูกหนี้จึงไม่ต้องรับผิดชอบนั่นเอง

ในเรื่องการชำระหนี้เป็นพ้นวิสัย เป็นกรณีที่มีได้มีการชำระหนี้เลย แต่หากเป็นกรณีที่มิได้มีการชำระหนี้ แต่ชำระหนี้ไม่ต้องตรงกับความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ จะเป็นกรณีตามมาตรา 215 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้ต้องตรงตามความประสงค์แท้จริงแห่งมูลหนี้ไซ้ เจ้าหนี้จะเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่การนั้นได้” การชำระหนี้อันไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน ผิดเวลา ผิดสถานที่ เจ้าหนี้ผู้เสียหายมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทน แต่อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้จะต้องกระทำโดย เจตนาหรือประมาทเช่นกัน

นอกจากนี้ กรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดอันจะก่อให้เกิดความรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้ก็คำนึงถึงความผิดของลูกหนี้เช่นกัน ดังที่มาตรา 205 บัญญัติว่า “ตราบใดการชำระหนี้ยังมิได้กระทำลงเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ ตราบนั้นลูกหนี้ยังหาได้ชื่อว่าผิดนัดไม่”

พฤติการณ์ซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบนั้น อาจเกิดจากเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากบุคคลภายนอก หรือเกิดจากตัวเจ้าหนี้เอง เช่น เจ้าหนี้ไม่รับชำระหนี้ และเมื่อลูกหนี้มิได้ชำระหนี้เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ ลูกหนี้จึงขาดเป็นผู้ผิดนัดไม่ เหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องจากการที่ลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ ส่งผลให้ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบในค่าเสียหาย อันเนื่องมาจากการชำระหนี้กลายเป็นอันไร้ประโยชน์แก่เจ้าหนี้ และเจ้าหนี้ออกปิดไม่รับชำระหนี้ตามมาตรา 216 หรือการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยเกิดระหว่างที่ลูกหนี้ผิดนัด และเกิดความเสียหายขึ้น หรือลูกหนี้ต้องเสียดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นในกรณีผิดนัดเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามมาตรา 224 หรือต้องชำระดอกเบี้ยสำหรับค่าสินไหมทดแทนราคาวัตถุที่เสื่อมเสียหรือตกต่ำตามมาตรา 225 ฉะนั้น เมื่อการไม่ชำระหนี้ของลูกหนี้มิได้เกิดจากความผิดของลูกหนี้ ลูกหนี้จึงไม่ตกเป็นผู้ผิดนัด และไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวข้างต้น

ต่อมา หลักความผิดของลูกหนี้ได้ไปไกลถึง “Objective Responsibility” หรือหลักความรับผิดชอบเด็ดขาด ให้ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบแม้ว่าลูกหนี้จะไม่มี ความผิด โดยไม่อาจยกข้อต่อสู้อะไร

ได้เลย<sup>26</sup> กล่าวคือ ลูกหนี้ต้องรับผิด แม้มิได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท ดังเช่นในมาตรา 220 ที่บัญญัติว่า “ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบในความรับผิดของตัวแทนแห่งตนกับทั้งของบุคคลที่ตนใช้ในการชำระหนี้ นั้นโดยขนาดเสมอกับว่าเป็นความผิดของตนเองจะนั้น...” มาตรานี้ แม้ลูกหนี้จะมีได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาทเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย ลูกหนี้ก็ต้องรับผิดในการกระทำที่ตัวแทน และบุคคลที่ตนใช้ในการชำระหนี้ก่อนขึ้น

และเมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิ หากการรอนสิทธิเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้ขาย กล่าวคือ ผู้ขายกระทำโดยเจตนาหรือประมาท เป็นเหตุให้ผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิ ผู้ขายย่อมต้องรับผิดต่อผู้ซื้ออย่างแน่แท้

แต่ปัญหาที่ต้องพิจารณาคือ ความเป็นความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดเด็ดขาดอันผู้ขายต้องรับผิด โดยไม่ต้องพิจารณาเลยว่าผู้ขายมีความผิด กล่าวคือ ผู้ขายต้องรับผิดไม่ว่าผู้ขายจะได้กระทำโดยเจตนา หรือประมาท หรือผู้ขายจักต้องรับผิดต่อเมื่อผู้ขายได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องนี้ เพราะเมื่อพิจารณามบทบัญญัติเรื่องความรับผิดในการรอนสิทธิแล้ว ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดที่จะแสดงให้เห็นว่า ความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดเด็ดขาด แตกต่างกับบทบัญญัติเรื่องความรับผิดเพื่อชำระคบกพร่อง ซึ่งมาตรา 472 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติไว้ว่า

“ในกรณีที่ทรัพย์สิ่งขายนั้นชำระคบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติก็ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิด

ความที่กล่าวมาในมาตรานี้ย่อมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการชำระคบกพร่องมีอยู่”

เหตุผลที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้ขายต้องรับผิดโดยไม่ต้องพิจารณาว่าผู้ขายจะทราบว่ามี ความชำระคบกพร่องหรือไม่ก็ตาม เป็นไปตามหลักกฎหมายทั่วไปว่า “ผู้ขายต้องระวัง” [Caveat Venditor, Let the Seller Beware.] มาตรา 472 ซึ่งบัญญัติให้ผู้ขายต้องรับผิดในความชำระคบกพร่องไว้เป็นเบื้องต้นจึงเป็นไปตามหลักดังกล่าว<sup>27</sup> เพราะในการทำสัญญาซื้อขายถือว่าผู้ขายได้รับรองโดยปริยาย (Implied Warrantly) แล้วว่าทรัพย์สิ่งขายนั้นปราศจากความชำระค

<sup>26</sup> โสภณ รัตนากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้: บทเบ็ดเสร็จทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขและเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร:นิติบรรณการ, 2548) น. 48.

<sup>27</sup> ประพนธ์ ศาคตะมาน และ ไพจิตร ปุญญพันธ์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 2, น.95.

บกพร่อง<sup>28</sup> เพราะการซื้อขายไม่ได้หมายถึงการที่ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อเท่านั้น แต่ต้องสามารถใช้อำนาจกรรมสิทธิ์เหนือตัวทรัพย์สินได้ ถ้าหากทรัพย์สินที่ซื้อชำรุดบกพร่องถึงขนาดที่ผู้ซื้อใช้ไม่ได้ ผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบ<sup>29</sup> ประกอบกับสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่คู่สัญญาต่างหวังในความสุจริต (Contract Uberrimae Fidei) ผู้ขายย่อมมีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่บริสุทธิ์ไม่มีความชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อก็ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินเช่นนั้น<sup>30</sup>

เมื่อพิจารณาความเป็นมาตามประวัติศาสตร์กฎหมายโรมัน สัญญาซื้อขายโรมันก็คือ สัญญาซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งคือผู้ขาย ผู้กพันตนเองในการที่จะจัดหาให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งคือผู้ซื้อ ซึ่งการครอบครองทรัพย์สินโดยสันติสุขและถาวร<sup>31</sup> โดยผู้ขายมีหน้าที่ให้คำยืนยัน (Warranty) มิให้มีการรอนสิทธิของผู้ซื้อ โดยในสมัยโบราณความรับผิดชอบของผู้ขายค่อนข้างจำกัด คือ ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นแต่ได้ทำคำมั่นโดยวาจา (Stipulatio) รับผิดชอบไว้ วิวัฒนาการขั้นตอนมาถึงว่า สัญญาซื้อขายต้องเป็นสัญญาที่คู่กรณีต้องมีเจตนาบริสุทธิ์หรือความสุจริต (Bona Fides) อันเป็นการประกันโดยปริยาย ในเวลาต่อมาเป็นการที่ผู้ควบคุมตลาด (Curulis Aedlis) ในสมัยประชาธิปไตยประกาศนโยบายควบคุมตลาดออกมา ผู้ซื้อสามารถดำเนินการเพื่อให้มีการเพิกถอนการซื้อขายนั้นโดยรูปคดี Actio Redhibitoria นอกจากนี้ยังสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายได้โดยรูปคดี Actio Quanti Minoris และกฎหมายถือว่าผู้ขายมีความรับผิดชอบโดยเคร่งครัด (Strict Liability) จะอ้างว่าตนไม่ทราบถึงการรอนสิทธินั้นไม่ได้ อย่างไรก็ตามผู้ขายอาจขอยกเว้นความรับผิดชอบดังกล่าวได้โดยแสดงเจตนาดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในการทำสัญญาซื้อขาย แต่หากผู้ขายมิได้สุจริตในเวลาทำสัญญาซื้อขาย ผู้ขายก็ผิดในฐานะไม่สุจริตอยู่<sup>32</sup>

<sup>28</sup> ปัญญา ด้านพัฒนามงคล, “ความรับผิดชอบเพื่อชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537), น.223.

<sup>29</sup> จำปี โสติพิพันธุ์, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่ 5*, น.192.

<sup>30</sup> มนูญานวิมลศาสตร์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ อนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพ, (กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์อักษรประเสริฐ, 2522) น.29.

<sup>31</sup> ประชุม โฉมฉาย, หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น, (กรุงเทพมหานคร:คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541) น.216.

<sup>32</sup> ประชุม โฉมฉาย, วิวัฒนาการของกฎหมายโรมัน, (กรุงเทพมหานคร:คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548) น.159-165.

สำหรับทางทฤษฎีเกี่ยวกับการประกันการรอนสิทธิ ได้มีความเห็นทางทฤษฎีแยกออกเป็น 2 ฝ่าย ด้วยกัน คือ<sup>33</sup>

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า การประกันการรอนสิทธินี้เป็นการเยียวยาการสูญเสียการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งมีลักษณะของการประกันที่ใช้เป็นการเฉพาะในสัญญาซื้อขาย ดังนั้นผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิที่เกิดแก่ผู้ซื้อโดยไม่พิจารณาเลยว่าผู้ขายมี "ความผิด" หรือไม่ อันมีลักษณะของความรับผิดชอบที่เรียกว่า Objective Responsibility

ฝ่ายที่สองเห็นว่า การรอนสิทธินี้เป็นเรื่องของการผิดสัญญาธรรมดา เพราะฉะนั้นผู้ขายต้องรับผิดชอบในการผิดสัญญานั้น ซึ่งตามหลักการผิดสัญญาจะก่อให้เกิดความรับผิดแก่ผู้ขายได้เมื่อผู้ขายมี "ความผิด" แต่ก็อาจเป็นปัญหาในเรื่องการพิสูจน์ว่า "ผู้ขายผิด" จริงหรือไม่ด้วย

ในเรื่องนี้ท่านอาจารย์ไมทซิด เอกจริยกร และท่านอาจารย์จำปี ไสตติพันธ์ ต่างเห็นว่าความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดโดยกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อเป็นสำคัญจึงไม่ให้ความสำคัญกับความสุจริตหรือไม่ของผู้ขายในเรื่องนี้ ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบ<sup>34</sup> ไม่ว่าผู้ขายจะรู้หรือไม่รู้ก็ตาม<sup>35</sup>

สำหรับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยในเรื่องนี้ ต่างก็ได้กล่าวไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบอย่างเด็ดขาด แม้ว่าผู้ขายจะไม่มี ความผิด กล่าวคือ ผู้ขายต้องรับผิดชอบ แม้ว่าจะไม่ได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท ยกตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2199/2514 รดยนต์พิพาทเป็นของบุคคลภายนอกซึ่งมีผู้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อนั้นทำสัญญาขายให้จำเลย แล้วจำเลยทำสัญญาขายให้โจทก์ และมอบรดยนต์พิพาทให้โจทก์ในวันทำสัญญา โดยโจทก์ไม่รู้เลยว่ารดยนต์พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอก โจทก์ผ่อนชำระเงินให้จำเลยแล้วบางส่วน ต่อมาผู้เช่าซื้อผิดสัญญา เจ้าของที่แท้จริงมายึดรดยนต์พิพาทไปจากโจทก์ ดังนี้ ถือได้ว่าโจทก์ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ที่จำเลยอ้างว่าจำเลยไม่รู้เห็นยินยอมด้วยในการที่โจทก์ถูกยึดรถก็ดี และเป็นเหตุสุดวิสัยที่จำเลยจะห้ามได้ก็ดี หาเป็นข้อที่จะให้จำเลยพ้นความรับผิดไม่<sup>36</sup>

<sup>33</sup> จำปี ไสตติพันธ์, อ่างแล้ว เชียงธรรมที่ 5, น.222.

<sup>34</sup> เฟิงอ่าง, น.213.

<sup>35</sup> ไมทซิด เอกจริยกร, อ่างแล้ว เชียงธรรมที่ 6, น.182.

<sup>36</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2199/2514 (เนติ.) น.1948

คำพิพากษาฎีกาข้างต้น เป็นกรณีที่บุคคลภายนอกนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินในเวลาที่ยื่นฟ้อง และการที่จำเลยผู้ขายอ้างว่าการที่รถยนต์ถูกยึดไปเป็นเหตุสุดวิสัย ก็เท่ากับอ้างว่าตนมิต้องรับผิดในความเสียหาย เนื่องจากมิได้เกิดจากการกระทำโดยเจตนาหรือประมาทของตน ซึ่งศาลฎีกาได้วินิจฉัยชี้ว่าข้ออ้างของจำเลยดังกล่าว หากเป็นข้อที่จะให้จำเลยพ้นความรับผิดไม่ แต่ศาลฎีกาก็มิได้วินิจฉัยให้ชัดเจนลงไปว่าจำเลยกระทำโดยประมาท ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงแล้วเห็นได้ว่าจำเลยผู้ขายประมาท เนื่องจากขณะทำสัญญาซื้อขายกับโจทก์ผู้ซื้อ ทะเบียนรถยนต์ยังมีได้โอนมาเป็นชื่อจำเลย แม้การซื้อขารถยนต์ กรรมสิทธิ์ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะทำสัญญาซื้อขายแล้วก็ตาม แต่การที่ยังไม่อาจโอนทะเบียนมาเป็นชื่อจำเลยได้ จึงอาจเป็นไปได้ที่รถยนต์ที่ซื้อขายกันยังมีได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซื้อซึ่งเป็นผู้ขายให้จำเลย ซึ่งจะเป็นผลให้จำเลยไม่มีกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ และไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ผู้ซื้อจากตนได้ อันเป็นผลให้จำเลยผู้ขายต้องรับผิดต่อโจทก์ผู้ซื้อทรัพย์สินไปจากตน

นอกจากนี้ หากผู้ซื้อจะอ้างว่าตนได้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์มาตามมาตรา 1303 วรรคแรก ตนจึงไม่ต้องคืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของที่แท้จริง เนื่องจากเป็นกรณีที่บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกัน โดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัน และตนได้ครอบครองรถยนต์โดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน ข้ออ้างของผู้ซื้อก็ฟังไม่ขึ้น เนื่องจากเมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงแล้ว การซื้อขารถยนต์โดยปกติจะต้องมีการโอนทะเบียนรถยนต์ควบคู่ไปด้วย แม้ว่ากรรมสิทธิ์ในรถยนต์ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะทำสัญญาซื้อขายกัน แต่เมื่อชื่อเจ้าของรถยนต์ในทางทะเบียนมิใช่ชื่อของจำเลยผู้ขาย ผู้ซื้อจะอ้างว่าตนสุจริตไม่รู้มาก่อนว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ใช่ของจำเลยผู้ขาย ย่อมฟังไม่ขึ้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 932/2518 ข. ได้ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์คันพิพาทมาจากบริษัท อ. และขณะเดียวกัน ข. ได้ทำสัญญาให้จำเลยเช่าซื้อต่อไป จำเลยผ่อนชำระค่าเช่าซื้อให้ ข. เสร็จสิ้นแล้ว แต่ ข. มิได้โอนทะเบียนรถคันพิพาทให้จำเลย ต่อมาจำเลยได้ขายรถคันพิพาทให้โจทก์ โดยโจทก์ชำระราคาแก่จำเลยครบถ้วนแล้ว แต่เนื่องจาก ข. ไม่ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่บริษัท อ. เกินกว่าสองงวด เป็นการผิดสัญญา พนักงานบริษัท อ. จึงได้ยึดรถคันพิพาทไป การที่รถคันพิพาทถูกยึดไปนั้นเป็นสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมายของบริษัท อ. เจ้าของที่แท้จริง โจทก์ไม่มีอำนาจที่จะโต้แย้งได้ ถือได้ว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิ จำเลยต้องรับผิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 แม้จำเลยจะมีได้ประมาทเล็กน้อยก็ตาม<sup>37</sup>

<sup>37</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 932/2518 (เนติ.) น.855

จากถ้อยคำของคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นนี้ ศาลฎีกามีได้วินิจฉัยลงไปว่าการกระทำของจำเลยเป็นการกระทำโดยประมาทหรือไม่ ทั้งที่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงแล้วเห็นได้ว่าจำเลยกระทำโดยประมาทเนื่องจากขณะที่จำเลยขายรถยนต์ให้โจทก์ จำเลยยังมีได้มีชื่อในทะเบียนรถยนต์ จึงอาจเป็นไปได้ที่กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ยังไม่โอนมาเป็นของจำเลย อย่างไรก็ตาม ศาลฎีกาได้พิพากษาให้จำเลยต้องรับผิดชอบตามมาตรา 475 แม้จำเลยจะมีได้ประมาทเล็กน้อยเท่ากับว่าศาลฎีกาได้วินิจฉัยให้จำเลยต้องรับผิดชอบโดยไม่วินิจฉัยเลยว่าการกระทำของจำเลยเป็นการกระทำโดยประมาทหรือไม่ แสดงว่าศาลฎีกาเห็นว่าความรับผิดชอบในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดชอบเด็ดขาด กล่าวคือ ผู้ขายต้องรับผิดชอบแม้ว่าจะมิได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2053/2537 เป็นกรณีที่โจทก์จำต้องยอมให้เจ้าพนักงานตำรวจยึดรถยนต์พิพาทซึ่งซื้อมาจากจำเลยไปเพราะเป็นรถยนต์ที่ถูกโจรกรรมมา โดยศาลฎีกาพิพากษาให้จำเลยผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ตามมาตรา 475 ถึงแม้จำเลยจะไม่ทราบถึงเหตุแห่งการรอนสิทธิก็ตาม

