บทที่ 4

กฎหมายเปรียบเทียบและบทวิเคราะห์

1.กฎหมายต่างประเทศ

1.1 ประเทศอังกฤษ

ใน The Sale of Goods Act 1979 ได้กล่าวถึงความหมายของสัญญาซื้อขายไว้ใน Section 2(1) ดังนี้

"สัญญาซื้อขาย คือสัญญาซึ่งผู้ขายโอน หรือตกลงที่จะโอนทรัพย์สินไปยังผู้ซื้อเพื่อได้รับการตอบแทนเป็นเงิน ซึ่งเรียกว่า ราคา"[1]

และเมื่อพิจารณาถึงการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย อันผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขจากบุคคลภายนอกซึ่งมีสิทธิดีกว่า โดยมูลเหตุอาจมาจากการที่ผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น หรือทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ใน The Sale of Goods Act 1979 ก็ได้กำหนดเงื่อนไข (Condition) และการรับประกัน (Warranty) ให้ผู้ขายต้องปฏิบัติตาม เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยบัญญัติไว้ใน Section 12 ดังนี้

"(1) ในสัญญาซื้อขาย กรณีอื่น ๆ นอกจาก (3) ที่จะกล่าวต่อไป มีเงื่อนไขโดยปริยายในส่วนของผู้ขาย คือในกรณีของสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีสิทธิที่จะขายทรัพย์ และในกรณีของสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายจะมีสิทธิเช่นนั้นเมื่อกรรมสิทธิ์ต้องโอน

---

[1] Section 2 (1) A contract of sale of goods is a contract by which the seller transfers or agrees to transfer the property in goods to the buyer for a money consideration, called the price.

(2) ในสัญญาซื้อขาย กรณีอื่น ๆ นอกจาก (3) ที่จะกล่าวต่อไป มีประกันโดยปริยายว่า

(a) ทรัพย์สินนั้นเป็นอิสระ และยังคงเป็นอิสระอยู่จนกระทั่งเวลาที่ทรัพย์สินต้องโอนโดยเป็นอิสระจากภาระติดพันใด ๆ ซึ่งไม่ถูกเปิดเผย หรือรู้โดยผู้ซื้อก่อนการทำสัญญา

(b) ผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์โดยสงบ เว้นแต่ว่าการถูกรบกวนโดยเจ้าของที่แท้จริงหรือบุคคลอื่น ๆ ผู้มีสิทธิในภาระติดพันใด ๆ นั้น ได้เปิดเผย หรือรู้อยู่ก่อนแล้ว

(3) อนุมาตรานี้ใช้ในสัญญาซื้อขาย กรณีที่ปรากฏจากสัญญา หรือสรุปจากเจตนาตามพฤติการณ์ของสัญญาได้ว่า ผู้ขายจะโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์เช่นที่ผู้ขาย หรือบุคคลภายนอกจะมีเท่านั้น

(4) ในสัญญาตามอนุมาตรา (3) ข้างต้น มีประกันโดยปริยายว่าภาระติดพันทั้งหมดที่ผู้ขายรู้ และผู้ซื้อไม่รู้จะได้รับการเปิดเผยก่อนการทำสัญญา

(5) ในสัญญาตามอนุมาตรา (3) ข้างต้น มีการประกันโดยปริยายด้วยว่าต่อไปจะไม่มีการรบกวนการครอบครองโดยสงบสุขของผู้ซื้อ จาก

(a) ผู้ขาย

(b) ในกรณีที่คู่สัญญาตามสัญญามีเจตนาว่าผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่บุคคลภายนอกมีซึ่งก็คือ บุคคลภายนอกนั้น

(c) ผู้หนึ่งผู้ใดซึ่งเรียกร้องผ่านผู้ขาย หรือบุคคลภายนอก ถึงการมีการมีภาระติดพันใด ๆ ที่ได้เปิดเผย หรือที่ผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วก่อนทำสัญญา"[2]

---

[2] Section 12 (1) In a contract of sale, other than one to which subsection (3) below applies, there is an implied condition on the part of the seller that in the case of a sale he has the right to sell the goods, and in the case of an agreement to sell he will have such a right at the time when the property is to pass.

(2) In a contract of sale, other than one to which subsection (3) below applies, there is also an implied warranty that

(a) the goods are free, and will remain free until the time when the property is to pass, from any charge or encumbrance not disclosed or known to the buyer before the contract is made, and

ตาม Common Law เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดผิดสัญญา (Breach) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิสำคัญ 2 ประการ คือ (1) สิทธิในการเลิกสัญญา (Rescission) และ (2) สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย (Damages) ดังนี้[3]

(1) สิทธิในการเลิกสัญญา (Rescission) โดยปกติแล้ว เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว ไม่ว่าจะเป็นหนี้ที่ลูกหนี้จะต้องชำระก่อนที่เจ้าหนี้จะสามารถปฏิบัติการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ได้ ("Condition Precedent" Performance) หรือไม่ว่าจะเป็นหนี้ต่างตอบแทน

(b) the buyer will enjoy quiet possession of the goods except so far as it may be disturbed by the owner or other person entitled to the benefit of any charge or encumbrance so disclosed or known.

(3) This subsection applies to a contract of sale in the case of which there appears from the contract or is to be inferred from its circumstances an intention that the seller should transfer only such title as he or a third person may have.

(4) In a contract to which subsection (3) above applies there is an implied warranty that all charges or encumbrances known to the seller and not known to the buyer have been disclosed to the buyer before the contract is made.

(5) In a contract to which subsection (3) above applies there is also an implied warranty that none of the following will disturb the buyer's quiet possession of the goods, namely-

(a) the seller

(b) in a case where the parties to the contract intend that the seller should transfer only such title as a third person may have, that person

(c) anyone claiming through or under the seller or that third person otherwise than under a charge or encumbrance disclosed or known to the buyer before the contract is made.

(6) [Omitted].

[3] พินัย ณ นคร, "หลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษ," ใน อนุสรณ์งานพระราชทานเพลิงศพ อาจารย์นุกูล ณ นคร, (กรุงเทพมหานคร:บริษัท เพรส มีเดีย จำกัด, 2542) :256-262.