ในเรื่องนี้ จากข้อเท็จจริงพิจารณาได้ว่าจำเลยประมาท เช่นเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2199/2514 และ 932/2518 แต่ศาลฎีกาก็ไม่ได้วินิจฉัยว่าจำเลยผู้ขายกระทำโดยประมาท แต่การวินิจฉัยให้จำเลยผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ไม่ว่าจะรู้หรือไม่รู้ถึงการรอนสิทธิ แปลความโดยนัยได้ว่า แม้ผู้ขายจะไม่รู้ถึงเหตุแห่งการรอนสิทธิ ผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิอยู่นั่นเอง อันเป็นลักษณะของความรับผิดชอบเด็ดขาด อันผู้ขายจะต้องรับผิดชอบแม้ว่าจะมิได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท

สำหรับการรอนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบ คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 926/2530 ผู้มอบอำนาจตายก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หนังสือมอบอำนาจยอมระงับสิ้นไป หรือหมดสภาพไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 826 จำเลยร่วมซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้วว่าผู้มอบอำนาจตาย แต่ยังคงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจนเสร็จสิ้น กรมที่ดินจึงมีอำนาจสั่งเพิกถอน และแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และแบ่งแยกโฉนดโดยมิชอบ โดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่ระงับสิ้นไปแล้ว เพราะผู้มอบอำนาจตายได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61

แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่พิพาทมาโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต แต่คดีได้ความว่าโจทก์กับรับซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้จากจำเลยที่ 3 โดยสุจริตเช่นกัน เมื่อกรมที่ดินสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนที่พิพาทและโฉนดที่พิพาท เป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์

ในทรัพย์สินนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง กรณีเช่นนี้ถือว่า โจทก์ถูกรอนสิทธิ จำเลยที่ 3 จะต้องรับผิดชอบโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479<sup>38</sup>

การรอนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาฎีกาข้างต้นนี้ มีเหตุเนื่องมาจากการโอนที่ดินไม่ชอบมาตั้งแต่แรก เพราะโอนที่ดินโดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจซึ่งระงับสิ้นไปแล้ว สัญญาตัวแทนได้ระงับสิ้นไปเพราะความตายของผู้มอบอำนาจ จึงต้องเพิกถอนการโอนที่ดิน ให้ที่ดินกลับเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้มอบอำนาจตามเดิม แต่ปรากฏว่าได้โอนที่ดินต่อกันไปหลายทอด จนถึงโจทก์ โจทก์ต้องสูญเสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เท่ากับว่าโจทก์ถูกก่อการรอนสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขาย และเมื่อโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาจากจำเลยที่ 3 โดยสัญญาซื้อขาย จำเลยที่ 3 ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบเพราะการรอนสิทธิ ซึ่งในคดีนี้ศาลฎีกาเองก็ได้วินิจฉัยว่า แม้จำเลยที่ 3 ผู้ขายสุจริต แต่โจทก์ผู้ซื้อก็สุจริตเช่นกัน จำเลยที่ 3 จึงต้องรับผิดชอบในผลแห่งการรอนสิทธิ จึงมีความหมายโดยนัยว่า แม้จำเลยที่ 3 จะสุจริต มิได้มีเจตนาก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์หรือไม่แม้แต่ประมาท จำเลยที่ 3 ก็ต้องรับผิดชอบ

ผลของการที่สัญญาตัวแทนระงับสิ้นไป เป็นไปตามมาตรา 831 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริตได้ ฉะนั้นหากว่าตัวแทนและเจ้าพนักงานที่ดินร่วมกันโอนที่ดินไปยังบุคคลภายนอกผู้สุจริต ตัวแทนและเจ้าพนักงานที่ดินก็ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้ต้องเสียหายโดยชัดใช้ค่าเสียหาย แต่ไม่อาจรับผิดชอบโดยการปฏิบัติตามสัญญาได้

จากคำพิพากษาฎีกาข้างต้นทั้งหมด ล้วนแล้วแต่เป็นกรณีที่ผู้ขายยกข้อต่อสู้ในประเด็นที่ว่า ตนสุจริต ไม่ทราบถึงเหตุแห่งการรอนสิทธิ และได้ประมาทเดินเล่อ เพื่อให้พ้นจากความรับผิดในการรอนสิทธิ ซึ่งแนวคำพิพากษาศาลฎีกา พอแปลความโดยนัยได้ว่า ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ แม้ว่าผู้ขายจะไม่มีเจตนา กล่าวคือ มิได้มีเจตนา หรือประมาทเดินเล่ออันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย

สำหรับผู้เขียนเอง เห็นด้วยกับความเห็นของฝ่ายที่หนึ่ง ซึ่งผู้ขายจะต้องรับผิดชอบหากผู้ก่อการรอนสิทธิ มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นในเวลาซื้อขาย แม้ว่าผู้ขายจะไม่มีเจตนา กล่าวคือ แม้จะไม่ได้เจตนาหรือประมาทก็ตาม

เหตุที่ผู้เขียนเห็นเป็นเช่นนี้ก็เนื่องจาก

<sup>38</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 926/2530 (เนติ.) น.1580

(1) เมื่อพิจารณาตามประวัติศาสตร์ของกฎหมายโรมัน ซึ่งถือว่าผู้ชายมีความรับผิดชอบโดยเคร่งครัด ผู้ชายจะอ้างว่าตนไม่ทราบถึงการรอนสิทธินั้นไม่ได้ เว้นแต่ผู้ชายจะได้แสดงเจตนาขอยกเว้นความรับผิดชอบดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในการทำสัญญาซื้อขาย โดยผู้ชายต้องสุจริตไม่รู้ถึงการรอนสิทธิในเวลาทำสัญญาซื้อขาย

(2) เมื่อพิจารณาเรื่องความรับผิดเพื่อชำระคูปอง ตามมาตรา 472 ซึ่งเป็นเรื่องความบกพร่องในคุณสมบัติ กฎหมายกำหนดให้ผู้ชายต้องรับผิดชอบทั้งที่ผู้ชายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องมีอยู่ ความรับผิดในการรอนสิทธินั้น แท้จริงแล้วก็คือความบกพร่องในกรรมสิทธิ์นั่นเอง ความรับผิดของผู้ชายจึงควรเป็นความรับผิดเด็ดขาด อันผู้ชายต้องรับผิดชอบไม่ว่าผู้ชายจะรู้หรือไม่รู้ถึงการรอนสิทธิในเวลาซื้อขายเช่นเดียวกัน

(3) สาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ดังบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 ซึ่งบัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ชาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ...” ซึ่งกรรมสิทธิ์เช่นว่านี้ หมายถึงกรรมสิทธิ์ที่ปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ ฉะนั้น เมื่อผู้ชายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิได้ เท่ากับผู้ชายไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตนให้ลุล่วงในส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญา ผู้ชายจึงควรจะต้องรับผิดชอบในทุกกรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากการกระทำโดยเจตนา หรือประมาทเลินเล่อของผู้ชายหรือไม่ก็ตาม เว้นเสียแต่ว่าผู้ซื้อได้รู้ถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ตามมาตรา 476

ฉะนั้น ความรับผิดในการรอนสิทธิจึงเป็นความรับผิดเด็ดขาด อันผู้ชายต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อแม้ว่าความเสียหายจะมีได้เกิดจากการกระทำโดยเจตนาหรือประมาทของผู้ชาย แตกต่างจากความรับผิดตามบทบัญญัติในเรื่องนี้ ซึ่งลูกหนี้จักต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นเกิดจากการกระทำโดยเจตนาหรือประมาทของลูกหนี้ ซึ่งปรากฏอยู่ในมาตรา 205 , มาตรา 215 , มาตรา 218 และมาตรา 219

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ชายต้องรับผิดชอบ โดยไม่คำนึงถึงความสุจริต หรือความผิดของผู้ชายนี้ ต้องเป็นกรณีที่ผู้รบกวนขัดสิทธิ มีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อน หรือขณะทำสัญญาซื้อขาย หากผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าภายหลังการซื้อขาย ผู้ชายจักต้องรับผิดชอบ ก็ต่อเมื่อการรอนสิทธินั้นเกิดจากความผิดของผู้ชาย ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 475 เนื่องจากในเวลาซื้อขาย เมื่อผู้ชายสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปยังผู้ซื้อได้โดยสมบูรณ์ ปราศจากการรอนสิทธิโดยผู้รบกวนซึ่งมีสิทธิดีกว่าแล้ว ย่อมถือได้ว่าผู้ชายปฏิบัติหน้าที่ในส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์อันเป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายโดยสมบูรณ์แล้ว ภายหลังการซื้อขายผู้ซื้อจึงต้องรับการเสี่ยงภัยที่สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขาย

อาจต้องถูกกระทบกระเทือนจากผู้รบกวนซึ่งมีสิทธิดีกว่าในเวลาภายหลังการซื้อขาย ความรับผิดชอบของผู้ขายในการรอนสิทธิในกรณีและผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่าในเวลาภายหลังการซื้อขายนี้ จึงต้องคำนึงถึงความผิดของผู้ขาย ยกตัวอย่างเช่น

ตัวอย่างที่ 1 นายแดงเปิดร้านขายโทรศัพท์มือถือ และรับซื้อโทรศัพท์มือถือ นายขาวได้นำโทรศัพท์ที่ตนลักมาจากนายเขียวมาขายให้นายแดง โดยนายแดงไม่รู้มาก่อนเลยว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิดและนายดำได้ซื้อโทรศัพท์มือถือเครื่องเดียวกันนี้จากนายแดง โดยไม่รู้ว่าเป็นทรัพย์สินของนายเขียว ต่อมานายเขียวเจ้าของโทรศัพท์มือถือที่แท้จริงได้นำเจ้าหน้าที่ตำรวจเข้ายึดโทรศัพท์มือถือจากนายดำ นายดำผู้ซื้อจึงถูกรอนสิทธิอันนายแดงผู้ขายจักต้องรับผิดชอบ แม้ว่านายแดงจะสุจริต ไม่รู้มาก่อนเลยว่าเป็นทรัพย์สินที่นายขาวขโมยมาขายให้กับตน แม้นายแดงมิได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาทอันเป็นเหตุให้นายดำผู้ซื้อต้องถูกรอนสิทธิ แต่นายแดงผู้ขายต้องรับผิดชอบ เพราะนายเขียวผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อนหรือขณะทำสัญญาซื้อขาย

ตัวอย่างที่ 2 หากข้อเท็จจริงตามตัวอย่างที่ 1 เปลี่ยนไปเป็นว่า โทรศัพท์มือถือที่นายขาวนำมาขายให้แก่ นายแดงเป็นโทรศัพท์มือถือของนายขาวเอง และนายดำได้ตกลงซื้อโทรศัพท์มือถือเครื่องดังกล่าวพร้อมกับชำระราคาครบถ้วนแล้ว แต่จะมารับทรัพย์สินในวันถัดไป ระหว่างนี้นายเขียวได้ซื้อโทรศัพท์มือถือเครื่องเดียวกันนี้จากนายแดง พร้อมกับชำระราคาและรับมอบทรัพย์สินไปครอบครองโดยไม่รู้ที่นายแดงได้ขายให้แก่ นายดำแล้ว นายเขียวจึงได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปตามมาตรา 1303 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงเป็นกรณีที่นายดำผู้ซื้อถูกรอนสิทธิโดยนายเขียวผู้รบกวนซึ่งมีสิทธิดีกว่า แต่เวลาที่ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่านี้ คือเวลาภายหลังการซื้อขาย ผู้รบกวนมิได้มีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อนหรือขณะทำการซื้อขายดังเช่นตัวอย่างที่ 1 และในกรณีที่ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ คือเวลาภายหลังการซื้อขายนี้ ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อเป็นเพราะความผิดของผู้ขาย เมื่อภายหลังการซื้อขายระหว่างนายดำกับนายแดง นายแดงกลับนำทรัพย์สินที่ซื้อขายไปขายให้แก่ นายเขียว จนเป็นเหตุให้นายเขียวได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป การที่นายดำผู้ซื้อถูกรอนสิทธิโดยนายเขียวผู้รบกวนซึ่งมีสิทธิดีกว่าในเวลาภายหลังการซื้อขาย และการที่นายเขียวผู้ซื้อ มีสิทธิดีกว่าในเวลาภายหลังการซื้อขาย เนื่องมาจากความผิดของนายแดงผู้ขาย นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ เท่ากับว่ากรณีนี้ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบต่อการรอนสิทธิที่เกิดจากการกระทำโดยเจตนาหรือประมาทของตน

### 2.3 เกิดความเสียหาย

โดยปกติแล้ว การรับผิดทางสัญญาตามบทบัญญัติเรื่องนี้ ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการ คือ

- (1) ลูกหนี้กระทำความผิดโดยฝ่าฝืนหนี้ คือไม่ชำระหนี้โดยจะเอาโทษแก่ตนได้
- (2) ความผิดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้<sup>39</sup>

แต่เนื่องจากความรับผิดในการรอนสิทธิ เป็นความรับผิดเด็ดขาด คือผู้ขายต้องรับผิด แม้ความเสียหายที่เกิดขึ้นจะมีได้เกิดจากการกระทำโดยเจตนาหรือประมาทของผู้ขาย ตามที่ได้กล่าวไว้แล้ว ในหัวข้อ 2.2 ความผิดของผู้ขาย จึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นมาใช้กับความรับผิดในการรอนสิทธิได้ อย่างไรก็ตาม การส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิแก่ผู้ซื้อ เป็นหน้าที่ประการหนึ่งของผู้ขาย ฉะนั้น หากปรากฏว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ผู้ขายย่อมต้องรับผิดในการรอนสิทธิตามมาตรา 475 และมาตรา 479 อันได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ นอกเหนือจากบทบัญญัติในเรื่องนี้ ซึ่งความรับผิดตามมาตรา 475 และมาตรา 479 ก็คือการชดใช้ค่าเสียหายนั่นเอง โดยในเรื่องนี้มีคำพิพากษาฎีกาที่กล่าวถึง คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2292/2515 โจทก์ซื้อรถยนต์โดยสุจริตจากจำเลยซึ่งเป็นพ่อค้าผู้ขายของชนิดนั้น ต่อมาเจ้าหน้าที่ตำรวจได้มายึดรถยนต์ไปเป็นของกลางในคดีอาญา โจทก์จึงถูกรอนสิทธิ โจทก์ยอมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ตามที่เสียหายไปจริง โดยโจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการรอนสิทธิมาสองประการ คือ ราคารถยนต์ที่โจทก์ชำระให้จำเลยไป กับค่าเสียหายที่โจทก์ไม่ได้ใช้รถยนต์คันนี้ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า การที่โจทก์ต้องยอมให้ตำรวจยึดรถยนต์ไป ย่อมเป็นกรณีที่รถยนต์หลุดไปจากผู้ซื้อ จำเลยผู้ขายจึงต้องรับผิดชำระราคารถยนต์คันนี้คืนให้โจทก์ ตามมาตรา 479 ส่วนค่าเสียหายในกรณีที่โจทก์ไม่ได้ใช้รถนั้น จำเลยต้องรับผิดชอบอยู่แล้ว ตามมาตรา 475<sup>40</sup>

แม้คำพิพากษาฎีกาที่ 2292/2515 นี้ จะวินิจฉัยว่าผู้ขายต้องรับผิดในการคืนราคา ตามมาตรา 479 และรับผิดในค่าเสียหาย ตามมาตรา 475 แต่แท้จริงแล้วการคืนราคาก็คือการชดใช้ค่าเสียหายนั่นเอง

<sup>39</sup> จิต เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้ แก้ไขเพิ่มเติมโดย รศ.ดร.ดาราวพร ธีระวัฒน์, พิมพ์ครั้งที่ 15 (กรุงเทพมหานคร:มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548) น.54-55.

<sup>40</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2292/515 (เนติ.) น.1695

โดยในเรื่องของการเรียกค่าเสียหายนี้ เนื่องจากเป็นค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้ จึงเป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องนี้ มาตรา 222 และมาตรา 223 กล่าวคือ ค่าเสียหายที่เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องได้ต้องมีลักษณะตามมาตรา 222 และหากเจ้าหนี้ผู้เสียหายมีส่วนทำความผิด ค่าสินไหมทดแทนจะเป็นจำนวนเพียงใด ต้องอาศัยพฤติการณ์เป็นประมาณตามมาตรา 223

สำหรับความเสียหายที่ผู้ซื้อได้รับนี้ ได้แก่ ความเสียหายในเรื่องการขาดทุนและขาดกำไร อันเป็นความเสียหายในทางทรัพย์สิน โดยความเสียหายซึ่งถือว่าเป็นการ “ขาดทุน” ก็คือ ความสูญเสียที่เจ้าหนี้ได้เสียไปจริง อันเป็นความเสียหายในแง่ลบ เช่น ผู้ขายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้เนื่องจากบุคคลอื่นมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อจึงต้องซื้อทรัพย์สินนั้นจากที่อื่นในราคาที่สูงกว่า เช่นนี้ผู้ซื้อขาดทุนอันเป็นความเสียหายในแง่ลบ

ส่วนความเสียหายซึ่งเป็นการ “ขาดกำไร” เป็นความสูญเสียที่คาดว่าจะได้รับ หรือเป็นความเสียหายในแง่บวก เช่น การที่ผู้ขายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินได้ และการที่ผู้ซื้อซื้อทรัพย์สินก็โดยประสงค์จะนำไปขายต่อ เมื่อไม่มีทรัพย์สินเพื่อนำไปขายต่อ ความเสียหายของผู้ขายก็คือการขาดกำไรนั่นเอง

ถึงอย่างไรก็ตาม ความเสียหายนั้นจะต้องเนื่องมาจากการไม่ชำระหนี้ กล่าวคือ ต้องมีความสัมพันธ์แห่งเหตุและผลระหว่างการไม่ชำระหนี้กับความเสียหาย โดยความเสียหายนั้นต้องเป็นผลโดยตรงจากการไม่ชำระหนี้ และความเสียหายนั้นลูกหนี้และเจ้าหนี้ต้องคาดหมายได้ ไม่ว่าจะเป็ความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้น ตามมาตรา 222 วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่า “การเรียกเอาค่าเสียหายนั้น ได้แก่เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้น แต่การไม่ชำระหนี้” หรือความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ ตามมาตรา 222 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า “เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว” เนื่องจากในเรื่องความรับผิดทางสัญญา นั้น ได้มีหนี้อันเป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้อยู่ก่อนแล้ว และในขณะที่จะก่อหนี้นั้น เจ้าหนี้และลูกหนี้จะต้องคาดคะเนถึงผลแห่งการไม่ชำระหนี้ก่อนแล้ว จึงได้ทำการก่อหนี้ขึ้น ฉะนั้นหากมีความเสียหายเกินการคาดคะเนแล้ว แม้จะเป็นผลโดยตรงจากการไม่ชำระหนี้ก็ตาม หากจะให้ลูกหนี้ผู้ไม่ชำระหนี้รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแล้ว ก็จะเป็นการเกินข้อตกลงแต่เดิมไป<sup>41</sup>

<sup>41</sup> จิต เศรษฐบุตร, อ้างแล้ว เชนงรรถที่ 40 , น.73.

ความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้น เป็นความเสียหายที่ใคร ๆ ก็ต้องรู้เพราะเกิดขึ้นตามปกติ กล่าวคือ เป็นค่าเสียหายที่ทุกคนคาดเห็นได้ว่าจะเกิดขึ้นจากการไม่ชำระหนี้ เช่น การที่ผู้ขายไม่ยอมก่อสร้างอาคารตามสัญญาจะซื้อขายอาคารและที่ดิน เป็นเหตุให้ออนให้ผู้ซื้อไม่ได้ เป็นเหตุให้ผู้ซื้อต้องไปซื้อจากรายใหม่ในราคาที่สูงกว่าเดิมนั้น เงินที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นเป็นค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้น<sup>42</sup> ความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ เป็นความเสียหายซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นตามปกติจากการไม่ชำระหนี้ กล่าวคือ ความเสียหายนั้นไม่ใช่เป็นเรื่องที่คนทั่วไปอาจคาดเห็นได้ เพราะฉะนั้นโดยทั่วไป ลูกหนี้จึงไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายนี้ เพราะลูกหนี้ไม่อาจคาดเห็นได้ก่อนว่าจะเกิดขึ้นถ้าไม่ชำระหนี้ แต่ถ้าเหตุการณ์พิเศษที่ทำให้เกิดความเสียหายนั้นเป็นที่รู้แก่ลูกหนี้อยู่ก่อนแล้วหรือลูกหนี้ควรที่จะรู้ ลูกหนี้ก็ย่อมคาดเห็นได้ว่าความเสียหายพิเศษจะเกิดขึ้นหากไม่ชำระหนี้ เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้และเกิดความเสียหายพิเศษขึ้น เจ้าหนี้ก็เรียกเอาค่าสินไหมทดแทนรวมถึงความเสียหายพิเศษนั้นได้ด้วย<sup>43</sup> โดยค่าเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษนี้จะเรียกได้ ต่อเมื่อคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้คาดเห็นล่วงหน้าก่อนแล้ว ซึ่งคำว่า “ล่วงหน้าก่อน” ตามแนวคำพิพากษาฎีกา หมายถึง ก่อนผิดสัญญา ไม่ใช่จำกัดเพียงก่อนทำสัญญาเท่านั้น<sup>44</sup>

ความเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษนี้ก็เช่น การที่ผู้ขายผิดสัญญา กำไรที่คาดว่าจะได้รับจากการนำทรัพย์สินที่ซื้อขายไปขายต่อบุคคลอื่นเป็นความเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษ ผู้ขายจะรับผิดชอบเมื่อได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นล่วงหน้าก่อนแล้ว<sup>45</sup>

ในเรื่องของความรับผิดของผู้ขายในการรอนสิทธิ อันผู้ขายต้องรับผิดในค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ได้ปรากฏคำพิพากษาฎีกาที่ 2199/2514 ซึ่งมีข้อเท็จจริงว่า รถยนต์เป็นของบุคคลภายนอกซึ่งมีผู้เช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อนั้นทำสัญญาขายให้จำเลย แล้วจำเลยทำสัญญาขายให้โจทก์ และมอบรถยนต์พิพาทให้โจทก์ในวันทำสัญญา โจทก์ผ่อนชำระเงินให้จำเลยแล้วบางส่วน ต่อมาผู้เช่าซื้อผิดสัญญา เจ้าของที่แท้จริงจึงมายึดรถยนต์พิพาทไปจากโจทก์ ดังนี้ ถือได้ว่าโจทก์ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ตามมาตรา 475 จำเลยจึงต้องรับผิด และโจทก์ได้มีคำขอให้จำเลย

<sup>42</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1836/2528 (เนติ.) น.575

<sup>43</sup> โสภณ รัตนากร, อ่างแล้ว เริงจรดที่ 27, น.168-169.

<sup>44</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1599/2527 (เนติ.) น.944

<sup>45</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2339/2517 (เนติ.) น.1727

คืนเงิน 30,000 บาท อันเป็นเงินที่โจทก์ได้ชำระราคาไป และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์วันละ 1,500 บาท จนกว่าจำเลยจะชำระเงินเสร็จสิ้น

ศาลได้พิพากษาให้จำเลยคืนเงินให้แก่โจทก์ 30,000 บาท เนื่องจากเมื่อโจทก์ถูกรอนสิทธิไม่ได้รถยนต์พิพาทไปเป็นกรรมสิทธิ์ จำเลยต้องคืนเงินดังกล่าวให้โจทก์ แต่เมื่อโจทก์มิได้มีคำขอในเรื่องดอกเบี้ยมาในฟ้อง จำเลยจึงไม่ต้องเสียดอกเบี้ยให้โจทก์ และที่โจทก์ฎีกาขอค่าเสียหายที่โจทก์ไม่ได้ใช้รถยนต์พิพาท วันละ 1,500 บาท นั้น ข้อนี้โจทก์นำสืบว่า โจทก์ใช้รถยนต์พิพาทออกเร่ขายภาพยนตร์กับค่าดูได้เป็นเงินสุทธิวันละ 1,500 บาท ศาลฎีกาเห็นว่า การขายภาพยนตร์เร่นั้น แม้โจทก์จะมีได้ใช้รถยนต์พิพาท ก็อาจใช้รถยนต์อื่นได้ ดังนั้น รายได้จากการขายภาพยนตร์เร่จึงมิใช่ค่าเสียหายโดยตรง แต่เมื่อโจทก์ได้รับความเสียหายเพราะชำระราคารถยนต์พิพาทให้จำเลยแล้ว แต่ไม่ได้ใช้รถยนต์เป็นการตอบแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 หนี้เงินนั้นนอกจากจะเรียกดอกเบี้ยแล้ว ยังอาจพิสูจน์ค่าเสียหายอื่นได้อีกด้วย การที่โจทก์เบิกความว่าเคยเช่ารถยนต์ฉายภาพยนตร์เร่เสียค่าเช่าวันละ 100 บาท โจทก์ชำระเงินให้จำเลยไปก็โดยหวังจะได้ใช้รถยนต์พิพาทเป็นการตอบแทนโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า เมื่อโจทก์ถูกรอนสิทธิ ก็ชอบที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ซึ่งศาลฎีกาเห็นสมควรกำหนดให้วันละ 100 บาท<sup>46</sup>

จากคำพิพากษาฎีกาข้างต้น การวินิจฉัยเรื่องค่าเสียหายว่าจะเรียกร้องได้เพียงใด ย่อมเป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องนี้ ดังจะเห็นได้จากการที่ศาลฎีกาไม่พิพากษาให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายจากการที่โจทก์ขาดรายได้จากการฉายภาพยนตร์เร่ วันละ 1,500 บาท เนื่องจากมิใช่ค่าเสียหายโดยตรง แต่ศาลฎีกาได้พิพากษาให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหาย วันละ 100 บาท อันเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่ารถยนต์ฉายภาพยนตร์เร่ต่อวัน เนื่องจากเป็นค่าเสียหายโดยตรง สำหรับการคืนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้จำเลยคืนเงินให้แก่โจทก์ 30,000 บาท ก็คือค่าเสียหายตามปกติตาม มาตรา 222 วรรคแรก ซึ่งหากจำเลยมีคำขอดอกเบี้ยจากจำนวนเงินดังกล่าว และศาลกำหนดให้ดอกเบี้ยดังกล่าวคือดอกเบี้ยของค่าเสียหาย มิใช่ดอกเบี้ยจากการคืนเงินอันเนื่องมาจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิเลิกสัญญา อันทำให้คู่สัญญาต้องกลับคืนฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ตาม มาตรา 391

หรือในคำพิพากษาฎีกาที่ 2845/2548 เป็นเรื่องที่ศาลฎีกาในคดีก่อนได้พิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝากที่ดิน และนิติกรรมซื้อขายที่ดินพิพาท เป็นผลให้ที่ดินพิพาทกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริงมารบวงสิทธิของโจทก์ทั้งสองผู้ซื้อ

<sup>46</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2199/2514 (เนติ.) น.1948

ให้จำต้องคืนที่ดินพิพาทให้แก่เจ้าของที่ดินที่แท้จริงตามคำพิพากษาศาลฎีกา โจทก์ทั้งสองจึงถูกรอนสิทธิ ซึ่งจำเลยผู้ชายมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในผลแห่งการรอนสิทธิ ดังนั้นค่าเสียหายที่จำเลยต้องรับผิดชอบคือ ราคาที่ดินพิพาทที่โจทก์ทั้งสองได้ชำระแก่จำเลยไปแล้ว อันเป็นค่าเสียหายโดยตรงที่โจทก์ทั้งสองเสียหายไปจริง แต่ในส่วนของค่าเสียหายที่เกิดจากการไม่สามารถขายที่ดินพิพาทได้นั้น เป็นเพียงการคาดคะเนของจำเลยทั้งสองเอง หาใช่ค่าเสียหายโดยตรงที่โจทก์ทั้งสองต้องเสียหายไปตามความจริงไม่ ทั้งนี้ โจทก์ทั้งสองได้เกิดสิทธิเรียกร้องในเงินค่าที่ดินพิพาทเอาจากจำเลยนับแต่วันที่โจทก์ทั้งสองทราบคำพิพากษาศาลฎีกา จำเลยจึงต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยนับแต่วันดังกล่าว<sup>47</sup>

ในเรื่องนี้ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยให้จำเลยต้องรับผิดชอบในราคาที่ดินพิพาทที่โจทก์ทั้งสองได้ชำระให้แก่จำเลย เนื่องจากเป็นค่าเสียหายโดยตรงที่เสียหายไปจริงตามมาตรา 222 วรรคแรก แต่ค่าเสียหายจากการไม่สามารถขายที่ดินพิพาทได้นั้นเป็นเพียงการคาดคะเนของจำเลยฝ่ายเดียว โจทก์ทั้งสองหาได้ล่วงรู้ไม่ จึงมิใช่ค่าเสียหายโดยตรง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายในส่วนนี้ตามมาตรา 222 วรรคสอง และดอกเบี้ยที่ศาลกำหนดให้เป็นดอกเบี้ยของค่าเสียหาย มิใช่ดอกเบี้ยจากการคืนเงินอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญา อันทำให้คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ตามมาตรา 391

นอกจากนี้ ในเรื่องค่าเสียหาย หากปรากฏว่าผู้ซื้อละเลยไม่บำบัดบดบัง หรือบรรเทาความเสียหาย ค่าเสียหายจะมากน้อยเพียงใด ต้องอาศัยพฤติการณ์เป็นประมาณ ตามมาตรา 223 วรรคสอง<sup>48</sup> ยกตัวอย่างเช่น

<sup>47</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2845/2548 (สงเสริม.) น.129

<sup>48</sup> มาตรา 223 ถ้าฝ่ายผู้เสียหายได้มีส่วนทำความผิดอย่างใดอย่างหนึ่งก่อให้เกิดความเสียหายด้วยไซ้ ท่านว่าหนี้อันจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ฝ่ายผู้เสียหายมากน้อยเพียงใดนั้น ต้องอาศัยพฤติการณ์เป็นประมาณ ข้อสำคัญก็คือว่าความเสียหายนั้นได้เกิดขึ้นเพราะฝ่ายไหนเป็นผู้ก่ออยู่หย่อนกว่ากันเพียงไร ซึ่งในกรณีและผู้ซื้อมีส่วนผิดด้วย อาจเกิดขึ้นได้

วิธีเดียวกันนี้ท่านให้ใช้แม้ทั้งที่ความผิดของฝ่ายผู้เสียหายจะมีเพียงละเลยไม่เตือน ลูกหนี้ให้รู้สึกถึงอันตรายแห่งการเสียหายอันเป็นอย่างไรร้ายแรงผิดปกติ ซึ่งลูกหนี้ไม่รู้หรือไม่อาจจะรู้ได้ หรือเพียงแต่ละเลยไม่บำบัดบดบัง หรือบรรเทาความเสียหายนั้นด้วย อนึ่งบทบัญญัติแห่งมาตรา 220 นั้นท่านให้นำมาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

นายดำได้ซื้อโทรศัพท์มือถือมาจากนายแดงซึ่งขายในท้องตลาด ต่อมานายเขียวได้แสดงหลักฐานว่าโทรศัพท์มือถือดังกล่าวเป็นของตน นายดำจึงคืนให้ไป ทั้ง ๆ ที่นายดำไม่จำเป็นต้องคืนให้ เว้นแต่นายเขียวเจ้าของจะขอใช้ราคาที่นายดำซื้อมา เนื่องจากนายดำได้ซื้อทรัพย์สินในท้องตลาด ตามมาตรา 1332 หากนายดำได้ฟ้องนายแดงผู้ขายให้รับผิดชอบในการรอนสิทธิ ผู้ขายอาจพิสูจน์ให้ศาลเห็นได้ว่าความเสียหายที่เกิดจากการรอนสิทธิมีจำนวนลดลง เนื่องจากนายดำผู้ซื้อได้คืนทรัพย์สินให้แก่ นายเขียวโดยไม่เรียกให้นายเขียวชดใช้ราคา ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่นายแดงจะต้องชดใช้ให้กับนายดำจึงควรจะเป็นค่าเสียหายอื่น ๆ นอกเหนือจากการคืนราคาที่นายดำได้ชำระให้แก่ นายแดง เนื่องจากการที่นายดำได้ละเลยที่จะใช้สิทธิเรียกร้อง ถือได้ว่านายดำละเลยไม่นำบัพัตบป้องกัน หรือบรรเทาความเสียหาย ตามมาตรา 223 วรรคสอง ค่าเสียหายที่นายดำจะได้รับการชดใช้จึงต้องลดลงตามส่วน

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้น ล้วนแต่เป็นกรณีที่เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อ ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในค่าเสียหาย อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ผู้ซื้ออาจไม่ได้รับความเสียหายเลยก็ได้ ตัวอย่างเช่น นายแดงได้แบ่งห้องให้นายเขียวเช่าโดยทำสัญญาเป็นหนังสือ มีระยะเวลาเช่า 1 ปี ในระหว่างนี้นายแดงได้ขายบ้านหลังนี้ให้แก่ นายดำ โดยนายดำไม่รู้มาก่อนเลยว่านายเขียวเช่าบ้านของนายแดงอยู่ และยังไม่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า นายดำผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของนายแดงซึ่งมีต่อนายเขียวผู้เช่า โดยให้นายเขียวเช่าต่อจนกว่าจะครบระยะเวลา ตามมาตรา 569 นายดำผู้ซื้อจึงถูกรอนสิทธิ มีสิทธิเรียกให้นายแดงผู้ขายรับผิดชอบได้ แต่ปรากฏว่านายดำซื้อบ้านมาโดยตั้งใจว่าจะแบ่งห้องให้เช่าอยู่แล้ว เมื่อนายเขียวได้เช่าห้องอยู่แล้ว จึงสมประสงค์ของนายดำ นายดำผู้ซื้อย่อมไม่ได้รับความเสียหาย ฉะนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบ

หรือ นายดำได้ตกลงซื้อที่ดิน 2 ไร่ จากนายแดง โดยประสงค์จะปลูกเป็นบ้านจัดสรร ภายหลังทำสัญญาซื้อขายกันเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว นายดำได้ออกแบบและได้ดำเนินการก่อสร้างเรื่อยมา จึงพบว่าที่ดินส่วนหนึ่งเป็นทางภารจำยอมโดยอายุความซึ่งยังไม่ได้นำไปจดทะเบียน นายดำจึงไม่ทราบมาก่อน แต่เนื่องจากที่ดินส่วนที่เป็นทางภารจำยอมนั้น ตามแบบการก่อสร้าง ประสงค์จะสร้างเป็นทางเข้าออกและยกให้เป็นทางสาธารณะอยู่แล้ว นายดำผู้ซื้อจึงไม่ได้รับความเสียหาย ผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

### 3. ความรับผิดชอบในสัญญาจะซื้อจะขายกับการรอนสิทธิ

จากการศึกษาลักษณะและผลของการรอนสิทธิ จึงทำให้เกิดประเด็นปัญหาที่ว่า “สัญญาจะซื้อจะขาย” จะมีความรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้หรือไม่

เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้ให้คำนิยามของ “สัญญาจะซื้อจะขาย” ไว้ คงมีแต่มาตรา 456 ที่ได้กล่าวถึงสัญญาจะซื้อจะขายไว้ว่า

“การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

อนึ่ง สัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ตั้งว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นนั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่”

ฉะนั้น จึงมีการให้ความหมายของ “สัญญาจะซื้อจะขาย” ไว้ ดังนี้

ศาสตราจารย์จิตติ ติงศภักดิ์ ได้อธิบายไว้ว่า “สัญญาจะซื้อขายนั้นหมายความอยู่ในตัวว่าเป็นสัญญาจะทำสัญญาซื้อขายซึ่งจะมีได้ก็แต่เฉพาะทรัพย์สินที่ระบุไว้ในมาตรา 456 วรรคหนึ่ง คือ อสังหาริมทรัพย์ เรือกำปั่น เรือมีระวางหกตันขึ้นไป เรือกลไฟ เรือยนต์ระวางห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะเพราะทรัพย์สินเหล่านี้ การที่คู่กรณีตกลงขายกันเองยังไม่เป็นสัญญาซื้อขาย ต่อเมื่อไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะเป็นสัญญาซื้อขายได้ สัญญาที่คู่สัญญาทำกันเองเป็นได้ก็เพียงสัญญาว่าจะไปทำสัญญาซื้อขาย จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย”<sup>49</sup>

ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาตะมาน และศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธ์ อธิบายว่า “สัญญาจะซื้อขายนั้นก็หมายความว่ายังจะต้องทำอะไรต่อไปอีกในภายหน้า ยังไม่เด็ดขาดสิ้นเยื่อใยกัน และสิ่งที่จะทำกันนั้นก็การทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันนั่นเอง ถ้าเด็ดขาดสิ้นเยื่อใยกันแล้ว ก็ไม่มีอะไรจะต้องทำกันอีก”<sup>50</sup>

<sup>49</sup> จิตติ ติงศภักดิ์, “หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1236/2497”, คำพิพากษาฎีกาประจำพุทธศักราช 2497, น.1102.

<sup>50</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร ปุญญพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น.37.