("Concurrent Condition" Performance) เจ้าหนี้สามารถที่จะระงับหรือชะลอ (Withhold) การปฏิบัติการชำระหนี้ของตนไว้ก่อนจนกว่าฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติการชำระหนี้ก่อนนั้น ได้ปฏิบัติการชำระหนี้แล้ว เจ้าหนี้จะไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยทันที เช่น คดี Decro-Wall International S.A. v. Practitioners in Marketing Ltd.[4] ซึ่งศาลตัดสินว่าเพียงการชำระหนี้ล่าช้า ไม่เป็นเหตุในการเลิกสัญญาตาม Common Law ได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาบอกเลิกสัญญาได้ หากเป็นกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาประเภทที่เป็น Condition

เนื่องจากหลักกฎหมายสัญญาของประเทศอังกฤษ ได้มีการจัดประเภทสัญญาออกเป็น 2 ประเภท คือ (1) Condition ซึ่งเป็นข้อสัญญาที่หากมีการไม่ปฏิบัติตามแล้ว จะให้สิทธิคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาได้ทันที (2) Warranty เป็นข้อสัญญาที่หากมีการไม่ปฏิบัติตามแล้ว จะไม่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถเลิกสัญญาได้ทันที แต่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเรียกค่าเสียหายได้เท่านั้น

(2) สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย (Damages) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้ และกฎหมายถือว่าเป็นสิทธิโดยแท้ของคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญา (As of Right) ดังนั้น แม้จะไม่ปรากฏความเสียหายที่ชัดเจน หากมีการเรียกร้องค่าเสียหาย ศาลก็จะให้ค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินเพียงเล็กน้อยพอเป็นพิธี เรียกว่า Nominal Damages แต่หากเป็นความเสียหายที่ห่างไกลเกินไป (Too Remote) แม้คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาจะมีความเสียหายจริง ก็เรียกร้องเอาจากฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ได้ โดยเกณฑ์การพิเคราะห์ว่าความเสียหายใดห่างไกลเกินไปหรือไม่ ก็พิจารณาว่าเป็นความเสียหายที่คู่สัญญาคาดหมายได้หรือไม่นั่นเอง ถ้าเป็นความเสียหายที่เห็นได้ชัดว่าโดยปกติจะต้องเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาอย่างแน่นอน ก็เป็นสิ่งที่คู่สัญญาคาดหมายได้แล้ว ซึ่งมักเรียกว่า "ความเสียหายตามปกติ" (Normal Damage หรือ Natural Damage) แต่หากเป็นความเสียหายที่มิใช่โดยปกติจะต้องเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาอย่างแน่นอน จะต้องมีพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายคาดหมายความเสียหายได้ ซึ่งผู้ซื้ออาจบอกกล่าวให้ผู้ขายทราบถึงความประสงค์ดังกล่าว โดยมักเรียกความเสียหายประเภทนี้ว่า "ความเสียหายที่ไม่ปกติ" (Abnormal Damage) หรือ "ความเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษ" (Spacial Damage) จึงเป็นหลักการทำนองเดียวกับมาตรา 222 วรรคสอง ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั่นเอง

---

[4] [1971]1 WLR 361

บทบัญญัติ Section 12(1) จึงเป็นเงื่อนไขโดยปริยาย (Implied Condition) ของผู้ขายว่า ในขณะทำสัญญาซื้อขาย (Sale) อันเป็นเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอน ผู้ขายจะต้องมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น และในขณะทำสัญญาจะซื้อจะขาย (Agreement to Sell) ผู้ขายจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในเวลาที่ทรัพย์สินต้องโอน กล่าวคือ ในขณะตกลงขายทรัพย์สิน ผู้ขายอาจยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งซื้อขาย แต่ในเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอนไป ผู้ขายจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น และถือเป็นความรับผิดเด็ดขาด (Strict liability) ไม่ขึ้นอยู่กับความผิด หรือความรู้ของผู้ขายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขาย[5] และเมื่อเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไข (Condition) ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที

และโดยที่การฝ่าฝืนเงื่อนไขเกิดจากการที่ผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขาย ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเรียกคืนราคาที่ชำระไปทั้งหมด ดังในคดี Rowland v.Divall[6] เป็นกรณีการซื้อขายรถยนต์ ภายหลังการซื้อขาย และส่งมอบรถยนต์ได้ 3 เดือน ผู้ซื้อจึงพบว่ารถยนต์ดังกล่าวมิใช่ของผู้ขาย และยังคงเป็นของเจ้าของเดิมอยู่ ผู้ซื้อจึงยก Section 12(1) ขึ้นต่อสู้ผู้ขาย เนื่องจาก Section 12(1) กำหนดให้เป็นเงื่อนไขโดยปริยาย (Implied Condition) ที่ผู้ขายจะต้องมีสิทธิที่จะขายทรัพย์สิน ในเวลาที่ขายอันเป็นเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอน เมื่อผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ในเวลาที่ขาย ผู้ขายจึงไม่มีสิทธิขายรถยนต์ การที่ผู้ขายได้ขายรถยนต์ไป จึงเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไข (Condition) ตาม Section 12(1) การปฏิบัติตามสัญญาจึงไม่อาจสำเร็จได้ ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลิกสัญญา และมีสิทธิได้ราคาที่ชำระไปทั้งหมดคืน[7]

อย่างไรก็ตาม หากผู้ซื้อได้รถยนต์มาเป็นกรรมสิทธิ์ของตน ผู้ซื้อก็ไม่ได้รับความเสียหายแต่อย่างใด เหตุการณ์เช่นนี้อาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่เวลาซื้อขาย อันเป็นเวลาที่กรรมสิทธิ์ต้องโอนไปนั้น ผู้ขายยังมิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ซึ่งเป็นการผิดเงื่อนไขตาม Section 12(1) แต่ภายหลังผู้ขายได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มา โดยอาจซื้อทรัพย์นั้นมาจากเจ้าของเดิม ฉะนั้นกรรมสิทธิ์จึงโอนไปเป็นของผู้ซื้อ เพียงแต่การโอนนั้นล่าช้ากว่าที่ควรจะเป็น และเมื่อผู้ซื้อได้รับ

---

[5] Guest, A. G., Benjamin's Sale of Goods act, Sixth edition (London:Sweet & Maxwell, 2002), p. 160

[6] [1923] 2 K.B. 500

[7] Dobson, Paul, Sale of Goods and Consumer Credit, Sixth edition (London: Sweet & Maxwell, 2000), p.113.