ท่านอาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ ได้ให้ความหมายไว้ว่า คือ สัญญาที่ยังมิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน แต่มีผลผูกพันให้คู่สัญญาต้องกระทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไป อีกนัยหนึ่งก็คือ สัญญาที่คู่สัญญาจะต้องไปทำสัญญาซื้อขายกันตามแบบพิธีต่อไปแต่ไม่จำเป็นต้องไปตกลงอะไรกันใหม่อีก เพราะข้อตกลงต่าง ๆ ก็ย่อมจะต้องมีอยู่ในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อขายอยู่แล้ว มิฉะนั้น ก็คงจะไม่ผูกพันคู่กรณีในฐานะเป็นสัญญาจะซื้อขาย ทั้งมิได้หมายความถึงสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไข<sup>51</sup>

ศาสตราจารย์ ดร.ไพฑูริศ เอกจรรย์กร เห็นว่า สัญญาจะซื้อขายเป็นสัญญาที่คู่สัญญาตกลงกันว่าจะทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันต่อไป โดยคู่สัญญาตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กัน<sup>52</sup>

รองศาสตราจารย์ ดร.จำปี โสติพิพันธุ์ อธิบายว่า วัตถุประสงค์ของสัญญาก็คือการที่คู่สัญญาจะมาแสดงเจตนาทำสัญญากันอีกฉบับหนึ่งในอนาคตที่เรียกว่า สัญญาเสร็จเด็ดขาด โดยสัญญาจะซื้อขายนี้เป็นเพียงการผูกพันกันไว้ชั้นหนึ่งก่อน<sup>53</sup>

จากการอธิบายและให้ความหมายดังกล่าวข้างต้น พอจะสรุปได้ว่าสัญญาจะซื้อขายก็คือการที่คู่สัญญาแสดงเจตนาเข้าทำสัญญากัน โดยต่างมีเจตนาที่จะทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันในอนาคต

สัญญาจะซื้อขายจึงเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงหนึ่งกระทำการ คือ การมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอีกฉบับหนึ่งในภายหลัง มิได้มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่อย่างใด และเมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผูกพันกันว่าจะมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอนาคต หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มาแสดงเจตนาทำสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับให้ทำสัญญาได้ โดยขอให้ศาลมีคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ตามบทบัญญัติมาตรา 213 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>54</sup> แต่หากการบังคับ

<sup>51</sup> ปรีชา สุมาวงศ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 4, น.57-58.

<sup>52</sup> ไพฑูริศ เอกจรรย์กร, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 6, น.74.

<sup>53</sup> จำปี โสติพิพันธุ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 5, น.84-85.

<sup>54</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 102/2535 (เนติ.) น.32 สัญญาจะซื้อขายที่ดินที่จำเลยที่ 1 พิมพ์ลายพิมพ์นิ้วมือไว้โดยไม่มีพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือใช้บังคับจำเลยที่ 1 ไม่ได้ แต่โจทก์ผู้ซื้อได้วางมัดจำเป็นเงินไว้ซึ่งถือว่าเป็นการวางประจำตามกฎหมาย โจทก์จึงฟ้องบังคับคดีแก่จำเลยที่ 1 ให้โอนขายที่ดินให้โจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง

ชำระหนี้ดังกล่าวไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากการชำระหนี้กลายเป็นพันธวิสัย คู่สัญญาฝ่ายซึ่งผิดสัญญายอมต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายซึ่งต้องเสียหาย ตามมาตรา 218 เว้นแต่การชำระหนี้เป็นพันธวิสัยเพราะพฤติการณ์ซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ ลูกหนี้อยอมหลุดพ้นจากการชำระหนี้ตามมาตรา 219 หรือหากการชำระหนี้ที่อยู่ในวิสัยที่จะทำได้ แต่การชำระหนี้ นั้นจะไม่ต้องตามความประสงค์แท้จริงแห่งมูลหนี้ คู่สัญญาฝ่ายซึ่งต้องเสียหายยอมเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งชดใช้ค่าสินไหมทดแทนอันเกิดแต่การนั้นได้ ตามมาตรา 215

นอกจากสัญญาจะซื้อจะขายจะก่อให้เกิดหนี้กระทำการแล้ว ยังก่อให้เกิดหนึ่งดวันกระทำการอีกด้วย กล่าวคือ การที่คู่สัญญาฝ่ายจะขายจะต้องงดเว้นไม่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเสื่อมเสียประโยชน์ที่จะได้รับจากสัญญาเสร็จเด็ดขาด นั่นก็คือต้องไม่ทำให้การปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอนาคตเป็นไปไม่ได้ เช่น ด้วยการขายทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาให้แก่บุคคลอื่น<sup>55</sup>

และหากผู้จะขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไปให้แก่บุคคลอื่นแล้ว อันส่งผลให้ผู้จะขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกต่อไป จึงไม่มีสิทธิที่จะจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินนั้นได้ หากผู้จะขายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกับผู้ซื้อในภายหลัง การปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายโดยการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยอมไม่อาจทำได้ ด้วยเหตุที่ว่าผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งซื้อขายนั่นเอง หรือหากผู้จะซื้อจะฟ้องร้องต่อศาลเพื่อบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยขอให้ศาลสั่งให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของลูกหนี้ ก็ไม่อาจทำให้ผู้จะซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้ เพราะผู้จะขายหาได้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน อันจะมีสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนได้อีกต่อไปเช่นกัน ผู้จะซื้อคงมีสิทธิแต่เพียงเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จะขายตามสัญญาจะซื้อจะขาย เนื่องจากการชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายกลายเป็นพันธวิสัยจะทำได้เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ต้องรับผิดชอบ ตามมาตรา 218 และมาตรา 222 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น

ในกรณีนี้ หากจะปรับกับเรื่องความรับผิดในการรอนสิทธิของผู้ขาย ยกตัวอย่างเช่น นายดำประสงค์จะซื้อที่ดินติดริมแม่น้ำของนายแดง ในราคาสามล้านบาท แต่เนื่องจากตนยังหา

---

หากไม่ยอมโอนให้ ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213

<sup>55</sup> จำปี โสติพิพันธุ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 5, น.82.

แหล่งเงินกู้เพื่อมาซื้อที่ดินดังกล่าวไม่ได้ จึงได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของนายแดง โดยในสัญญาได้ระบุไว้ว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในอีกสามเดือนข้างหน้านับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ พร้อมกันนี้นายดำได้ชำระหนี้บางส่วนเป็นจำนวนเงินหนึ่งล้านบาทแล้ว ในระหว่างช่วงระยะเวลาสามเดือนนี้ หากนายแดงได้ตกลงขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ นายเขียวโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 456 วรรคแรก เนื่องจากนายเขียวให้ราคาที่สูงกว่านายดำ โดยนายเขียวหาได้รู้ถึงสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างนายดำและนายแดงเลย เช่นนี้จะถือได้หรือไม่ว่านายดำผู้จะซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิโดยนายเขียวบุคคลภายนอกผู้ซึ่งมีสิทธิดีกว่าตน อันส่งผลให้นายแดงผู้จะขายต้องรับผิดชอบในการชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ตามมาตรา 475 และมาตรา 479

ในเรื่องนี้ ท่านอาจารย์วิชญ์ เครื่องาม ได้ให้ความเห็นไว้ว่า การรอนสิทธิเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นเมื่อมีสัญญาซื้อขายอย่างสมบูรณ์ ถ้ายังไม่มีสัญญาซื้อขายหรือมีแต่ตกเป็นโมฆะ ย่อมไม่มีกรณีที่เรียกว่ารอนสิทธิ การฟ้องร้องต้องบังคับกันในเรื่องอื่น<sup>56</sup>

และท่านอาจารย์จำปี โสทธิพันธ์ ได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมอีกว่า ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้นก่อให้เกิดผลเพียงการที่คู่สัญญาจะต้องมาทำสัญญาซื้อขายกันอีกฉบับหนึ่งในอนาคตเท่านั้น ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายจึงไม่ก่อให้เกิดผลสุดท้ายหรือผลที่จะเกิดจากสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะฉะนั้น การที่ผู้ซื้อจะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้นั้นจะต้องหมายถึงการรอนสิทธิที่เกิดขึ้นในการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนั่นเอง<sup>57</sup>

ฉะนั้น ตามตัวอย่างข้างต้น เมื่อทรัพย์สินซึ่งจะซื้อจะขายได้โอนไปเป็นของบุคคลอื่นแล้ว นายแดงผู้จะขายย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกต่อไป การชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งก็คือ หนี้กระทำการ อันนายแดงผูกพันที่จะต้องมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในที่ดินให้แก่ นายดำ และหนึ่งดวันกระทำการ อันนายแดงผูกพันที่จะต้องงดเว้นไม่กระทำการใดอันส่งผลให้การทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอนาคตเป็นไปไม่ได้ จึงเป็นพันธสัญญาจะทำได้เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งนายแดงถูกหนี้ต้องรับผิดชอบตามมาตรา 218 วรรคแรก

ส่วนตัวผู้เขียนเองนั้น มีความเห็นเช่นเดียวกันว่า สัญญาจะซื้อจะขายเป็นเพียงการที่คู่สัญญาแสดงเจตนาจะเข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันในอนาคต ซึ่งยังไม่แน่ว่าสัญญาซื้อ

<sup>56</sup> วิชาญ เครื่องาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 3, น.232.

<sup>57</sup> จำปี โสทธิพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 5, น.224.

ชายเสร็จเด็ดขาดจะเกิดขึ้นหรือไม่ ฉะนั้น ในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แม้ผู้ชายจะยังไม่มีการมสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด แต่หากในเวลาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ผู้ชายสามารถโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยปราศจากการรอนสิทธิได้ ผู้ชายก็หามีความรับผิดชอบในการรอนสิทธิแต่อย่างใดไม่

สำหรับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยเกี่ยวกับเรื่องนี้ ได้แก่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 395/2538 จำเลยได้ทำสัญญาจะขายที่ดินให้แก่โจทก์ที่ 1 และต่อมาก็ได้ทำสัญญาซื้อขายกัน แต่มาปรากฏในตอนหลังว่าที่ดินบางส่วนเป็นของราชพัสดุจังหวัดนครนายก โจทก์อ้างว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิ เนื่องจากการโต้แย้งของราชพัสดุจังหวัดนครนายกเป็นการรบกวนขัดสิทธิครอบครองในที่ดินบางส่วนของโจทก์โดยปกติสุข ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ อันเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ซึ่งไม่อาจซื้อขายกันได้ สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายที่ดินส่วนดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายเป็นโมฆะตามมาตรา 150 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่ากับว่าจำเลยไม่เคยทำสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายที่ดินส่วนดังกล่าวกับโจทก์ที่ 1 จึงไม่มีสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายที่ดินส่วนดังกล่าวที่จำเลยจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ<sup>58</sup>

ปัญหาที่ศาลฎีกาต้องวินิจฉัยในคำพิพากษานี้ คือ จำเลยผิดสัญญาต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเพราะโจทก์ถูกรอนสิทธิหรือไม่ โดยข้อความตอนหนึ่งของคำพิพากษาได้กล่าวไว้ว่า “จำเลยจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามฟ้องก็ต่อเมื่อจำเลยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายที่ดินส่วนดังกล่าวกับโจทก์ที่ 1 เมื่อถือว่าจำเลยไม่เคยทำสัญญาดังกล่าวกับโจทก์ที่ 1 จึงไม่มีเหตุที่จำเลยจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามฟ้องแต่อย่างใด”

คำพิพากษาข้างต้นนี้ อาจแปลความได้ว่าในสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะขายก็ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ หากว่าผู้จะซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า ทำให้ผู้จะซื้อไม่อาจเข้าทำสัญญาซื้อขายได้ แต่ผู้เขียนเห็นว่า คำพิพากษานี้ น่าจะหมายความว่า หากสัญญาจะซื้อจะขายสมบูรณ์ ไม่ตกเป็นโมฆะ และได้มีการทำสัญญาซื้อขายกันต่อไป และปรากฏการรอนสิทธิขึ้น จำเลยผู้ขายก็จักต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขายนั้น ไม่น่าจะหมายความว่าไปถึง ให้มีความรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายด้วย

<sup>58</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 395/2538 (เนติ.) น.262

และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6472/2539 โจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันไว้ แต่ปรากฏว่าที่ดินที่จำเลยจะขายนั้นมีการรุก้ำอยู่ก่อนแล้วในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์ได้แจ้งให้จำเลยทราบ แต่จำเลยก็ได้จัดการให้การรุก้ำนั้นหมดสิ้นไปก่อนถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวได้ระบุว่า ซื้อขายกันตามเนื้อที่ตามที่ปรากฏในโฉนด แม้ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการโอนสิทธิ แต่โดยผลของกฎหมายผู้ขายต้องรับผิดชอบ เมื่อปรากฏว่ามีการโอนสิทธิในที่ดินพิพาทอยู่ก่อนแล้วในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขาย แม้จำเลยผู้ขายจะไม่ทราบว่าที่ดินพิพาทถูกรอนสิทธิ แต่โจทก์ผู้ซื้อได้แจ้งให้จำเลยทราบก่อนถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องขจัดเหตุที่ถูกรอนสิทธิให้หมดไปเสียก่อนถึงกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการโจทก์ย่อมมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและยังไม่ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่จำเลยบอกเลิกสัญญา จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์และไม่มีสิทธิรับเงินที่โจทก์วางไว้ตามสัญญา<sup>59</sup>

โดยในคำพิพากษาดังกล่าว มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาว่าฝ่ายโจทก์หรือฝ่ายจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา ศาลฎีกาเห็นว่า "...ตามสัญญาจะซื้อจะขายระบุว่า การซื้อขายกันตามเนื้อที่ตามที่ปรากฏในโฉนด แม้จะไม่มีข้อตกลงให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการโอนสิทธิ แต่โดยผลของกฎหมายผู้ขายก็จะต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475..."

เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายยังไม่มีกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียน จึงเป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขาย ศาลฎีกาพิจารณาแล้ววินิจฉัยค่อนข้างชัดเจนว่าผู้จะขายต้องรับผิดชอบในการโอนสิทธิตามมาตรา 475 ไม่ว่าผู้จะขายจะรู้หรือไม่ก็ตามว่ามีการโอนสิทธิเกิดขึ้น เนื่องจากผู้จะซื้อไม่อาจจะเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์กันแล้ว

อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า กรณีดังกล่าวมิใช่เรื่องความรับผิดชอบในการโอนสิทธิ แต่เป็นกรณีการผิดสัญญาทั่วไป ซึ่งก็คือการไม่ชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั่นเอง โดยหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายก็คือ การทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันไป ซึ่งในกรณีของอสังหาริมทรัพย์ก็คือ การทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 456 วรรคแรก ซึ่งโดยปกติแล้วในสัญญาจะซื้อจะขายจะกำหนดข้อตกลงในการซื้อขายไว้แล้ว คงเหลือเพียงการมาทำสัญญาซื้อขายกันเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม ในเวลาทำสัญญาซื้อขายนี้ คู่สัญญาสามารถกำหนดข้อสัญญากันใหม่ได้ เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา

<sup>59</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6472/2539 (เนติ.) น.201

และแม้ว่าในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีได้กำหนดข้อสัญญาใด ๆ นอกเหนือจากการตกลงว่าจะไปทำสัญญาซื้อขายกันต่อไป แต่ในเวลาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ผู้ขายก็ยังคงมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ การชำระหนี้ของคู่สัญญาในสัญญาจะซื้อจะขาย จึงไม่ใช่แค่เพียงการไปทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่จะต้องชำระหนี้ให้ตรงตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ ซึ่ง “มูลหนี้” ในกรณีนี้ก็คือสัญญาจะซื้อจะขาย จึงต้องตีความว่าสัญญาจะซื้อจะขายมีความประสงค์ที่แท้จริงอย่างไร โดยมาตรา 368 ได้บัญญัติให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย ซึ่งโดยปกติประเพณีของการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายต้องปราศจากการรอนสิทธิใด ๆ ฉะนั้น การชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย คือการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด โดยทรัพย์สินที่ซื้อขายจักต้องปราศจากการรอนสิทธิ

หากในเวลาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ทรัพย์สินที่ซื้อขายยังคงปรากฏการรอนสิทธิ ผู้จะซื้อก็มีสิทธิตามบทบัญญัติเรื่องหนี้ อันได้แก่ สิทธิที่จะบอกปิดไม่รับชำระหนี้ ตามมาตรา 320 มีสิทธิปฏิเสธชำระราคาตอบแทน ตามมาตรา 369 มีสิทธิเรียกให้ผู้จะขายชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยไปทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดซึ่งปราศจากการรอนสิทธิ ตามมาตรา 194 มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ตามมาตรา 215 และมาตรา 218 และมีสิทธิเลิกสัญญา ตามมาตรา 386 ถึงมาตรา 389 ได้ แต่หากผู้จะซื้อได้รู้ถึงการรอนสิทธินั้นแล้ว แต่ยังเข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันต่อไป ก็เท่ากับว่าผู้จะซื้อได้ยอมรับการชำระหนี้เช่นนั้น สิทธิในการเรียกร้องให้ผู้จะขายจัดการรอนสิทธิให้หมดสิ้นไปก่อนการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดจึงระงับไป และคงเป็นผลให้ผู้ขายตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ เพราะเหตุที่ผู้ซื้อรู้ถึงการสิทธิของผู้ก่อการรอนอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ตามมาตรา 476

แต่หากว่าผู้จะซื้อไม่รู้ว่าปรากฏการรอนสิทธิในทรัพย์สินตามสัญญา และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ความรับผิดชอบของผู้ขายจึงเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ผู้ขายต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ตามมาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งไม่คำนึงว่าผู้ขายจะมีความผิดหรือไม่ ผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบ แตกต่างกับค่าสินไหมทดแทนความเสียหายตามมาตรา 215 และมาตรา 218 ซึ่งผู้จะขายต้องรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเมื่อผู้ขายมีความผิด

ซึ่งจากคำพิพากษาฎีกาข้างต้นนี้ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า ผู้จะซื้อจึงมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จะขายจัดการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้สิ้นไป และดำเนินการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้จะซื้อ การที่โจทก์ผู้จะซื้อปฏิเสธการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และไม่รับโอนกรรมสิทธิ์

เป็นสิทธิของโจทก์ที่จะทำได้ จำเลยผู้จะขายจึงไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเพราะเหตุนี้ การเลิกสัญญาจึงไม่ผูกพันโจทก์ แต่การที่ศาลฎีกาวินิจฉัยต่อไปว่าจำเลยผู้จะขายต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามมาตรา 475 อันเป็นความรับผิดชอบในการรอนสิทธินี้ ผู้เขียนไม่เห็นด้วย เพราะแท้จริงแล้วความรับผิดชอบของจำเลยผู้จะขาย คือความรับผิดชอบจากการไม่ชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย และจากข้อเท็จจริงได้ปรากฏสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งระบุว่าหากผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญา และเรียกค่าเสียหายหนึ่งเท่าของเงินที่ได้ชำระไว้ เมื่อโจทก์ยังประสงค์จะรับโอนที่ดินอยู่ ศาลฎีกาจึงบังคับให้ เท่ากับว่าโจทก์ได้ยอมรับชำระหนี้ ที่จะทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันปรากฏการรอนสิทธิซึ่งโจทก์เองก็ทราบดี ฉะนั้น เมื่อต่อไป สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ผู้ซื้อย่อมไม่อาจเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้ เนื่องจากผู้ซื้อได้รู้ถึงสิทธิของผู้ก่อการรอนอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ตามมาตรา 476

อย่างไรก็ตาม สัญญาจะซื้อจะขายจะมีได้ในทรัพย์สินประเภทใดบ้าง ยังคงเป็นที่ถกเถียงกันอยู่ ซึ่งอาจแบ่งแนวความเห็นได้ออกเป็นสองฝ่าย คือ

ฝ่ายแรก เป็นความเห็นของศาสตราจารย์จิตติ ติงศภัทิย์, ศาสตราจารย์ประพันธ์ ศาตมะมาน และศาสตราจารย์ไพจิตร บุญญพันธ์, ท่านอาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ และศาสตราจารย์ ดร.ไพฑูริศ เอกจรรย์กร ซึ่งเมื่อพิจารณาจากการอธิบายและให้ความหมายของสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ต่างมีความเห็นไปในแนวทางเดียวกันว่าสัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาที่คู่สัญญาตกลงกันว่าจะไปทำการซื้อขายตามแบบพิธี คือ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในอนาคต สัญญาจะซื้อจะขายจึงมีได้แต่เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 456 วรรคหนึ่ง<sup>60</sup> ซึ่งเป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนว่ามีได้และต้องทำอะไร<sup>61</sup> เหตุที่เป็นเช่นนี้ ก็เนื่องจากมาตรา 456 วรรคสาม กล่าวถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ได้กล่าวถึงสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่ได้กล่าวถึง ผู้ร่างก็คงจะคิดแล้วว่าสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดมิให้กรรมสิทธิ์โอนไป ย่อมเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาอย่างใดก็อย่างหนึ่งแล้ว เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญามีข้อกำหนดยังมีให้

<sup>60</sup> จิตติ ติงศภัทิย์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 50, น.1102.

<sup>61</sup> ไพฑูริศ เอกจรรย์กร, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 6, น.74.

กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์โอนไปยังผู้ซื้อ เป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขไปหมดแล้ว สัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์จะมีขึ้นได้อย่างไร<sup>62</sup>

นอกจากนี้ สังหาริมทรัพย์ธรรมดา นั้น คู่สัญญาสามารถที่จะตกลงโอนกรรมสิทธิ์กันเอง ไม่เปิดช่องให้มีการตกลงกันว่าจะต้องมีการทำสัญญากันต่อไปอีกได้ แม้จะมีข้อตกลงล่วงหน้าเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์โดยการกำหนดเงื่อนไขหรือเงื่อนไขไว้ อย่างไรก็ตาม ก็เป็นสัญญาที่มีผลผูกพันอยู่ในตัว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายนั้นย่อมจะโอนไปยังผู้ซื้อตามเงื่อนไขหรือเงื่อนไขที่กำหนดกันไว้ โดยที่คู่กรณีไม่จำเป็นต้องมาตกลงหรือทำสัญญาอะไรกันใหม่อีก จึงไม่ใช่สัญญาจะซื้อขาย<sup>63</sup>

ฝ่ายที่สอง เป็นความเห็นของท่านอาจารย์ไพศาล กุมาลยวิสัย และรองศาสตราจารย์ ดร.จำปี โสติพิพันธ์ ซึ่งเห็นว่าสัญญาจะซื้อขายจึงมีได้ทั้งกับอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ แต่เหตุที่กฎหมายมิได้บัญญัติเรื่องสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาไว้ในมาตรา 456 เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ อาจเป็นเพราะผู้ร่างกฎหมายเห็นว่าสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา มีความสำคัญลดน้อยลงไปจากสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ จึงไม่เห็นความจำเป็นที่จะต้องบัญญัติเรื่องนี้ไว้ อีกทั้งแม้จะไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายบัญญัติรับรองไว้ แต่ก็มีได้มีกฎหมายห้าม การทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินอย่างอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก จึงมีได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา และให้นำบททั่วไปตามกฎหมายลักษณะสัญญามาใช้<sup>64</sup>

ส่วนตัวผู้เขียนนั้นเห็นว่า แม้ในมาตรา 456 จะมีได้กล่าวถึงสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาเช่นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ แต่เมื่อพิจารณาถึงหลักเสรีภาพในการทำสัญญา คู่กรณีย่อมตกลงกันทำสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาได้ กล่าวคือ สัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาเป็นสัญญาที่คู่กรณีตกลงกันว่าจะมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดสังหาริมทรัพย์ธรรมดากันต่อไป ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์จะโอนไปยังผู้ซื้อต่อเมื่อคู่กรณีได้มีการแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จ

<sup>62</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร บุญญพันธ์, *อ้างแล้ว เจริญธรรม* ที่ 2, น.46.

<sup>63</sup> ปรีชา สุมาวงศ์, *อ้างแล้ว เจริญธรรม* ที่ 4, น.68.

<sup>64</sup> ไพศาล กุมาลยวิสัย, "สัญญาจะซื้อขายกับเสรีภาพในการทำสัญญา," *ตุลพาน* เล่ม 8, ปีที่ 5, น.467 (พฤษภาคม 2504). และดู จำปี โสติพิพันธ์, *อ้างแล้ว เจริญธรรม* ที่ 5, น.91-92.

เด็ดขาด สัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาจึงแตกต่างจากสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 459 เพราะสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีเมื่อเงื่อนไขสำเร็จหรือถึงกำหนดเงื่อนไข แต่สัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา นี้ คู่กรณีจะต้องมาแสดงเจตนาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันเสียก่อน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อ และเมื่อไม่มีบทบัญญัติมาตราใด กำหนดให้การทำสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา นี้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จึงจะฟ้องร้องบังคับกันได้ ดังเช่นมาตรา 456 วรรคสอง การฟ้องร้องบังคับให้คู่กรณีปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาจึงสามารถทำได้ แม้คู่กรณีจะมีได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ หรือมิได้วางประจำไว้ หรือมิได้ชำระหนี้บางส่วน

ยกตัวอย่างเช่น นายดำตกลงจะซื้อรูปวาดของนายแดงในราคา 10,000 บาท และในวันที่ 1 ของเดือนถัดไป ทั้งคู่จะมาตกลงซื้อขายกันให้กรรมสิทธิ์ในรูปวาดดังกล่าวโอนไปยังนายดำผู้ซื้อ และนายดำจะชำระราคา ซึ่งการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายกันครั้งนี้มีนายขาวเป็นพยาน และเมื่อถึงวันที่ 1 ของเดือนถัดไป กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปยังนายดำผู้ซื้อทันที จนกว่านายดำและนายแดงจะมาตกลงซื้อขายกัน และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กัน แต่ปรากฏว่าในวันดังกล่าว นายแดงนึกเสียดายรูปวาดดังกล่าวจึงไม่ตกลงขายให้ นายดำจึงฟ้องบังคับให้นายแดงโอนขายรูปวาดดังกล่าวและส่งมอบให้แก่ตน และเมื่อการฟ้องร้องบังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา นี้ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ตามมาตรา 456 วรรคสอง นายดำจึงฟ้องบังคับให้นายแดงโอนขายรูปวาดได้ แม้ว่าจะมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วน นายดำสามารถนำพยานบุคคลคือนายขาวเข้าสืบเพื่อให้ศาลเชื่อว่าได้มีการแสดงเจตนาจะซื้อจะขายรูปวาดกันจริง และให้ศาลมีคำพิพากษาบังคับให้นายแดงปฏิบัติตามเจตนาจะซื้อจะขายดังกล่าว

และเมื่อสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา มีได้ ความรับผิดในการรอนสิทธิจะมีในสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาหรือไม่ั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าความรับผิดในการรอนสิทธิไม่อาจมีได้ในสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา เช่นเดียวกับไม่อาจมีได้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์พิเศษ เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเพียงการที่คู่สัญญาแสดงเจตนาจะเข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในอนาคต จึงยังไม่แน่ว่าสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดจะเกิดขึ้นหรือไม่ หากในเวลาที่ต้องแสดงเจตนาซื้อขายกัน ผู้ขายไม่

สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินปราศจากการรอนสิทธิให้แก่ผู้ซื้อได้ ย่อมเป็นเรื่องของการไม่ชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ความรับผิดชอบของผู้จะขายจึงเป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องนี้

จากตัวอย่างข้างต้น หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนเป็นว่าในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายรูปวาดนั้น นายแดงผู้ขายยินยอมมอบรูปวาดดังกล่าวให้นายดำผู้ซื้อครอบครองไว้ และก่อนจะถึงวันที่ 1 ของเดือนถัดไปที่นายแดงกับนายดำจะมาตกลงซื้อขายเพื่อโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคากันนั้น นายเขียวได้ขอซื้อรูปวาดดังกล่าวจากนายแดง นายแดงตกลงขายโดยนายเขียวชำระราคาครบถ้วน กรรมสิทธิ์ในรูปวาดจึงโอนไปยังนายเขียวทันทีที่เจตนาซื้อขายของนายแดงกับนายเขียวต้องตรงกัน เมื่อครบกำหนด 1 เดือน ตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างนายแดงกับนายดำ นายแดงจึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะโอนให้แก่นายดำ จึงเป็นกรณีที่มีการชำระหนี้เป็นพันวิสัยเพราะความผิดของนายแดงซึ่งเป็นลูกหนี้ นายแดงจึงต้องรับผิดชอบต่อนายดำตามมาตรา 218

ในเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาจะมีได้หรือไม่นั้น ศาสตราจารย์ ประพนธ์ ศาตะมาน และศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธ์ เห็นว่าโดยหลักการไม่สู้จะมีประโยชน์อันใดนัก เพราะไม่ว่าจะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้ออยู่นั่นเอง<sup>65</sup>

แต่สำหรับเรื่องนี้ ผู้เขียนเห็นว่าการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวมีความสำคัญ เนื่องจากสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด หรือสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขอันเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มีจุดมุ่งหมายที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากในเวลาที่ต้องการโอนไปยังผู้ซื้อผู้ขายไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์โดยปราศจากการรอนสิทธิได้ ผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบตามมาตรา 475 และมาตรา 479 แต่หากเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย จุดมุ่งหมายของสัญญาคือการแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันไป ฉะนั้น ในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขาย แม้ผู้จะขายยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือแม้ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ผู้จะขายก็หาต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิไม่ และหากผู้จะขายไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ คือไม่สามารถทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดต่อไปได้ เนื่องจากผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบตามบทบัญญัติในเรื่องนี้ กล่าวคือ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้ชำระหนี้โดยปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ตามมาตรา 213 และหากเป็นกรณีที่สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้ทำได้ ผู้ซื้อก็มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายชดเชยค่าสินไหมทดแทนได้ตามมาตรา 215 หรือมาตรา 218

<sup>65</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร ปุญญพันธ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 2, น.47.

ฉะนั้น หากพิจารณาว่าสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่มีได้ระบุไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก ไม่อาจทำสัญญาจะซื้อจะขายได้ สัญญาดังกล่าวคงเป็นเพียงสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาเท่านั้น ก็จะเป็นผลให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ตามมาตรา 475 และมาตรา 479 หากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขาย แต่หากพิจารณาว่าสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดานั้นมีได้ ในเวลาทำสัญญาจะซื้อจะขาย แม้จะปรากฏว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นในเวลาซื้อขาย ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิไม่

ยกตัวอย่างเช่น นายแดงเป็นเจ้าของที่ดินรกรก นายขาวได้ขโมยรถยนต์ของนายเขียวมาขายให้แก่ นายแดง โดยนายแดงสุจริตไม่รู้ว่า เป็นทรัพย์สินที่นายขาวขโมยมา ต่อมา นายดำได้มาติดต่อขอซื้อรถยนต์คันดังกล่าว โดยนายดำก็ไม่รู้เช่นกันว่าเป็นรถยนต์ที่ถูกขโมยมา นายดำกับนายแดงจึงได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายรถยนต์กันไว้ในวันที่ 1 มกราคม 2548 พร้อมกับชำระราคาบางส่วน และจะแสดงเจตนาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 1 มีนาคม 2548 โดยจะชำระราคาที่เหลือทั้งหมดในวันดังกล่าว และในระหว่างนี้นายแดงได้มอบรถยนต์ให้อยู่ในความครอบครองของนายดำ แต่หากปรากฏว่าในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2548 นายเขียวเจ้าของที่แท้จริงได้นำเจ้าหน้าที่ตำรวจเข้ายึดรถคืนไป

ในกรณีเช่นนี้ ผู้เขียนเห็นว่า หากพิจารณาว่าสัญญาซื้อขายระหว่างนายดำกับนายแดงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย นายแดงไม่อาจทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอันจะเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังนายดำผู้ซื้อได้ การชำระหนี้จึงเป็นพันธสัญญา ตามมาตรา 218 อันผู้ขายซึ่งเป็นลูกหนี้ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายให้แก่ นายดำผู้ซื้อ แต่หากนายแดงผู้ขายสามารถพิสูจน์ได้ว่าตนไม่มีความผิด ก็ไม่ต้องรับผิดชอบในค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย เนื่องจากบทบัญญัติในเรื่องนี้ ลูกหนี้จักต้องรับผิดชอบในความเสียหายก็ต่อเมื่อลูกหนี้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท

แต่หากพิจารณาว่าการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายในวันที่ 1 มกราคม 2548 เป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ อันเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดซึ่งมีจุดมุ่งหมายในการโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อนายเขียวบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันในเวลาซื้อขาย นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ตามมาตรา 475 และมาตรา 479 แม้ว่านายแดงผู้ขายจะสุจริต มิได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาทเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายก็ตาม

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น การพิจารณาว่าสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา มีได้หรือไม่จึงมีความสำคัญ เพราะจะมีผลต่อการพิจารณาความรับผิดในการรอนสิทธิของผู้ขาย

#### 4. สัญญาซื้อขายที่เป็นโมฆะกับการรอนสิทธิ

หากสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ สัญญานั้นย่อมไม่ก่อให้เกิดผลใด ๆ ในทางกฎหมายเลย เมื่อในทางกฎหมาย สัญญาซื้อขายมิได้เกิดขึ้น ผู้ขายจึงหามีความรับผิดในการรอนสิทธิ ฉะนั้น การจะวินิจฉัยว่าผู้ขายต้องรับผิดในการรอนสิทธิหรือไม่ จึงต้องพิจารณาเสียก่อนว่าสัญญานั้นไม่เป็นโมฆะ

นอกจากนี้ เหตุที่ต้องแยกความแตกต่างระหว่างความรับผิดในการรอนสิทธิ กับความเป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์ของสัญญา ก็เนื่องจากว่าผลของสัญญาซื้อขายที่ผู้ขายต้องรับผิดในการรอนสิทธิ กับผลของสัญญาที่เป็นโมฆะนั้นต่างกัน กล่าวคือ หากเป็นการรอนสิทธิ ผู้ขายต้องรับผิดต่อผู้ซื้อด้วยการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน (มาตรา 475) และผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญา (มาตรา 387 และมาตรา 389) , มีสิทธิปฏิเสธชำระราคาตอบแทน (มาตรา 369) , มีสิทธิที่จะบอกปิดไม่รับชำระหนี้ (มาตรา 320) และมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ (มาตรา 461)

แต่ในกรณีที่สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะนั้น สิ่งที่ทำให้กันไปต้องคืนให้แก่กันตามบทบัญญัติว่าด้วยลามมิควรได้ (มาตรา 406) โดยคืนเฉพาะทรัพย์สินที่ยังเหลืออยู่ในขณะเรียกคืน ถ้าหากเขาได้รับไว้โดยสุจริต (มาตรา 412-414) กล่าวคือ เมื่อผู้ขายได้รับชำระราคา และผู้ซื้อได้รับมอบทรัพย์สิน ผู้ขายก็ต้องคืนราคา และผู้ซื้อก็ต้องคืนทรัพย์สินเท่าที่เหลืออยู่ในขณะที่เรียกคืน แต่หากว่าได้รับทรัพย์สินไว้โดยทุจริต จะต้องรับผิดชอบในการสูญหายหรือนุบสลายนั้นเต็มภูมิ (มาตรา 413 วรรคสอง) หมายความว่า ต้องรับผิดชดใช้เต็มจำนวน ถ้าทรัพย์สินที่สูญหายไปนั้นเป็นสังกมทรัพย์ ก็ต้องหาของอื่น ประเภทชนิดเดียวกัน ปริมาณเท่ากันมาใช้ให้แทนจนเต็มจำนวน ถ้าไม่สามารถจัดหามาแทน ก็ต้องชำระราคาตามที่เป็นจริงอันเป็นการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ถ้าเป็นกรณีทรัพย์สินนุบสลาย ก็ต้องชำระค่าสินไหมทดแทนในความเสียหาย (มาตรา 215) ซึ่งโดยปกติก็ย่อมต้องชดใช้กันเป็นเงิน<sup>66</sup> แสดงว่าการคืนทรัพย์สินของผู้ขาย ซึ่งก็คือการคืนราคา เป็นวิสัยที่ผู้ขายจะทำได้ แต่

<sup>66</sup> ไพจิตร ปุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะจัดการงานนอกสั่ง และลามมิควรได้, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร:นิติบรรณการ, 2545) น.163.