ทรัพย์นั้นไว้ ผู้ซื้อก็ไม่อาจคืนทรัพย์ เพื่อเรียกราคาคืนจากผู้ขายได้ เนื่องจากผู้ซื้อได้ยอมรับทรัพย์นั้นไว้แล้ว ตาม Section 35(1) ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า

"ผู้ซื้อถือได้ว่ายอมรับทรัพย์นั้น เมื่อผู้ซื้อได้แจ้งไปยังผู้ขายว่าตนได้ยอมรับทรัพย์นั้น หรือ (ยกเว้น Section 34 ข้างต้น ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น) เมื่อทรัพย์นั้นถูกส่งมอบไปยังผู้ซื้อ และผู้ซื้อได้กระทำอย่างหนึ่งอย่างใดต่อทรัพย์นั้นอย่างสม่ำเสมอด้วยความเป็นเจ้าของ หรือเมื่อภายหลังระยะเวลาพอสมควร ผู้ซื้อได้รับทรัพย์นั้นไว้โดยไม่แจ้งไปยังผู้ขายว่าตนปฏิเสธทรัพย์นั้น"[8]

กล่าวคือ โดยปกติแล้ว ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญา คืนทรัพย์สิน และเรียกร้องราคาที่ชำระไปทั้งหมดคืน แต่หากผู้ซื้อมีพฤติการณ์ดังต่อไปนี้ ถือได้ว่าผู้ซื้อยอมรับทรัพย์สินนั้น สิทธิที่จะคืนทรัพย์สินย่อมสูญสิ้นไป แต่คงมีสิทธิเรียกค่าเสียหาย[9]

1) ผู้ซื้อแจ้งต่อผู้ขายว่าตนยอมรับทรัพย์สินนั้น

2) ผู้ซื้อรับมอบทรัพย์สิน และกระทำการอันแสดงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น เช่น ขายทรัพย์สินนั้นต่อไป

3) ผู้ซื้อรับมอบทรัพย์สินนั้นไว้ และไม่ส่งคืนภายในเวลาอันสมควร

ฉะนั้น หากผู้ซื้อได้รับทรัพย์นั้นไว้และได้กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดข้างต้น ผู้ซื้อก็ไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นได้ คงมีแต่เพียงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายเท่านั้น

ถึงกระนั้นก็ตาม ในระหว่างที่ผู้ซื้อยังมิได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญา คืนทรัพย์สินแก่ผู้ขาย และเรียกร้องราคาที่ชำระไปคืน อันเนื่องมาจากการฝ่าฝืน Section 12(1) ของผู้ขาย[10]

---

[8] Section 35 (1) The buyer is deemed to have accepted the goods when he intimates to the seller that he has accepted them, or (except where section 34 above otherwise provides) when the goods have been delivered to him and he does any act in relation to them which is inconsistent with the ownership of the seller, or when after the lapse of a reasonable time he retains the goods without intimating to the seller that he has rejected them.

[9] Thomas, W.H., The Sale of Goods Act 1979 with annoatations, (London: Sweet & Maxwell, 2000), p.35.

[10] Dobson, Paul, *supra note 7*, .p.114.

ใน Butterworth v. Kingsway Motors Hayton Third Party, Kennedy, Forth Party, Rudolph, Fifth Party, Ltd[11] ก็ได้วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกัน โดยคดีนี้ ได้มีการเช่าซื้อรถยนต์ แต่ก่อนที่ผู้เช่าซื้อจะได้ชำระราคาเสร็จสิ้นอันจะทำให้รถยนต์เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อได้ขายรถยนต์คันดังกล่าว โดยรถยนต์ดังกล่าวนี้ได้ถูกขายไปอีกหลายครั้งจนถึง Kingsway Motors และ Kingsway Motors ก็ได้ขายรถยนต์ให้แก่ Butterworth โดยในระหว่างการขายรถยนต์ต่อ ๆ กันมานี้ ผู้เช่าซื้อยังไม่ได้ชำระราคาให้เสร็จสิ้นไป เป็นเหตุให้ผู้เช่าซื้อยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ เมื่อผู้เช่าซื้อขายรถยนต์ต่อไป จึงเป็นการขายโดยไม่มีสิทธิที่จะขายอันเป็นการฝ่าฝืน Section 12(1) และการขายรถยนต์คันดังกล่าวของผู้ขายคนต่อ ๆ มา จึงเป็นการขายโดยไม่มีสิทธิที่จะขายอันฝ่าฝืน Section 12(1) ด้วยเช่นกัน ผู้ขายแต่ละคนจึงต้องรับผิดต่อผู้ซื้อของตน[12]

หลังจากที่ Butterworth ได้รับมอบรถยนต์เป็นเวลา 11 เดือน จึงพบว่าตนเองไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริง Butterworth จึงเขียนจดหมายแจ้งไปยัง Kingsway Motors เพื่อเลิกสัญญาทันที พร้อมกับเรียกร้องราคาที่ได้ชำระไปคืน ต่อมา 1 สัปดาห์ ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อเสร็จสิ้น กรรมสิทธิ์ในรถยนต์จึงโอนไปสู่ผู้ซื้อ คือ Kingsway Motors เหตุที่กรรมสิทธิ์ไม่โอนไปยัง Butterworth เนื่องจากจดหมายของ Butterworth ฉบับดังกล่าว แสดงได้ว่า Butterworth ได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาซื้อขาย Butterworth จึงมีสิทธิคืนรถยนต์ และเรียกร้องให้ Kingsway Motors คืนราคา ส่วน Kingsway Motors และผู้ซื้อคนต่อ ๆ มา ไม่มีสิทธิที่จะคืนทรัพย์จากการที่ผู้ขายฝ่าฝืนเงื่อนไขตาม Section 12(1) เนื่องจากพวกเขาเหล่านี้ได้ยอมรับรถยนต์ไว้แล้วตาม Section 35(1)

สำหรับใน Section 12(2) ได้กำหนดให้ผู้ขายรับประกันโดยปริยาย (Implied Warranty) ว่าทรัพย์สินนั้นเป็นอิสระจากภาระติดพันใด ๆ เช่น กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง เช่น สิทธิยึดหน่วง

ความรับผิดของผู้ขายใน Section 12(2) นี้เป็นความรับผิดเด็ดขาด (Strict Liability) เช่นเดียวกับ Section 12(1) อย่างไรก็ตาม Section 12(2) เป็นการฝ่าฝืนการรับประกัน (Warranty) ซึ่งผู้ซื้อมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่านั้น

สำหรับ Section 12(3)-(5) เป็นกรณีที่ระบุในสัญญาโดยชัดแจ้ง หรือสรุปจากเจตนาตามสัญญาได้ว่าคู่สัญญารู้กันอยู่ว่า ผู้ขายมีกรรมสิทธิ์อย่างจำกัด และจะโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์เช่นที่

---

[11] [1954] 1 W.L.R. 1286;98 S.J. 717; [1954] 2 A11 E.R.694

[12] Dobson, Paul, *supra note 7*, .p.114.

ผู้ขาย หรือบุคคลภายนอกมีเท่านั้น ซึ่ง Section 12(3)-(5) ก็ได้บัญญัติให้ผู้ขายรับประกันโดยปริยายว่า

1) ภาระผูกพันทั้งหมดที่ผู้ขายรู้จะถูกเปิดเผยไปยังผู้ซื้อก่อนทำสัญญา (Section 12(4))

2) ผู้ขายจะไม่รบกวนการครอบครองโดยสงบของผู้ซื้อ (Section 12(5)(a))

3) ไม่มีการรบกวนการครอบครองโดยสงบของผู้ซื้อจากบุคคลภายนอก (Section 12(5)(b))

4) ไม่มีการรบกวนการครอบครองจากผู้มีสิทธิในภาระติดพันใด ๆ (Section 12(5)(c))

เมื่อได้มีการเปิดเผยถึงภาระผูกพันทั้งหมดก่อนทำสัญญาซื้อขายแล้ว การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายกันจึงต้องเป็นไปตามที่ผู้ขายได้เปิดเผย แม้กรรมสิทธิ์ที่ได้โอนไปนั้นจะบกพร่องอยู่บ้าง ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิด เนื่องจากการตกลงตามสัญญา หรือจากพฤติการณ์ของสัญญาแสดงให้เห็นว่าการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นเช่นนั้น (Section 12(3)) เท่ากับว่าถ้าผู้ซื้อรู้ถึงกรรมสิทธิ์ที่บกพร่องนั้นก่อนทำสัญญา ทรัพย์ที่บกพร่องในกรรมสิทธิ์นี้จึงเป็นวัตถุแห่งสัญญาตามที่คู่สัญญามีเจตนาซื้อขายกัน จึงอาจมีกรณีที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอยู่ภายใต้สิทธิซึ่งผู้อื่นมีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น เช่น สิทธิยึดหน่วง กรณีเช่นนี้ผู้ขายสามารถขายทรัพย์สินได้ แม้ว่าการครอบครองทรัพย์สินจะอยู่กับผู้มีสิทธิยึดหน่วง และไม่ถือว่าผู้ขายฝ่าฝืน Section 12 หากว่าก่อนที่จะทำสัญญาซื้อขาย ผู้ขายได้เปิดเผยต่อผู้ซื้อถึงสิทธิยึดหน่วงนั้น[13] อย่างไรก็ตาม Section 12(5)(c) กำหนดให้ผู้ขายรับประกันโดยปริยายว่าผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์สินโดยสงบสุขปราศจากการรบกวนการครอบครองจากผู้มีสิทธิในภาระติดพัน ซึ่งในกรณีนี้ก็คือ ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วง

สำหรับ Section 12(3)-(5) ก็เป็นความรับผิดเด็ดขาด[14] (Strict Liability) ผู้ขายจึงต้องรับผิดโดยไม่คำนึงถึงความผิดของผู้ขาย อย่างไรก็ตาม การฝ่าฝืน Section 12(3)-(5) เป็นการฝ่าฝืนการรับประกัน (Warranty) ผู้ซื้อจึงไม่มีสิทธิเลิกสัญญา คงมีเพียงสิทธิเรียกค่าเสียหาย

---

[13] *Ibid*, p.115.

[14] Guest, A. G., *supra note 5*, .p.179.

1.2 ประเทศฝรั่งเศส

ในกฎหมายแพ่งของประเทศฝรั่งเศสได้มีการประกันการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย โดยได้วางหลักไว้ใน Art. 1625 ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า "ผู้ขายรับประกันต่อผู้ซื้อสองประการ ประการแรก คือการครอบครองโดยสงบในทรัพย์สินซึ่งซื้อขาย..."

Art. 1626 บัญญัติว่า "แม้ว่าไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการรับประกันอันทำขึ้นในขณะทำสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหน้าที่รับประกันการรบกวนการครองครองในทรัพย์สินซึ่งซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน การรบกวนจากการกล่าวอ้างในภาระติดพันใด ๆ ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งผู้ขายมิได้แจ้งให้ทราบในเวลาซื้อขาย"

โดยผู้ขายได้รับประกันการรบกวนการครอบครองต่อผู้ซื้อ ซึ่งได้บัญญัติรับรองไว้ใน Art. 1626 ถึง Art. 1640

คำจำกัดความของคำว่า "รอนสิทธิ" (Eviction) นั้น คือการสูญสิทธิโดยคำพิพากษา โดยผู้ซื้อถูกพิพากษาให้คืนทรัพย์ทั้งหมด หรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งได้ฟ้องคดีผู้ซื้อ โดยคำว่า "Eviction" นี้ มาจากภาษาลาตินว่า Evincere , Evistus ซึ่งหมายถึงการชนะตามคำพิพากษาของศาล[15]

การรับประกันการรอนสิทธินี้ เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องปกป้องผู้ซื้อจากการรบกวนการครอบครอง และในกรณีที่ไม่สามารถทำให้การรบกวนการครอบครองดังกล่าวสูญสิ้นไปได้ เนื่องจากบุคคลภายนอกผู้รบกวนการครอบครองเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า ผู้ขายก็ต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อ

อย่างไรก็ตาม ผู้ขายคงรับประกันเฉพาะการรบกวนการครอบครองโดยบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิในทรัพย์ที่ซื้อขายดีกว่าผู้ซื้อ เช่น เป็นผู้มีสิทธิในภารจำยอม หรือเป็นเจ้าหนี้ซึ่งจะบังคับจำนอง หากเป็นการรบกวนโดยบุคคลซึ่งมิได้มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สิน ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิตามกฎหมายที่จะปกป้องทรัพย์นั้นด้วยตนเอง

การรอนสิทธินี้มีได้ทั้ง เป็นการรอนสิทธิทั้งหมด หรือเป็นการรอนสิทธิบางส่วน โดยการรอนสิทธิทั้งหมด อาจเกิดจากการที่บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของที่แท้จริงในทรัพย์ที่ซื้อขายนั้นทั้งหมด หรือเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกเป็นเจ้าหนี้จำนองในทรัพย์ที่ซื้อขายนั้นทั้งหมด และ

---

[15] Planiol, Marcel, Treatise on the civil law, Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657, Eleventh edition (London: Sweet & Maxwell, 1939), p.828.