สำหรับผู้ซื้อทรัพย์สิน หากว่าทรัพย์สินได้สูญหายหรือบุบสลายและไม่อาจหาของแทนได้ ก็ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย การชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหายในที่นี้ มิได้หมายความว่า เมื่อสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ อันต้องบังคับใช้ตามบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้นี้ หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดได้รับความเสียหาย สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ แต่การเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายในที่นี้ เป็นไปเพื่อการ “คืนทรัพย์สิน” เท่านั้น เมื่อการคืนทรัพย์สินไม่อาจหาของแทนได้ ก็ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหายตามมาตรา 215 กันไป ฉะนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า ในกรณีที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย แต่ในกรณีที่สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ อันต้องบังคับใช้ตามบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้ ถึงแม้ว่าผู้ซื้อจะได้รับความเสียหายจากความเป็นโมฆะของสัญญา ผู้ซื้อก็ไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย

และในกรณีการคืนทรัพย์สินตามบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้นี้ ในบางกรณีอาจไม่ต้องคืนเลย ถ้าเป็นการชำระหนี้ตามอำเภอใจเหมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ว่าคุณตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระ (มาตรา 407) หรือการชำระหนี้นั้นเป็นการอันฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายหรือศีลธรรมอันดี (มาตรา 411)

ความเป็นโมฆะของสัญญาซื้อขายมีอยู่หลายสาเหตุด้วยกัน ได้แก่

- (1) วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามบทบัญญัติมาตรา 150
- (2) การไม่ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ในกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ตามบทบัญญัติมาตรา 456 วรรคหนึ่ง
- (3) การแสดงเจตนาทำสัญญาซื้อขายของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ตรงตามเจตนาภายใน (เจตนาซ่อนเร้น) ซึ่งคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งรู้ ตามบทบัญญัติมาตรา 154
- (4) การแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาซื้อขายของคู่สัญญา โดยเป็นเจตนาลวงอันคู่สัญญามิได้ประสงค์จะผูกพันกัน ตามบทบัญญัติมาตรา 155 วรรคหนึ่ง
- (5) การแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาซื้อขายของคู่สัญญาอันเป็นเจตนาลวงนั้น คู่สัญญาประสงค์ทำขึ้นเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่น ตามบทบัญญัติมาตรา 155 วรรคสอง
- (6) การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายตามบทบัญญัติมาตรา 156
- (7) การตกลงเนื้อหาของสัญญาแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายอันเดียวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามบทบัญญัติมาตรา 151

แต่ในการพิจารณาเรื่องความเป็นโมฆะของสัญญาซื้อขายกับความรับผิดในการรอนสิทธินี้ จำต้องพิจารณาเรื่องวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันส่งผลให้สัญญาเป็นโมฆะตามมาตรา 150 ซึ่งยังขาดความชัดเจน และนักกฎหมายยังคงมีความเห็นที่แตกต่างกัน ประกอบกับเป็นเรื่องที่มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องเชื่อมโยงกับความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย

#### วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะได้บัญญัติในเรื่องสัญญาซื้อขายไว้เป็นการเฉพาะ แต่สัญญาซื้อขายก็เป็นการทำนิติกรรม เป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่งซึ่งต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 150 อันเป็นบทเบ็ดเสร็จทั่วไป สัญญาซื้อขายจะสมบูรณ์และบังคับให้คู่สัญญาปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่จึงต้องพิจารณาก่อนว่าวัตถุประสงค์ของสัญญาเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย เป็นการพันวิสัย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อันจะทำให้สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะหรือไม่

มาตรา 150 ได้บัญญัติไว้ว่า “การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย เป็นการพันวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ”

วัตถุประสงค์ของนิติกรรม คือ ประโยชน์สุดท้ายที่ผู้แสดงเจตนาทำนิติกรรมปรารถนา มุ่งประสงค์ไว้จะให้เกิดให้มีขึ้นเป็นไปอย่างไรโดยอาศัยนิติกรรมนั้น<sup>67</sup> สำหรับมูลเหตุจูงใจนั้นจะถือได้ว่าเป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรม ต่อเมื่อในการทำนิติกรรมนั้น ๆ คู่กรณีฝ่ายหนึ่งได้รู้ถึงมูลเหตุจูงใจของอีกฝ่ายหนึ่ง โดยรู้ว่าเพราะเหตุดังกล่าวจึงได้ทำนิติกรรมขึ้น<sup>68</sup> ดังนั้น ถ้าคู่กรณีฝ่ายหนึ่งไม่รู้ถึงมูลเหตุจูงใจของอีกฝ่ายหนึ่ง แม้มูลเหตุจูงใจในการทำนิติกรรมของฝ่ายนั้นจะไม่

<sup>67</sup> เสนีย์ ปราโมช (ม.ร.ว.), ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2) พุทธศักราช 2478 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2505 (กรุงเทพมหานคร:ไทยวัฒนาพานิช, 2527) น.132.

<sup>68</sup> จิต เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและหนี้ แก้ไขเพิ่มเติมโดย นายจิตติ ติงศภักดิ์, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร:คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2522) น.13.

ชอบด้วยกฎหมาย ก็ไม่อาจถือได้ว่าเป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรม<sup>69</sup> ยกตัวอย่างเช่น นายดำทำสัญญาซื้อขายรถยนต์จากนายแดงเพื่อใช้ขนส่งเฮโรอีน ถ้านายแดงไม่รู้ถึงมูลเหตุชกใจในการซื้อขายรถยนต์ดังกล่าว นิติกรรมย่อมสมบูรณ์ เพราะวัตถุประสงค์ในการซื้อขายรถยนต์ไม่ต้องห้ามตามกฎหมาย แต่ถ้านายแดงรู้ถึงมูลเหตุชกใจนั้น ก็ถือได้ว่ามูลเหตุชกใจเป็นวัตถุประสงค์ที่ร่วมรู้ด้วยกัน และไม่ชอบด้วยกฎหมาย นิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์

ซึ่งในทฤษฎีเรื่องวัตถุประสงค์แห่งนิติกรรม<sup>70</sup> แบ่งออกเป็นทฤษฎีภาวะวิสัย (Objective Theory) และทฤษฎีอัตวิสัย (Subjective Theory) กล่าวคือ วัตถุประสงค์ในทางภาวะวิสัย จะพิจารณาวัตถุประสงค์ในหน้าที่คู่สัญญาต่างต้องปฏิบัติการชำระตอบแทนกัน เช่น ในสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องชำระราคา เพียงพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของสัญญาเท่านั้นก็เพียงพอที่จะวินิจฉัยว่า สัญญานั้นมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย เป็นการพันวิสัย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อันจะทำให้การนั้นเป็นโมฆะหรือไม่ ไม่พิจารณาไปถึงเป้าหมายส่วนตัวของผู้ทำนิติกรรมว่าเป็นเช่นไร แม้เป้าหมายส่วนตัวนี้จะไม่ชอบด้วยกฎหมายก็หาทำให้วัตถุประสงค์ของสัญญาเป็นโมฆะไม่

ส่วนวัตถุประสงค์ในทางอัตวิสัยนั้น จะพิจารณาถึงเป้าหมายส่วนตัวของผู้ทำนิติกรรมด้วย ซึ่งหากเป็นนิติกรรมสองฝ่าย วัตถุประสงค์ในทางอัตวิสัยหรือเป้าหมายส่วนตัวนี้จะต้องมีร่วมกัน หรือรู้ร่วมกันระหว่างคู่กรณีแห่งนิติกรรมทั้งสองฝ่ายด้วย ดังตัวอย่างข้างต้น การที่นายดำซื้อขายรถยนต์เพื่อขนส่งเฮโรอีน การขนส่งเฮโรอีนอันเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายนี้ เป็นเป้าหมายส่วนตัวของนายดำ ซึ่งตามทฤษฎีอัตวิสัยนี้ สัญญาซื้อขายจะเป็นโมฆะก็ต่อเมื่อนายแดงผู้ขายได้รู้ถึงเป้าหมายส่วนตัวของนายดำ ถ้าหากนายแดงไม่รู้ สัญญาซื้อขายย่อมไม่ตกเป็นโมฆะ

<sup>69</sup> ศักดิ์ สนองชาติ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา (พร้อมทั้งระยะเวลาและอายุความ) และข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม (ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร:นิติบรรณการ, 2547) น.22.

<sup>70</sup> จำปี โสทธิพันธ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 10 ปรับปรุงใหม่ (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2548) น.68-70.

ตามบทบัญญัติมาตรา 150 วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายจะเป็นโมฆะ เมื่อมีเหตุ 3 ประการ คือ

- (1) วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย
- (2) วัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย
- (3) วัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

#### 4.1 วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

คือ มีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้ชัดเจนมิให้กระทำ หรือการกระทำใดเป็นความผิด ยกตัวอย่างเช่น โจทก์ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทในขณะที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์โจทก์เด็ดขาดแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินต้องตกอยู่กับเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ เกี่ยวแก่ทรัพย์สินของตนตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 22 และ 24 สัญญาซื้อขายที่ดินจึงตกเป็นโมฆะ<sup>71</sup>

เมื่อศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์โจทก์เด็ดขาดแล้ว กฎหมายได้บัญญัติไว้ชัดเจน ห้ามบุคคลผู้ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดจัดการทรัพย์สินของตน ฉะนั้น สัญญาซื้อขายซึ่งโจทก์ได้ทำภายหลังจากศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์โจทก์เด็ดขาดจึงเป็นโมฆะตามมาตรา 150

และในเรื่องวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายนี้ หากเป็นสัญญาที่ผิดกฎหมายอาญาอยู่ในตัว เช่น สัญญาว่าจ้างให้ฆ่าผู้อื่น สัญญานั้นเป็นสัญญาที่วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างจะอ้างสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อกันมิได้ ในกรณีเช่นนี้ ปัญหาว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องรับรู้ด้วยกันว่าการนั้นต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายย่อมจะไม่มี แต่ในกิจการที่ไม่เป็นผิดกฎหมายอาญาในตัวของมันเอง แต่ผิดเพราะไม่ได้รับอนุญาตให้กระทำการนั้น คำพิพากษาศาลฎีกา<sup>72</sup> ได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานว่า หากเป็นนิติกรรมหลายฝ่าย นิติกรรมนั้นจะเป็นโมฆะต่อเมื่อคู่กรณีได้ร่วมรู้ถึงวัตถุประสงค์นั้นด้วย<sup>73</sup>

<sup>71</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2230/2542 (เนติ.) น.811

<sup>72</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 58/2482 (เนติ.) น.9 , คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1124/2512 (เนติ.) น.1534 , คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4211-4212/2528 (เนติ.) น.2279 , คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1500/2531 (เนติ.) น.815

<sup>73</sup> บัณฑิต รัชตะนันท์, หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1500/2531 (เนติ.) น.815

โดยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1124/2512 อันเป็นกรณีผู้ประกอบกิจการรับฝากเงิน ประกอบกิจการโดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมาย แต่ผู้ฝากมิได้ร่วมรู้ในการกระทำของผู้รับฝากซึ่ง มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยกฎหมาย นิติกรรมรับฝากเงินระหว่างผู้ฝากกับผู้รับฝากย่อม ไม่เป็นโมฆะ ผู้ฝากมีสิทธิเรียกเงินฝากคืนจากผู้รับฝากได้ โดยศาลฎีกาได้ให้เหตุผลไว้ตอนหนึ่งว่า “การใดอันมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ซึ่งตกเป็นโมฆะกรรมนั้น ในสัญญาซึ่งเป็นนิติกรรมทำโดยบุคคลสองฝ่าย ประโยชน์อันเป็นผลสุดท้ายที่ทั้งสองฝ่ายต้องการ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะต้องร่วมรู้กัน จึงจะเป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรมสัญญานั้น ถ้าคู่สัญญาแต่ฝ่ายเดียว รู้ถึงการกระทำของตนว่าเป็นการต้องห้ามโดยกฎหมาย โดยอีกฝ่ายมิได้ร่วมรู้ด้วย จะถือว่านิติกรรมสัญญานั้นมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยกฎหมายหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาได้วินิจฉัยโดยยึดทฤษฎีอัตวิสัย กล่าวคือ วัตถุประสงค์ของสัญญาจะเป็นโมฆะเมื่อคู่กรณีได้ร่วมรู้ถึงเป้าหมายส่วนตัวของผู้ทำนิติกรรมอันเป็นวัตถุประสงค์ของสัญญานั้น

ผู้เขียน เห็นว่า การที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยโดยยึดทฤษฎีอัตวิสัยนี้เป็นการถูกต้องและสมควรแล้ว เพราะแม้ว่าการวินิจฉัยตามทฤษฎีอัตวิสัยจะเป็นการลำบากอยู่ในการพิสูจน์ว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้ร่วมรู้ถึงเป้าหมายส่วนตัวอันเป็นวัตถุประสงค์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่ แต่หากยอมรับให้เพียงคู่กรณีเพียงฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดรู้ถึงวัตถุประสงค์ของนิติกรรมสัญญาว่าเป็นโมฆะ ย่อมจะไม่เป็นธรรมแก่คู่กรณีฝ่ายที่ไม่รู้ เนื่องจากคู่กรณีฝ่ายที่ไม่รู้ว่าวัตถุประสงค์ของนิติกรรมสัญญาต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมเข้าทำนิติกรรมสัญญานั้นโดยมุ่งหมายให้นิติกรรมสัญญาสมบูรณ์และมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย อีกทั้งยังเป็นผู้สุจริตมิได้รู้เห็นเป็นใจในการทำนิติกรรมสัญญาอันไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นเลย หากยอมให้นิติกรรมสัญญานั้นเป็นโมฆะ ซึ่งมีผลให้นิติกรรมสัญญาดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลในทางกฎหมายใด ๆ และหากได้อะไรมาเพราะการนั้นก็ ต้องคืนให้กันตามบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้ ย่อมไม่เป็นธรรมแก่คู่กรณีฝ่ายซึ่งไม่รู้ถึง วัตถุประสงค์อันต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายนั้น เพราะเมื่อไม่อาจบังคับให้เป็นไปตามนิติกรรมสัญญาแล้ว ยังไม่อาจฟ้องร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งรับผิดชอบใด ๆ ได้เลย

อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนมีความเห็นว่าการคำนึงถึงการรับรู้ร่วมกันของคู่กรณีว่า วัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย คงใช้ในกรณีที่คู่กรณีไม่อาจทราบได้ในขณะทำสัญญาว่าสัญญามีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือไม่ ยกตัวอย่างเช่น นายดำได้ซื้อแผ่นดีวีดีจากร้านขายแผ่นดีวีดีชั้นนำในราคาถูก เนื่องจากขณะนั้นทางร้านกำลังลดราคา นายดำผู้ซื้อจึงไม่อาจทราบได้ว่าสัญญาซื้อขายนี้มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

ในเรื่องสัญญาซื้อขายก็เช่นกัน หากมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายแล้ว คู่กรณีจะต้องร่วมรู้ถึงวัตถุประสงค์นั้น สัญญาจึงจะเป็นโมฆะ แต่หากผู้ซื้อไม่รู้ถึงวัตถุประสงค์อันเป็นโมฆะ สัญญาซื้อขายย่อมสมบูรณ์ ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบผู้ซื้อตามสัญญา

ยกตัวอย่างเช่น นายดำได้ซื้อแผ่นดีวีดีภาพยนตร์จากนายแดงเพื่อจะนำไปขายให้นักศึกษาเพื่อประกอบการเรียนการสอน โดยนายดำเองก็รู้ว่านายแดงได้ทำซ้ำโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ เนื่องจากนายแดงได้ขายในราคาถูกลงกว่าปกติมาก หากหลังจากซื้อขายกัน ตำรวจได้เข้าจับกุมทั้งนายดำผู้ซื้อและนายแดงผู้ขาย ทรัพย์สินที่ซื้อขายกันถูกยึดเป็นของกลาง นายดำได้รับความเสียหายเนื่องจากสูญเสียแผ่นดีวีดีดังกล่าวไป ต้องซื้อแผ่นใหม่ในราคาที่สูงกว่าเดิมเพื่อนำไปขายให้นักศึกษา แม้ว่านายดำจะได้รับความเสียหายดังกล่าว แต่นายดำก็ไม่อาจเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้ เนื่องจากการซื้อขายดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย และทั้งผู้ซื้อและผู้ขายก็ร่วมรู้ถึงข้อนี้ดี สัญญาซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะ หากได้อะไรมาก็ต้องคืนให้กันตามบทบัญญัติเรื่องลามิควรรได้ ผู้ซื้อคงเรียกให้ผู้ขายคืนราคาที่ได้ชำระไป แต่ไม่อาจเรียกให้ผู้ขายชดเชยค่าเสียหายในราคาที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อแผ่นดีวีดีใหม่

แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนไป คือนายดำผู้ซื้อได้ซื้อแผ่นดีวีดีจากร้านขายแผ่นดีวีดีชั้นนำในราคาถูก เนื่องจากขณะนั้นทางร้านกำลังลดราคา โดยนายดำไม่รู้เลยว่าเป็นแผ่นที่ทำขึ้นโดยละเมิดลิขสิทธิ์ หากตำรวจได้เข้าจับกุมและยึดแผ่นดีวีดีดังกล่าวไปเป็นของกลาง และนายดำต้องไปซื้อแผ่นใหม่จากร้านอื่นในราคาที่สูงกว่าเดิม กรณีนี้ผู้ซื้อมิได้ร่วมรู้ถึงวัตถุประสงค์ของสัญญาว่าต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายจึงไม่ตกเป็นโมฆะ นายดำผู้ซื้อมีสิทธิเรียกให้นายแดงผู้ขายรับผิดชอบตามสัญญาได้ เมื่อผู้ซื้อได้รับความเสียหายจากการที่ต้องชำระราคาที่เพิ่มขึ้นอันเป็นค่าเสียหายโดยตรง ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายดังกล่าว และในกรณีที่ผู้ซื้อไม่รู้ถึงวัตถุประสงค์อันเป็นโมฆะ อันเป็นผลให้สัญญาซื้อขายสมบูรณ์ หากผู้ซื้อไม่อาจครอบครองทรัพย์สินซึ่งซื้อขายได้โดยปกติสุข เนื่องจากถูกรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอก ผู้ขายก็ย่อมต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น

ยกตัวอย่างเช่น นายแดงได้ลักรถยนต์ของนายเขียวมา และได้นำมาขายให้แก่นายดำในราคาถูก ซึ่งนายดำก็รู้ว่านายแดงขโมยนายเขียวมา เช่นนี้วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายรถยนต์นี้ย่อมต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ เพราะการที่นายดำรับซื้อรถยนต์นั้นไว้โดยรู้ว่าเป็นทรัพย์สินที่ลักมา ย่อมเป็นการกระทำความผิดฐานรับของโจร แต่ถ้านายดำไม่รู้เลยว่ารถยนต์ที่ตนซื้อเป็นรถที่นายแดงขโมยมา วัตถุประสงค์ของสัญญาย่อมไม่เป็นโมฆะ เมื่อนายเขียวเจ้าของที่แท้จริงได้มาติดตามเอารถยนต์ของตนคืน นายดำจึงต้องคืนรถยนต์ให้แก่นายเขียวไป