สำหรับการรอนสิทธิบางส่วนนั้น อาจเป็นกรณีที่ทรัพย์บางส่วนอยู่ในบังคับจำนอง หรือทรัพย์นั้นมีภาระจำยอม หรือภาระผูกพันอย่างอื่น

เนื่องจากการรับประกันการรอนสิทธิตามกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสนี้ มีที่มาจากกฎหมายโรมัน[16] ซึ่งถือว่าผู้ขายมีความรับผิดโดยเคร่งครัด (Strict Liability) จึงเป็นผลให้ความรับผิดในการรอนสิทธิตามกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสเป็นความรับผิดโดยเคร่งครัดเช่นกัน กล่าวคือ แม้ผู้ขายจะมิได้กระทำโดยเจตนาหรือแม้แต่ประมาทอันเป็นผลให้ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ผู้ขายก็ต้องรับผิด จะอ้างว่าตนไม่ทราบถึงการรอนสิทธินั้นไม่ได้

ผลของการรอนสิทธิก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องที่ผู้ซื้อมีต่อผู้ขาย ดังที่บัญญัติไว้ใน Art. 1630 ดังนี้

"ถ้าการรับประกันได้ตกลงกันไว้ หรือถ้าไม่มีข้อตกลงกันไว้ ผู้ซื้อซึ่งถูกรบกวนการครอบครองมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ขาย

(1) คืนราคา

(2) ดอกผลอันผู้ซื้อต้องคืนให้แก่เจ้าของที่แท้จริงผู้ซึ่งรบกวนการครอบครองผู้ซื้อ

(3) ค่าใช้จ่ายจากการเรียกร้องให้ผู้ขายรับประกัน และค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากการฟ้องคดี

(4) ประการสุดท้าย ค่าเสียหายเช่นเดียวกับค่าใช้จ่าย และราคาที่เหมาะสมตามสัญญา"

สรุปได้ว่า ผู้ซื้อมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายคืนราคา และชดใช้ค่าเสียหายอื่น ๆ นอกเหนือจากการคืนราคานั่นเอง

การคืนราคาจะเป็นจำนวนเพียงไรนั้น เมื่อพิจารณาจาก Art. 1630 ข้างต้น และ Art. 1631 ซึ่งบัญญัติว่า

"ในเวลารบกวนการครอบครอง ทรัพย์สินที่ซื้อขายเสื่อมค่าลง หรือได้รับความเสียหายจากการกระทำโดยประมาทของผู้ซื้อ หรือจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายยังคงผูกพันในการคืนราคาทั้งหมด"

การคืนราคาจึงต้องคืนเต็มจำนวนตามราคาที่ซื้อขายกัน แม้ว่ามูลค่าของทรัพย์ได้ลดราคาลงเพราะการซื้อขาย ผู้ซื้อก็มีสิทธิที่จะได้ราคาคืนทั้งหมด เหตุที่เป็นเช่นนี้ เนื่องจากผู้ซื้อไม่มีหน้าที่ต้องระวังว่าทรัพย์ที่ซื้อขายมีการรอนสิทธิหรือไม่นั่นเอง ฉะนั้น ในกรณีที่ผู้ขายยังมิได้ส่งมอบทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ หรือในกรณีที่ทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมด ผู้ขายจึงต้องคืนราคาเต็ม

---

[16] *Ibid*, p.826.

จำนวนที่ซื้อขาย แต่หากเป็นการรอนสิทธิบางส่วน ทรัพย์ที่ซื้อขายยังคงอยู่กับผู้ซื้อ ผู้ซื้อมิได้สูญทรัพย์ที่ซื้อมาทั้งหมด การคืนราคาจึงต้องประเมินตามสัดส่วนที่ถูกรอนสิทธิ โดยประเมินราคาในเวลาที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ มิใช่ราคาที่ซื้อขายทรัพย์ ตาม Art.1637 ซึ่งจะกล่าวต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากผู้ซื้อได้กำไรจากการที่ตนทำให้ทรัพย์นั้นเสียหาย เช่น ผู้ซื้อได้ขายซากของทรัพย์ที่เสียหาย เช่นนี้ ผู้ขายมีสิทธิได้รับราคาเท่าที่ผู้ซื้อได้มาจากการขายนั้น ซึ่งเป็นไปตาม Art. 1632 ที่บัญญัติว่า

"แต่ถ้าผู้ซื้อได้กำไรจากการที่ทรัพย์ถูกทำให้เสียหาย หรือทำลายลงโดยผู้ซื้อ ผู้ขายมีสิทธิได้รับราคาในจำนวนเท่ากับกำไรนั้น"

สำหรับค่าเสียหายอย่างอื่นนอกเหนือจากการคืนราคา สามารถแบ่งได้ดังนี้

(1) ค่าใช้จ่าย และราคาที่เหมาะสมตามสัญญา (Art. 1630(4)) โดยค่าใช้จ่ายนี้รวมถึงค่าธรรมเนียมโนตารี ค่าอากรแสตมป์ ค่าจดทะเบียน เป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (Art. 1630(3)) ทั้งในคดีที่ต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า และในคดีซึ่งเรียกร้องให้ผู้ขายรับประกันการรอนสิทธิ

(3) ดอกผล (Art. 1630(2)) โดยปกติแล้ว ผู้ครอบครองทรัพย์โดยสุจริตย่อมเก็บดอกผลเพื่อตนได้ (Art. 549) ฉะนั้น แม้ว่าผู้ซื้อจะสุจริตในวันที่สัญญาเกิด แต่ตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อรู้ว่าตนมิใช่เจ้าของทรัพย์ ผู้ซื้อมีความผูกพันที่จะต้องคืนดอกผลที่ได้รับตั้งแต่วันนั้นซึ่งเป็นวันที่ผู้ซื้อไม่สุจริตแล้ว ถึงกระนั้นก็ตาม ผู้ซื้อยังมีสิทธิได้รับชดใช้ดอกผลที่ตนต้องคืนให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงได้จากผู้ขายซึ่งเป็นผู้รับประกัน

(4) มูลค่าที่เพิ่มขึ้น ตาม Art. 1633 ซึ่งได้บัญญัติว่า

"ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในเวลารบกวนการครอบครอง แม้ว่ามิได้เกิดจากการกระทำของผู้ซื้อ ผู้ขายคงมีหน้าที่ชำระราคาที่เพิ่มขึ้นจากราคาขาย"

การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์นี้ อาจเกิดจากการกระทำของผู้ซื้อ และผลจากค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ หรือแม้จะเกิดขึ้นโดยที่ผู้ซื้อมิได้ตั้งใจ เช่น การสร้างถนนโดยรัฐ อันเป็นผลให้ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ได้ซื้อขายกันมีราคาสูงขึ้น ราคาที่เพิ่มขึ้นจากเวลาที่ทำสัญญาซื้อขายนี้ ผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระ

(5) ค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์ต่อการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์ ตาม Art. 1634 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า

"ผู้ขายผูกพันที่จะจ่ายคืนให้ผู้ซื้อ หรือทำให้บุคคลผู้รบกวนการครอบครองของผู้ซื้อจ่ายคืนผู้ซื้อทั้งหมด สำหรับการซ่อมแซมอันเป็นประโยชน์ และการปรับปรุงซึ่งผู้ซื้อได้ทำลงบนสิ่งปลูกสร้าง"

บุคคลที่จักต้องชดใช้ให้แก่ผู้ซื้อ คือ ผู้ขายซึ่งผูกพันตามหลักของการรับประกัน และบุคคลภายนอกซึ่งรอนสิทธิผู้ซื้อ และเป็นผู้ได้กำไรจากมูลค่าของทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ โดยผู้ขายมีความรับผิดเป็นลำดับที่สอง ฉะนั้น หากผู้ซื้อปฏิเสธไม่รับการจ่ายคืนจากบุคคลภายนอก ผู้ซื้อย่อมไม่สามารถเรียกร้องเอาจากผู้ขายได้ในภายหลัง และสำหรับบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิผู้ซื้อนี้ยังมีทางเลือกอีกว่า จะชดใช้ราคาที่เพิ่มขึ้น หรือจะชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อจ่ายไป หากว่าค่าใช้จ่ายนั้นมีจำนวนน้อยกว่าราคาที่เพิ่มขึ้น แต่สำหรับผู้ขายนั้น ผู้ขายต้องชดใช้ราคาที่เพิ่มขึ้นเสมอ หากว่าราคาที่เพิ่มขึ้นนั้นสูงกว่าค่าใช้จ่าย (Art. 1633) กล่าวคือ ผู้ขายไม่มีสิทธิเลือกดังเช่นบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิผู้ซื้อนั่นเอง อย่างไรก็ตาม หากผู้ซื้อไม่ได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายโดยสมบูรณ์จากบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิตน ผู้ซื้อยังมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ขายได้อีกสำหรับจำนวนที่ขาดไป[17]

(6) ค่าใช้จ่ายที่ฟุ่มเฟือยในการต่อเติม ซึ่งเป็นไปตาม Art. 1635 อันกำหนดว่า

"ผู้ขายซึ่งขายโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้อื่นโดยไม่สุจริต มีความผูกพันในการชดใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดแก่ผู้ซื้อ แม้แต่ค่าใช้จ่ายเพื่อความสะดวกสบาย หรือความฟุ่มเฟือยซึ่งทำบนโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างในภายหลัง"

ค่าใช้จ่ายที่ฟุ่มเฟือยนี้ ผู้ขายจำต้องชดใช้เมื่อผู้ขายได้กระทำไปโดยไม่สุจริต กล่าวคือ หากผู้ขายไม่สุจริต ผู้ขายจำต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดแก่ผู้ซื้อ แม้ว่าเป็นค่าใช้จ่ายจากการต่อเติมซึ่งไม่ได้ทำให้มูลค่าของทรัพย์เพิ่มขึ้น แต่หากผู้ขายสุจริต ผู้ขายย่อมหลุดพ้นจากการชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ฟุ่มเฟือย อย่างไรก็ตาม ผู้ขายยังคงต้องรับผิดในค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์ต่อการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์ ตาม Art. 1634 อยู่ แสดงให้เห็นว่าแม้ผู้ขายจะสุจริต ผู้ขายก็ต้องรับผิดอยู่นั่นเอง

ในเรื่องของค่าเสียหายนี้ โดยปกติแล้ว เมื่อลูกหนี้ชำระหนี้ไม่ถูกต้อง ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้น เว้นแต่ลูกหนี้ได้คาดเห็นถึงความเสียหายในเวลาทำสัญญา อันเป็นไปตามหลักสุจริต โดยหลักนี้ไม่นำมาใช้กับ Art. 1633 ถึง Art. 1635 ข้างต้น และสำหรับ Art. 1639 ซึ่งได้บัญญัติว่า

---

[17] *Ibid*, pp.841-842.