นายดำไม่อาจอ้างได้ว่าตนได้รดยนต์นั้นมาโดยมีค่าตอบแทน และได้การครอบครองโดยสุจริตตามมาตรา 1303 วรรคแรก เนื่องจากรดยนต์ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำผิดตามมาตรา 1303 วรรคสองนั่นเอง อย่างไรก็ตาม เมื่อสัญญาซื้อขายสมบูรณ์ ไม่ตกเป็นโมฆะ นายดำจึงมีสิทธิเรียกร้องให้นายแดงผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้

หรือในกรณีของการซื้อขายสาธารณสมบัติของแผ่นดินก็เช่นกัน มาตรา 1305 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น จะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา” ฉะนั้น หากผู้ซื้อและผู้ขายต่างรู้ว่าที่ดินที่ซื้อขายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สัญญาซื้อขายย่อมมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย และตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 แต่หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่รู้ว่าเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สัญญาซื้อขายย่อมไม่ตกเป็นโมฆะ และเป็นผลให้คู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ต่อกันตามบทบัญญัติในเรื่องซื้อขาย

ยกตัวอย่างเช่น นายดำได้ซื้อที่ดินจากนายแดงหนึ่งแปลง แต่ภายหลังการซื้อขายจึงพบว่าที่ดินส่วนหนึ่งบิดาของนายแดงให้ยกให้เป็นที่สาธารณะ เมื่อในขณะทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนายดำและนายแดงต่างก็ไม่รู้ว่าที่ดินส่วนหนึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สัญญาซื้อขายดังกล่าวจึงไม่ตกเป็นโมฆะ และเมื่อนายดำผู้ซื้อถูกคัดค้านจากหน่วยงานของรัฐซึ่งดูแลที่ดินดังกล่าว จึงเป็นกรณีที่นายดำผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินี้

#### 4.2 วัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย

คือ วัตถุประสงค์ที่เป็นไปไม่ได้เมื่อคู่กรณีได้แสดงเจตนาทำนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์พ้นวิสัยมาตั้งแต่ขณะทำนิติกรรมแล้ว<sup>74</sup> โดยลักษณะของการพ้นวิสัยนั้นจะต้องเป็นการพ้นวิสัยอย่างเด็ดขาด คือ เป็นไปไม่ได้เลย ถ้าเพียงแต่ปฏิบัติยาก หรือต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก หรือเสียเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ยังไม่ใช่การพ้นวิสัย<sup>75</sup> อีกทั้งต้องเป็นการพ้นวิสัยสำหรับทุกคน ไม่ใช่พ้นวิสัยเฉพาะผู้ที่จะต้องปฏิบัติตามนิติกรรม ฉะนั้น ถ้าคู่กรณีไม่สามารถปฏิบัติได้ แต่บุคคลอื่นสามารถปฏิบัติได้ ย่อมไม่ใช่เป็นการพ้นวิสัย

<sup>74</sup> จำปี โสทธิพันธุ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 71, น.74-75.

<sup>75</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1818/2511 (เนติ.) น.2029

นอกจากนี้ เหตุการณ์ที่พ้นวิสัยจะต้องเป็นเหตุการณ์ที่มีอยู่ในขณะที่ทำนิติกรรม เพราะถ้าพ้นวิสัยภายหลังจากนั้น จะเป็นกรณีการชำระหนี้เป็นพ้นวิสัย ซึ่งลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบหรือไม่ เพียงใด เป็นไปตามมาตรา 218 , มาตรา 219 , มาตรา 370 , มาตรา 371 และมาตรา 372 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากหากในขณะที่ทำนิติกรรม วัตถุประสงค์ไม่พ้นวิสัย นิติกรรมสัญญาย่อมเกิดขึ้นได้ เมื่อนิติกรรมสัญญาเกิดย่อมก่อให้เกิดหนี้ตามมา ซึ่งหากการชำระหนี้ไม่อาจทำได้เนื่องจากการอันเป็นพ้นวิสัย ย่อมเป็นกรณีการชำระหนี้เป็นพ้นวิสัย มิใช่วัตถุประสงค์เป็นพ้นวิสัย และวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัยนั้น ไม่อาจทำสัญญาให้รับผิดชอบได้ เพราะเมื่อนิติกรรมตกเป็นโมฆะ ผลของโมฆะกรรมก็ต้องเป็นไปตามกฎหมาย แต่การทำสัญญาให้รับผิดชอบตลอดถึงเหตุสุดวิสัยหรือการชำระหนี้เป็นพ้นวิสัยนั้น ย่อมใช้บังคับได้ ไม่เป็นโมฆะ<sup>76</sup>

การพ้นวิสัยชนิดที่เป็นไปไม่ได้เลย เช่น สัญญาซื้อขายน้ำทิพย์บนสวรรค์ หรืออาจเป็นการพ้นวิสัยอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ธรรมชาติ เช่น สัญญาซื้อขายบ้าน แต่บ้านได้ถูกไฟไหม้หมดทั้งหลังแล้วในขณะที่ทำสัญญา วัตถุประสงค์จึงพ้นวิสัยเนื่องจากเหตุการณ์ธรรมชาติ

หรืออาจเป็นการพ้นวิสัยในทางกฎหมาย เช่น นายแดงขายปากกาให้แก่นายดำ แต่ยังไม่ได้ส่งมอบปากกาให้ ต่อมานายเขียวมาขอซื้อโดยรู้ชื่อนายแดงขายปากกาให้แก่นายดำแล้ว การที่นายแดงขายปากกาให้แก่นายเขียว สัญญาระหว่างนายแดงกับนายเขียวย่อมเป็นโมฆะ เพราะวัตถุประสงค์ของสัญญาเป็นการพ้นวิสัย เนื่องจากในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกันนั้น นายแดงมิได้มีการมีกรรมสิทธิ์ในปากกานั้นแล้ว จึงไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่นายเขียวได้

อย่างไรก็ตาม การที่บุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในเวลาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนี้ จะส่งผลให้สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย ตามมาตรา 150 ประมวลกฎหมายแพ่งหรือพาณิชย์ เสมอไปหรือไม่

เนื่องจากในสัญญาซื้อขาย ผู้ขายไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายในขณะที่ทำสัญญา แต่ต้องสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อได้

ยกตัวอย่างเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3763/2542 ศาลฎีกาได้วินิจฉัยเกี่ยวกับเรื่องสัญญาซื้อขายไว้ โดยเป็นกรณีที่จำเลยที่ 1 ยอมตกลงทำสัญญาขายรถยนต์พิพาทให้แก่โจทก์ เพื่อให้โจทก์นำไปให้ ส. เซาซื้ออีกต่อหนึ่งนั้น เป็นวิธีการทำธุรกิจอย่างหนึ่ง ซึ่งจำเลยที่ 1 ไม่ใช่เจ้าของรถยนต์พิพาทขณะทำสัญญาซื้อขายรถยนต์คันดังกล่าว จำเลยที่ 1 ก็ต้องผูกพันตามสัญญาที่ได้แสดงเจตนาออกมานั้น จะอ้างว่าเป็นการแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กับโจทก์เพื่อลวง

<sup>76</sup> ศักดิ์ สมองชาติ, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 70, น.41.

หรือหลอกให้ผู้อื่นหลงผิดไม่ได้ เพราะผู้ชายไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย<sup>77</sup>

และในคำพิพากษาฎีกาที่ 1180/2545 ศาลฎีกาก็ได้วินิจฉัยว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยมีเงื่อนไขจะโอนกรรมสิทธิ์กันนั้น ผู้ขายอาจนำทรัพย์สินที่จะมีกรรมสิทธิ์ในอนาคตออกขายล่วงหน้าได้<sup>78</sup>

ในเรื่องนี้ ผู้เขียนเห็นว่าเมื่อมีการตกลงซื้อขายกันย่อมเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโอนไปยังผู้ซื้อ การโอนกรรมสิทธิ์จึงเป็นผลของสัญญาซื้อขาย ฉะนั้น ในเวลาซื้อขาย ผู้ขายจึงอาจไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้ และแม้ว่าผู้ขายจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายก็หาไม่มีวัตถุประสงค์เป็นพ้นวิสัยแต่อย่างใดไม่ เนื่องจากในกรณีตามคำพิพากษาฎีกาข้างต้นนี้ ผู้ขายยังสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้

แต่หากเป็นกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เป็นทรัพย์สินที่ขโมยมา หรือเป็นการนำทรัพย์สินของผู้อื่นมาขายโดยไม่มีสิทธิ ผู้ขายย่อมไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อได้อย่างแน่แท้ กรณีนี้สัญญาซื้อขายจะตกเป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์ของสัญญาเป็นพ้นวิสัย และเป็นผลให้ต้องคืนทรัพย์สินแก่กันตามบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้ หรือสัญญาซื้อขายยังคงสมบูรณ์ อันผู้ซื้อมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบจากการไม่ชำระหนี้ตามสัญญา

สำหรับการพิจารณาว่าสัญญาตกเป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์เป็นพ้นวิสัยหรือไม่นั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าจำเป็นต้องพิจารณาถึงความรับรู้ร่วมกันของคู่กรณีว่ารู้ในขณะที่ทำสัญญาหรือไม่ ว่าผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย

โดยความเห็นแบ่งได้เป็น 2 แนว คือ

แนวแรก<sup>79</sup> เห็นว่า วัตถุประสงค์จะเป็นการพ้นวิสัยได้ คู่กรณีจะต้องรู้กันอยู่ในขณะทำสัญญา ว่ากำหนดการที่จะให้ทำประโยชน์แก่กันเป็นพ้นวิสัย เช่น ทำสัญญาซื้อขายเรือเดินทะเลซึ่งรู้กันอยู่ว่าได้ล่มจมทะเลไปเสียแล้ว ดังนี้จึงเป็นการทำสัญญาเพื่อเอาประโยชน์อันไม่อาจเกิดขึ้นได้ สัญญาจึงเป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย ตามมาตรา 150

แต่ในกรณีที่คู่กรณีต่างไม่รู้ว่าเรือได้ล่มจมทะเลเสียแล้ว จึงได้ทำสัญญากันไป เช่นนี้ไม่ใช่กรณีวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัย แต่อาจเป็นการสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตาม

<sup>77</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 3763/2542 (สงเสริม.) น.18

<sup>78</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1180/2545 (สงเสริม.) น.158

<sup>79</sup> เสนีย์ ปราโมช (ม.ร.ว.), อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 68, น.151-153.

มาตรา 156 ซึ่งเป็นผลให้สัญญาเป็นโมฆะเช่นกัน อย่างไรก็ตาม การสำคัญผิดในสาระสำคัญนี้ หากเกิดขึ้นโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบุคคลผู้แสดงเจตนา บุคคลนั้นจะถือเอา ความสำคัญผิดนั้นมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้ ตามมาตรา 158 นอกจากนี้ ถ้ามีการชำระหนี้ กันไปในระหว่างที่ยังไม่รู้ ก็เรียกคืนได้ตามมาตรา 406 ไม่ต้องด้วยข้อห้ามมิให้เรียกคืนตาม มาตรา 410 เนื่องจากมาตรา 410 นี้ ถ้าบุคคลใดได้ทำการชำระหนี้ไปโดยรู้ว่าวัตถุประสงค์เป็น พันวิสัย ย่อมไม่ได้คืนทรัพย์สิน แต่ถ้าไม่รู้ก็เรียกคืนได้ฐานลามิควรได้

แนวที่สอง<sup>80</sup> เห็นว่า กรณีวัตถุประสงค์เป็นการพันวิสัยชนิดที่เป็นไปไม่ได้เลย เพราะ เป็นสิ่งพันวิสัย เช่น สัญญาซื้อขายน้ำทิพย์บนสวรรค์ คู่กรณีย่อมจะร่วมรู้ในวัตถุประสงค์นั้นโดย ปราศจากปัญหา แต่ในกรณีวัตถุประสงค์เป็นการพันวิสัยชนิดที่เป็นไปไม่ได้ เพราะไม่สามารถ ปฏิบัติได้ เช่น สัญญาซื้อขายบ้านซึ่งถูกเพลิงไหม้ ถ้าคู่กรณีต่างรู้ว่าบ้านถูกเพลิงไหม้อยู่แล้ว ในขณะที่ทำสัญญา สัญญาย่อมตกเป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์เป็นการพันวิสัย แต่ถ้าคู่กรณีทำ สัญญาโดยไม่รู้ที่บ้านถูกเพลิงไหม้ เห็นว่าวัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย คือการที่ผู้ซื้อได้ กรรมสิทธิ์ และผู้ขายได้รับชำระราคา การที่บ้านถูกเพลิงไหม้เป็นแต่เพียงผลที่เกิดแก่วัตถุประสงค์ หาใช่วัตถุประสงค์ที่จะต้องร่วมรู้ด้วยกันไม่ แม้คู่กรณีจะไม่รู้ วัตถุประสงค์ก็เป็นการพันวิสัย ฉะนั้น วัตถุประสงค์เป็นการพันวิสัยจึงมีทั้งในกรณีที่คู่กรณีรู้และไม่รู้ นอกจากนี้ บทบัญญัติเรื่อง ลามิควรได้ มาตรา 410 ยังได้บัญญัติว่า “บุคคลผู้ใดได้ทำการชำระหนี้โดยมุ่งต่อผลอย่างหนึ่ง แต่มิได้เกิดผลขึ้นเช่นนั้น ถ้าและบุคคลนั้นได้รู้มาแต่แรกว่าการที่จะเกิดผลนั้นเป็นพันวิสัยก็ดี... ฯลฯ ... ท่านว่าบุคคลผู้นั้นไม่มีสิทธิจะได้รับคืนทรัพย์สิน” จึงพิจารณาได้ว่า การเรียกทรัพย์สินคืนในฐาน ลามิควรได้เพราะนิติกรรมตกเป็นโมฆะเนื่องจากวัตถุประสงค์เป็นการพันวิสัยนั้น จะเรียกคืนได้ หรือเรียกคืนไม่ได้ต้องแล้วแต่ว่า บุคคลผู้ชำระหนี้ันั้นรู้หรือไม่ว่าวัตถุประสงค์ของนิติกรรมเป็นการ พันวิสัย ถ้ารู้ก็เรียกคืนไม่ได้ ถ้าไม่รู้จึงจะเรียกคืนได้

และแม้คู่กรณีไม่รู้ก็หาจำเป็นต้องเป็นเรื่องสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตาม มาตรา 156 เสมอไปไม่

ยกตัวอย่างเช่น นายโทอยู่ที่เชียงใหม่ได้เสนอบริษัทเอกชนรายหนึ่งแก่ นายเอกซึ่งอยู่ที่ กรุงเทพฯ โดยส่งจดหมายถึงนายเอก นายเอกตกลงซื้อจึงได้เขียนจดหมายตอบไปถึงนายโท แต่ สัญญาระหว่างบุคคลซึ่งอยู่ห่างโดยระยะทางนั้น ย่อมเกิดเป็นสัญญาขึ้นแต่เวลาเมื่อคำบอกกล่าว สอนงไปถึงผู้เสนอตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 361 สัญญาซื้อขายระหว่าง

<sup>80</sup> ศักดิ์ สนองชาติ, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 70, น.37-41.

นายเอกกับนายโทจึงเกิดขึ้นเมื่อจดหมายของนายเอกมาถึงนายโท แต่ก่อนที่จดหมายจะถึงนายโท แจกกันลายครามได้ถูกไฟไหม้สูญสิ้นแล้ว และขณะสัญญาเกิด ทั้งนายเอกและนายโทไม่รู้ว่าแจกกันลายครามได้สูญสลายไปแล้ว วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายจึงเป็นการพ้นวิสัย นิติกรรมตกเป็นโมฆะ กรณีนี้ย่อมไม่ใช่เรื่องสำคัญผิดในสาระสำคัญ เพราะขณะที่นายเอกแสดงเจตนาสนองรับซื้อแจกกันลายครามนั้น แจกกันลายครามยังมีอยู่ เพิ่งมาสูญเสียหายในภายหลังก่อนสัญญาเกิด ทั้งฝ่ายนายโทผู้ทำค่าเลนอาก็มิได้สำคัญผิดเช่นกัน จึงเป็นเรื่องวัตถุประสงค์ของนิติกรรมเป็นการพ้นวิสัย หาใช่สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตามมาตรา 156 ไม่

ฉะนั้น คู่กรณีจะรู้ถึงการพ้นวิสัยนั้นหรือไม่ก็ตาม นิติกรรมนั้นย่อมตกเป็นโมฆะเสมอ เนื่องจากถ้านำความรู้หรือไม่รู้เข้ามาเกี่ยวข้อง ก็ค่อนข้างจะเป็นเรื่องในทางอรรถวิสัย คือ นำตัวบุคคลเข้ามาเกี่ยวข้องมากเกินไป ทั้ง ๆ ที่น่าจะมุ่งประเด็นอยู่ที่ว่า เมื่อเป้าหมาย หรือวัตถุประสงค์ของนิติกรรมพ้นวิสัย คือ เป็นไปไม่ได้แล้ว ก็น่าจะเป็นโมฆะไปเลย ไม่น่าจะมาแคลงใจกันอีกว่า ผู้ทำนิติกรรมต้องรู้หรือไม่ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการพิสูจน์ว่ารู้หรือไม่นั้นเป็นเรื่องที่พิสูจน์ยาก<sup>81</sup>

สำหรับผู้เขียนนั้นเห็นว่า หากวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัยชนิดที่เป็นไปไม่ได้เลย เช่น การทำสัญญาซื้อขายน้ำทิพย์บนสวรรค์ หรือเป็นการพ้นวิสัยอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ตามธรรมชาติ เช่น ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์ที่สูญสลายไปแล้วในเวลาทำสัญญา การพิจารณาถึงความรู้หรือไม่รู้ของคู่สัญญานี้ก็ไม่มีผลต่อความเป็นโมฆะของสัญญา เนื่องจากเป็นการพ้นวิสัยในทางข้อเท็จจริง หากวัตถุประสงค์ของสัญญาเป็นพ้นวิสัยแล้ว สัญญาก็ต้องเป็นโมฆะอยู่นั่นเอง

แต่ในกรณีที่เป็นการพ้นวิสัยในทางกฎหมาย เช่น ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขาย และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ไปยังผู้ซื้อได้อย่างแน่แท้ เช่น เป็นทรัพย์ที่ผู้ขายขโมยมา วัตถุประสงค์จะเป็นพ้นวิสัยหรือไม่นั้น ควรจะต้องคำนึงถึงการรับรู้ด้วยกันของคู่กรณีว่าผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขาย และไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อ เพราะการที่คู่กรณีรู้กันอยู่ในขณะทำสัญญาแล้วว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายไม่อาจโอนไปยังผู้ซื้อได้ เท่ากับยอมรับแล้วว่าสัญญาซื้อขายไม่อาจเกิดขึ้นได้ แต่หากคู่กรณีมิได้รับรู้ด้วยกันว่าผู้ขายไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ไปยังผู้ซื้อได้ และได้แสดงเจตนาเข้าทำสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขายจึงควรเกิดขึ้นตามเจตนาของคู่กรณี และเป็นผลให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขายซึ่งรวมถึงความรับผิดในการโอนสิทธิด้วย

<sup>81</sup> จำปี โสติพิพันธุ์, อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 71, น.74.