"ในข้อพิพาทอื่น ๆ ซึ่งความเสียหายเป็นผลมาจากการไม่ชำระหนี้ตามสัญญาซื้อขายของผู้ซื้อ อาจเป็นเหตุให้การตัดสินคดีเป็นไปตามหลักทั่วไปในเรื่องสัญญาและหนี้ตามประเพณีโดยทั่วไป"

Art. 1639 จึงเป็นการนำหลักทั่วไปของสัญญามาใช้เฉพาะกรณีอื่น ๆ ซึ่งให้สิทธิผู้ซื้อได้รับค่าเสียหายจากการที่ผู้ซื้อไม่ได้รับชำระหนี้เลย แต่ในเรื่องของการรอนสิทธิเป็นกรณีที่มีการชำระหนี้ แต่การชำระหนี้นั้นไม่ถูกต้อง

สำหรับในด้านของผู้ซื้อนั้น ผู้ซื้อจะได้รับชดใช้ค่าเสียหายต่อเมื่อได้ซื้อทรัพย์มาโดยสุจริต โดยหลักนี้เป็นผลมาจาก Art. 1599 อันบัญญัติว่า

"การซื้อขายทรัพย์ของบุคคลอื่นเป็นโมฆะ ผู้ซื้ออาจเรียกค่าเสียหายได้ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่รู้ว่าทรัพย์นั้นเป็นของบุคคลอื่น"

โดย Art. 1599 นี้ เป็นกรณีพิเศษของการรอนสิทธิซึ่งเกิดจากการไม่มีกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย แต่หากผู้ขายมีกรรมสิทธิ์ แต่ทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ภายใต้การบังคับจำนอง หรือภาระผูกพันอื่น ก็ย่อมเป็นไปตาม Art. 1625 ถึง Art. 1640

ซึ่งหากเป็นกรณีซื้อขายทรัพย์ของบุคคลอื่น ตาม Art. 1599 เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติแล้ว จะพบว่าการซื้อขายเสียเปล่าโดยสิ้นเชิง จึงไม่สามารถแก้ไขโดยการให้สัตยาบันจากเจ้าของที่แท้จริง หรือจากผู้ขายซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในภายหลัง ถึงกระนั้นก็ดี ศาลได้ตัดสินให้ผู้ซื้อสามารถบอกล้างการซื้อขายนั้นได้ และการให้สัตยาบันสามารถทำได้โดยเจ้าของที่แท้จริง หรือผู้ซื้อซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในภายหลัง แต่หากเจ้าของที่แท้จริงไม่ได้ครอบครองทรัพย์โดยสมัครใจ เช่น นำทรัพย์ออกให้เช่า หรือนำทรัพย์ไปฝากไว้ บุคคลผู้ซื้อทรัพย์ในภายหลังจากผู้ซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริงโดยเป็นการซื้อจากท้องตลาด หรือจากการขายทอดตลาดโดยรัฐ หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น และได้ครอบครองทรัพย์โดยสุจริต ย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ เว้นเสียแต่เจ้าของที่แท้จริงชดใช้ราคาที่ซื้อมา (Art. 2279 และ Art. 2280) เท่ากับว่าในกรณีเช่นนี้ แม้ผู้ขายจะมิใช่เจ้าของที่แท้จริง ผู้ซื้อก็ไม่อาจบอกล้างสัญญาซื้อขายนั้นได้[18]

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้น เมื่อเกิดการรอนสิทธิในทรัพย์ที่ซื้อขายทั้งหมด ผู้ซื้อจึงสูญทรัพย์ที่ซื้อขายไปทั้งหมด ส่งผลให้ผู้ขายต้องรับผิดในการคืนราคา และค่าเสียหายอื่น ๆ แต่

---

[18] Amos, Maurice Sheldon., Walton, Frederick Parker., lawson, Frederick Henry, Amos and Walton's Introduction to French Law, Third edition (Oxford:Clarendon Press, 1967), pp.358-359.

สำหรับการรอนสิทธิบางส่วน ผู้ซื้อมิได้สูญทรัพย์ที่ซื้อมาเสียทั้งหมด สิทธิเรียกร้องของผู้ซื้อเป็นไปตาม Art. 1630 เช่นเดียวกับกรณีการรอนสิทธิทั้งหมด แต่สำหรับการประเมินมูลค่าของส่วนที่ถูกรบกวนการครอบครองนั้นเป็นไปตาม Art. 1637 ซึ่งได้กำหนดว่า

"ในกรณีของการรบกวนการครอบครองในบางส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย โดยไม่ได้เลิกสัญญาซื้อขาย มูลค่าของส่วนที่ผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองจะได้รับการชดใช้ให้โดยประเมินจากเวลาที่รบกวนการครอบครอง และไม่ใช่สัดส่วนจากราคาที่ซื้อขายทรัพย์ทั้งหมด ทรัพย์ที่ซื้อขายอาจมีมูลค่าเพิ่มขึ้น หรือลดลง"

ฉะนั้น มูลค่าของทรัพย์จึงต้องประเมินในเวลาที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายทรัพย์ เช่น ซื้อทรัพย์มาในราคา 40,000 บาท แต่ในเวลารอนสิทธิ ทรัพย์มีราคาไม่เกิน 30,000 บาท เมื่อผู้ซื้อถูกรอนสิทธิในทรัพย์ครึ่งหนึ่ง ผู้ซื้อย่อมได้ชดใช้เพียง 15,000 บาท

นอกจากนี้ หากว่าการรอนสิทธิแต่บางส่วนนั้น ส่วนที่ถูกรอนสิทธิ เป็นส่วนที่มีความสำคัญถึงขนาดที่ว่า ถ้าผู้ซื้อคาดเห็นถึงการรอนสิทธินั้น ผู้ซื้อจะไม่ซื้อทรัพย์นั้น ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาได้ ตาม Art. 1636 ซึ่งบัญญัติว่า

"เมื่อผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองเพียงบางส่วนซึ่งเป็นส่วนสำคัญ โดยผู้ซื้อจะไม่ซื้อหากไม่มีส่วนซึ่งผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครอง ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาได้"

หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีภาระผูกพัน อันเป็นส่วนสำคัญซึ่งผู้ซื้อจะไม่ซื้อ เมื่อรู้ถึงภาระติดพันนั้น ผู้ซื้อเลิกสัญญาได้เช่นกัน ตาม Art. 1638 ซึ่งได้บัญญัติว่า

"เมื่อได้ขายทรัพย์สินไปโดยไม่มีการแจ้งถึงภาระติดพันอันไม่ปรากฏ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญอันจะพึงสันนิษฐานได้ว่าผู้ซื้อจะไม่ซื้อ ถ้าผู้ซื้อได้รู้ถึงภาระติดพันนั้น ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญา ถ้าผู้ซื้อไม่เลือกที่จะรับชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย"

โดยผลของการเลิกสัญญานี้ ย่อมทำให้ผู้ซื้อกลับสู่ฐานะเดิม และมีสิทธิได้รับค่าเสียหายเช่นเดียวกับการรอนสิทธิทั้งหมด[19]

ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ล้วนแล้วแต่เป็นผลของการรอนสิทธิซึ่งกฎหมายได้บัญญัติรับรองขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ขายสามารถลดขอบเขตการรับประกันของตนได้ โดยเป็นไปตาม Art. 1627 ถึง Art. 1629 ที่ได้ให้สิทธินี้ไว้ ดังนี้

Art. 1627 "คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นการเฉพาะให้เพิ่มหน้าที่ หรือลดลง โดยอาจตกลงให้ผู้ขายไม่ต้องอยู่ภายใต้การประกันใด ๆ"

---

[19] Planiol, Marcel, *supra note 15*, p.843.