ยกตัวอย่างเช่น นายแดงซึ่งเป็นพ่อค้าขายรถยนต์ได้ขโมยรถยนต์ของนายเขียวมา และนำมาขายให้แก่นายดำ โดยนายดำเองก็รู้ว่าเป็นรถที่ขโมยมา วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายย่อมขัดต่อกฎหมายและเป็นพันวิสัย สัญญาซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 เพราะนายแดงผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ และไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ไปยังนายดำผู้ซื้อได้อย่างแน่แท้ เป็นผลให้ผู้ซื้อและผู้ขายต้องคืนทรัพย์สินอันเกิดจากโมฆะกรรมนั้นตามบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้ตามมาตรา 172 วรรคสอง แต่หากนายดำผู้ซื้อไม่รู้ว่า เป็นรถยนต์ที่ขโมยมา สัญญาซื้อขายย่อมไม่ตกเป็นโมฆะ หากว่านายเขียวเจ้าของรถยนต์ที่แท้จริงมาติดตามเอารถคืน นายดำผู้ซื้อย่อมถูกรับการครอบครองโดยปกติสุข อันนายแดงผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

อย่างไรก็ตาม แม้ผู้ขายจะไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ผู้ซื้อก็สามารถได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินซึ่งเป็นการยกเว้นหลัก “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” อันเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อ<sup>82</sup> จึงพิจารณาได้ว่าในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ แม้ผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย และไม่มีสิทธิที่จะขายทรัพย์สินนั้น สัญญาซื้อขายก็เกิดขึ้นและมีผลบังคับระหว่างคู่สัญญา

(1) การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตามมาตรา 1299 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า

“ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”

กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเสียแล้ว เนื่องจากมีบุคคลอื่นได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของตนโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นเวลาติดต่อกันสิบปี บุคคลนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามมาตรา 1382 และเมื่อผู้ขายได้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นไป เช่นนี้ แม้ผู้ขายจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น แต่หากผู้ซื้อได้ซื้อทรัพย์สินนั้นไปโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต โดยบุคคลอื่นผู้ได้สิทธิมาโดยการครอบครองปรักษัยยังมีได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ ผู้ซื้อจึงเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า และได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป

<sup>82</sup> เพิ่งอ้าง, น.26.

ยกตัวอย่างเช่น นายแดงได้ขายที่ดินซึ่งตนมีชื่ออยู่ในทะเบียนให้แก่นายดำ โดยขณะทำสัญญาซื้อขายกันนั้น นายเขียวได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินไปแล้วโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 นายแดงจึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกต่อไป แต่เมื่อนายเขียวยังมีได้จดทะเบียนสิทธิของตน และนายดำได้ซื้อที่ดินนั้นมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต นายดำจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(2) การได้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน ในกรณีที่บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกันโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกัน ตามมาตรา 1303 ซึ่งบัญญัติว่า

“ถ้าบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกันโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกันไซ้ร้ ท่านว่าทรัพย์สินตกอยู่ในครอบครองของบุคคลใด บุคคลนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าบุคคลอื่น ๆ แต่ต้องได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยมีค่าตอบแทนและได้การครอบครองโดยสุจริต

ท่านมิให้ใช้มาตรานี้บังคับถึงสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในมาตราก่อน และในเรื่องทรัพย์สินหาย กับทรัพย์สินที่ได้มาโดยการกระทำผิด”

ยกตัวอย่างเช่น นายแดงเป็นเจ้าของแจกันโบราณ ได้ตกลงขายแจกันดังกล่าวให้แก่ นายเขียว โดยนายเขียวได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว แต่นายเขียวฝากนายแดงไว้ก่อน ในวันรุ่งขึ้นจึงจะมารับ ในวันเดียวกันนั้นเองนายดำได้มาขอซื้อแจกันใบเดียวกันนี้ นายเขียวจึงขายให้แก่ นายดำไป โดยนายดำได้ชำระราคาครบถ้วน และเข้าครอบครองแจกันโดยสุจริต โดยไม่รู้มาก่อนเลยว่า นายแดงได้ขายแจกันใบนี้ให้แก่ นายเขียวแล้ว แม้ว่านายเขียวจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในแจกันแล้ว เนื่องจากกรรมสิทธิ์ยอมโอนไปยังนายเขียวผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน ตามมาตรา 458 แต่เมื่อนายเขียวไม่นำพาที่จะให้การส่งมอบเป็นไปโดยครบถ้วน ย่อมเป็นการเลินเล่อ กฎหมายจึงคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งได้ครอบครองทรัพย์สินโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนให้ได้กรรมสิทธิ์ไป ตามหลักที่ว่า “สุจริตด้วยกัน ผู้ใดเลินเล่อ ผู้นั้นเสียเปรียบ”

อย่างไรก็ตาม หากว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น เป็นทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำ ความผิด ผู้ซื้อก็มีอาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ตามมาตรา 1303 วรรคสอง ยกตัวอย่างเช่น นายแดงได้ขโมยนาฬิกาของนายเขียวมา และนำมาขายให้แก่ นายดำ แม้นายดำได้ซื้อไว้โดยเสียค่าตอบแทน และเข้าครอบครองนาฬิกาโดยสุจริต โดยไม่รู้เลยว่าเป็นนาฬิกาของนายเขียวซึ่งนายแดงขโมยมา นายดำก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในนาฬิกานั้นไป แต่เมื่อนายดำสุจริตไม่รู้ว่า เป็นทรัพย์สินที่ขโมยมา สัญญาซื้อขายระหว่างนายดำกับนายแดงจึงไม่เป็นโมฆะ เพราะวัตถุประสงค์ของสัญญาเป็นพันวิสัยตามมาตรา 150 และเมื่อนายดำผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดย

ปกติสุข เพราะนายเขียวผู้ก่อการรบกวนได้อย่างกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินนั้น จึงเป็นกรณีที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ นายดำผู้ซื้อจึงมีสิทธิเรียกให้นายแดงผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้

(3) การได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลาย ตามมาตรา 1330 ซึ่งบัญญัติว่า

“สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่า

ทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย”

เนื่องจากการขายทอดตลาดดังกล่าวนี้ ได้มีการประกาศโฆษณาทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเพื่อให้เจ้าของที่แท้จริงมีโอกาสร้องขอชดเชยทรัพย์สินอยู่แล้ว ประกอบกับเพื่อให้การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลเป็นผลได้จริงจึงเป็นที่ยุติ<sup>83</sup> ฉะนั้นเมื่อเจ้าของที่แท้จริงไม่ใช่สิทธิร้องขอชดเชย และทรัพย์สินนั้นได้ขายไป โดยผู้ซื้อสุจริตไม่รู้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือของผู้ล้มละลาย เจ้าของที่แท้จริงจะติดตามเอาทรัพย์สินคืนหาได้ไม่ เท่ากับว่าแม้การขายทอดตลาดนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะไม่มีสิทธิขาย เนื่องจากไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตก็ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม ปราบกฏคำพิพากษาฎีกาที่ 433/2503 ซึ่งเป็นกรณีที่โจทก์ซื้อที่ดินจากขายทอดตลาดของศาล และได้ชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้ของจำเลยตามคำพิพากษาครบถ้วนแล้ว แต่ภายหลังปรากฏว่าที่ดินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ธรณีสงฆ์ซึ่งไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้โดยไม่ใช่ความผิดของจำเลย จำเลยหาได้เกี่ยวข้องกับกรยึด และการขายด้วยไม่ ผู้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้นำเจ้าพนักงานยึดทรัพย์สินของจำเลย เป็นเหตุให้โจทก์ในคดีนี้ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกต้องเสียหาย เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีก่อนควรเป็นผู้รับผิดชอบในการยึดและขายทรัพย์สินโดยมิชอบนี้ หาใช่จำเลยไม่ ทั้งจำเลยไม่ได้รับเงินค่าซื้อขายที่ดินอันไม่มีมูลหนึ่งจะต้องใช้คืนแก่โจทก์ จำเลยไม่ได้มาซึ่งทรัพย์สินสิ่งใด คดีไม่เข้าลักษณะลากมิควรได้ โจทก์จะเรียกจากจำเลยไม่ได้

ปกติแล้วการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต ตามมาตรา 1330 ผู้ซื้อย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่ข้อเท็จจริงจากคำพิพากษาข้างต้นนี้ ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์กันได้ เนื่องจากเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304 ซึ่งจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 1305 คดีนี้

<sup>83</sup> ประมุข สุวรรณศรี, อ้างแล้ว เชียงธรรมที่ 21, น.155.

โจทก์ผู้ซื้อฟ้องจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีก่อนให้รับผิดชดใช้ค่าเสียหาย เนื่องจากความผิดของจำเลยทำให้โจทก์ต้องเสียหายจากการซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดนี้ ซึ่งเป็นการเรียกให้จำเลยรับผิดตามบทบัญญัติในเรื่องนี้ ตามมาตรา 215 ซึ่งลูกหนี้ต้องรับผิดเมื่อมีความผิด แต่ศาลได้วินิจฉัยว่าการขายทอดตลาดดังกล่าวมิใช่ความผิดของจำเลย และผู้ที่ควรต้องรับผิดคือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีก่อน แต่เนื่องจากโจทก์ผู้ซื้อมิได้ฟ้องเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีก่อนเป็นจำเลยในคดีนี้ด้วย ศาลจึงไม่อาจพิพากษาไปถึงบุคคลภายนอกซึ่งมิใช่คู่ความในคดีด้วยได้

แต่หากผู้ซื้อได้ฟ้องเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีก่อนเป็นจำเลยด้วย รูปคดีควรจะเป็นการฟ้องให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สินรับผิดในการรอนสิทธิ เนื่องจากการซื้อขายที่ดินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ซึ่งจะเป็นโมฆะกรรมเมื่อคู่กรณีได้ร่วมรู้ถึงวัตถุประสงค์ที่ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายนั้น ในกรณีนี้ผู้ซื้อมิได้รู้ถึงเหตุดังกล่าว สัญญาซื้อขายจึงไม่ตกเป็นโมฆะ และเมื่อผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายรับผิดในการรอนสิทธินี้ได้

(4) การได้สิทธิในทรัพย์สินมาโดยการซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ตามมาตรา 1332 ซึ่งบัญญัติว่า

"บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้นไม่จำเป็นต้องคืนให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่ซื้อมา"

ในเรื่องสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตเป็นเช่นไรนั้น ได้มีความเห็นเป็น 2 แนว คือ แนวแรก<sup>84</sup> เห็นว่า สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตเป็นเพียงสิทธิชนิดหนึ่งที่ทำให้สิทธิที่จะยึดทรัพย์สินนั้นไว้ได้โดยไม่ต้องคืนให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่ซื้อมา แม้ว่ามาตรา 1332 จะอยู่ในหมวดการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ก็ตาม แต่ก็ไม่ใช่เรื่องการได้กรรมสิทธิ์ เจ้าของแท้จริงยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นอยู่

<sup>84</sup> เพิ่งอ้าง, น.159. และดู บัญญัติ สุชีวะ, คำพิพากษาฎีกาในนานาพรรณนะ, บทบัญญัติ, ตอน 1, ปีที่ 32(2518), น.124-129.

แนวที่สอง<sup>85</sup> เห็นว่า สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตเป็นการได้กรรมสิทธิ์ เพียงแต่ มาตรา 1332 กำหนดว่าเมื่อเจ้าของแท้จริงชดใช้ราคา ก็ต้องคืนทรัพย์สินให้ แม้มาตรา 1332 ไม่ได้บัญญัติไว้ว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์ แต่การที่ผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องคืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของแท้จริงก็ คือกรรมสิทธิ์นั่นเอง อีกทั้งมาตรา 1332 ยังอยู่ในหมวดการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

และเมื่อพิจารณาถึงแนวทางในการร่างกฎหมายมาตรา 1332 พบว่าเจตนารมณ์ของ กรรมการร่างกฎหมายประสงค์จะให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต มีเพียงสิทธิครอบครอง และสิทธิยึดหน่วง เท่านั้น<sup>86</sup>

แม้การพิจารณาถึงสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจะมีความเห็นที่แตกต่างกันว่าเป็น เพียงสิทธิยึดหน่วง หรือเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์เลย แต่เมื่อเจตนารมณ์ของการร่างกฎหมาย มาตรา 1332 ประสงค์ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตมีเพียงสิทธิยึดหน่วงเท่านั้น การตีความและบังคับใช้ กฎหมายจึงควรที่จะเป็นไปตามเจตนารมณ์ในการร่างกฎหมาย ฉะนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าสิทธิ ตาม มาตรา 1332 เป็นสิทธิทำนองเดียวกับสิทธิยึดหน่วง และผู้ซื้อไม่มีสิทธิครอบครอง ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ และแม้ว่าผู้ซื้อจะมีเพียงสิทธิครอบครอง โดยเจ้าของที่แท้จริงยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นอยู่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงไม่อาจโอนไปยังผู้ซื้อได้ แต่วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายก็ไม่เป็นพันธัสย เพราะมาตรา 1332 ได้ยอมรับสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน ให้ไม่ต้องคืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่ จะได้รับชดใช้ราคา จึงดูประหนึ่งว่าผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 1332 มีสิทธิดีกว่าเจ้าของที่แท้จริง

อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าสิทธิดังกล่าวจะเป็นเพียงสิทธิยึดหน่วง หรือเป็นกรรมสิทธิ์ แต่เมื่อ กฎหมายได้กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจาก พ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ไม่จำเป็นต้องคืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่

<sup>85</sup> กิตติศักดิ์ ปกติ, "ปัญหาการเรียกร้องเอาสิ่งหาทรัพย์สินเดียวกันโดยอาศัยหลัก กรรมสิทธิ์ต่างกัน ตามมาตรา 1303 ป.พ.พ.", (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2527), น.104-105. และดู อนันต์ วงศ์ประภารัตน์, "สิทธิของผู้ซื้อโดย สุจริตตามมาตรา 1332," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527), น.164.

<sup>86</sup> จันทิมา ระแบบเลิศ, "การซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ มาตรา 1332 : ศึกษาเชิงวิเคราะห์และทางกฎหมายเปรียบเทียบ," (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534), น.121.

ซื้อมา เท่ากับว่ากฎหมายยอมรับสิทธิที่ผู้ซื้อได้มาจากสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขายไม่เป็นโมฆะ เพราะหากว่าสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ ย่อมไม่ก่อให้เกิดผลใด ๆ ในทางกฎหมาย

ยกตัวอย่างเช่น นายดำซื้อคอมพิวเตอร์โน้ตบุ๊กมาจากนายแดงซึ่งเป็นพ่อค้าขายของชนิดนั้น โดยนายดำไม่รู้มาก่อนว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของนายเขียว ซึ่งนายแดงยืมมา และภายหลังเกิดเจตนาเบียดบังทรัพย์สินของนายเขียวเป็นของตน จึงนำมาขายให้นายดำ แม้ว่าทรัพย์สินนั้นจะไม่ใช่ของนายแดงผู้ขาย แต่ตามมาตรา 1332 กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ไม่จำเป็นต้องคืนแก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะขอใช้ราคาที่ซื้อมา จึงเป็นการยกเว้นหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน สัญญาซื้อขายจึงไม่เป็นโมฆะ และหากต่อมานายเขียว เจ้าของที่แท้จริงได้นำตำรวจมายึดทรัพย์สินไป จึงเป็นกรณีที่นายดำผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิ นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

แต่หากข้อเท็จจริงเป็นว่านายดำซื้อทรัพย์สินจากนายแดง แต่นายแดงมิใช่พ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น และนายดำมิได้ซื้อมาจากท้องตลาด นายดำจึงไม่อาจอ้างมาตรา 1332 ไม่คืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของที่แท้จริง จนกว่าจะได้รับขอใช้ราคา และนายดำก็ไม่อาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามมาตรา 1303 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิด แม้นายดำผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์สินโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน ก็มิอาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไป อย่างไรก็ตาม แม้นายแดงผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย และไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่นายดำได้ แต่นายดำผู้ซื้อมิได้รู้ถึงเหตุดังกล่าว สัญญาซื้อขายจึงไม่เป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์เป็นพันวิสัย เมื่อนายดำผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ นายแดงผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบ

#### 4.3 วัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

คือ การกระทำที่กระทบกระเทือนถึงความมั่นคงของรัฐ เศรษฐกิจของประเทศ ความสงบสุขในสังคม ความมั่นคงของสถาบันครอบครัว ธรรมเนียมประเพณีของสังคม และในกรณีนิติกรรมหลายฝ่าย คู่กรณีจะต้องร่วมรู้ในมูลเหตุจูงใจนั้นด้วยกัน มิฉะนั้นนิติกรรมจะไม่เป็นโมฆะ<sup>87</sup> เช่นเดียวกันกับนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย เนื่องจากนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายย่อมเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอยู่ในตัว

<sup>87</sup> ศักดิ์ สนองชาติ, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 70, น.49.

ยกตัวอย่างเช่น สัญญาขายโควต้าส่งข้าวออกนอกราชอาณาจักร เป็นการหลีกเลี่ยงการควบคุมสินค้า และกระทบกระเทือนราคาข้าวที่ผู้ผลิตจะได้รับ ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1288/2501 (เนติ.) น.1558