Art. 1628 "แม้ว่าได้ตกลงกันว่าผู้ขายอาจไม่ต้องอยู่ภายใต้ความผูกพันใด ๆ แต่ผู้ขายยังคงต้องรับผิดในผลอันเกิดจากการกระทำของผู้ขายเอง การตกลงใด ๆ ที่ขัดแย้งกันนี้เป็นโมฆะ"

Art. 1629 "ในกรณีเดียวกันของข้อตกลงไม่รับประกัน เมื่อมีการรบกวนการครอบครอง ผู้ขายผูกพันที่จะต้องคืนราคา เว้นแต่ผู้ซื้อได้รู้ในเวลาซื้อขายถึงการรบกวนการครอบครอง หรือเว้นแต่ผู้ซื้อได้ซื้อความเสี่ยงของผู้ซื้อเอง"

แม้ว่าคู่สัญญาจะได้ตกลงกันให้ผู้ขายไม่ต้องรับประกันในการรอนสิทธิ ตาม Art. 1627 แต่ผู้ขายยังคงต้องรับผิดในผลอันเกิดจากการกระทำของผู้ขายเอง รวมทั้งการรอนสิทธิโดยบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผลมาจากการกระทำของผู้ขาย ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดเลยนั้นย่อมสูญเปล่า และเป็นโมฆะ ตาม Art. 1628 นอกจากนี้ ข้อตกลงไม่รับประกันดังกล่าว ไม่เป็นเหตุให้ผู้ขายพ้นจากความผูกพันในการคืนราคา เมื่อผู้ซื้อต้องสูญเสียทรัพย์ที่ซื้อขายไป ข้อตกลงของการไม่รับประกันนี้เป็นเพียงการยกเว้นการชดใช้ค่าเสียหายอื่น ๆ เท่านั้น เนื่องจากผู้ซื้อชำระราคาเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ แต่เมื่อผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์ จึงไม่มีเหตุผลที่ผู้ขายจะได้รับชำระราคา อย่างไรก็ตาม มี 2 กรณี ที่ผู้ขายไม่ต้องคืนราคา (Art. 1629) คือ

(1) เมื่อผู้ซื้อรู้ถึงเหตุแห่งการรอนสิทธิในเวลาซื้อขาย

(2) เมื่อผู้ซื้อได้ซื้อได้ซื้อความเสี่ยงของเขาเอง เนื่องจากราคาที่กำหนดไว้ในการซื้อขายเป็นจำนวนที่ต่ำมาก จึงพิจารณาได้ว่าผู้ซื้อได้ซื้อความเสี่ยงมากกว่าการได้มาซึ่งสิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันจะคุ้มครองตน

และสำหรับการเรียกให้ผู้ขายรับประกันนั้น แม้ผู้ซื้อได้รู้ถึงสิทธิของบุคคลภายนอกอันเป็นเหตุให้เกิดการรบกวนการครอบครอง การรู้ดังกล่าวไม่เพียงพอให้ผู้ซื้อสามารถดำเนินการเรียกร้องให้ผู้ขายรับประกันได้ในทันที เนื่องจากกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสในเรื่องการรอนสิทธินี้ให้ความสำคัญกับการที่ผู้ซื้อต้องได้รับการรบกวนการครอบครองจริง ๆ ฉะนั้น เมื่อผู้ซื้อทราบว่ามีสิทธิจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เขาได้ซื้อมา ผู้ซื้อควรจะคอยจนกระทั่งถูกรบกวนการครองครองจากเจ้าหนี้จำนอง เช่น ได้รับคำบอกกล่าวให้ชำระเงิน หรือมีหมายให้ผู้ซื้อออกไปจากทรัพย์[20] นอกจากนี้ Art. 1640 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการเรียกร้องให้ผู้ขายรับประกันไว้ว่า

"การรับประกันการปราศจากการรบกวนการครอบครองสิ้นสุดลง เมื่อผู้ซื้อยอมตามคำพิพากษาถึงที่สุด หรือคำพิพากษาที่ไม่อาจอุทธรณ์ต่อไปได้ โดยผู้ขายมิได้เข้าร่วมในการพิจารณาด้วย ถ้าภายหลังพิสูจน์ได้ว่ามีเหตุผลเพียงพอให้ศาลยกฟ้อง"

---

[20] *Ibid*, pp.827-828.

แสดงว่าถ้าผู้ซื้อไม่เลือกที่จะฟ้องผู้ขายให้รับประกัน แต่ได้ฟ้องบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิตน หรือถูกบุคคลภายนอกนั้นฟ้องโดยเกี่ยวเนื่องกับการรอนสิทธิ ผู้ซื้อจักต้องเรียกผู้ขายให้เข้าร่วมในการพิจารณา มิเช่นนั้น หากผู้ซื้อแพ้คดี และผู้ขายสามารถแสดงให้เห็นว่าบุคคลภายนอกจะแพ้คดี หากผู้ขายได้สู้คดีด้วย ผู้ขายย่อมพ้นจากความรับผิดไป

1.3 ประเทศเยอรมัน

ในปัจจุบัน หนี้ตามสัญญาซื้อขายของกฎหมายแพ่งเยอรมัน (The German Civil Code) ได้มีการปรับปรุงแก้ไขโดยร่างพระราชบัญญัติกฎหมายหนี้ (The Law of Obligations Reform Act) ซึ่งได้บังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม ค.ศ.2002 โดย § 433 ได้บัญญัติไว้ว่า

"(1) โดยอำนาจของสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อโดยที่ทรัพย์นั้นต้องปราศจากความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ

(2) ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระราคาให้แก่ผู้ขายและรับมอบทรัพย์ที่ตกลงซื้อ"

ในกฎหมายแพ่งเยอรมัน การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปยังผู้ซื้อถือเป็นหน้าที่หลักของผู้ขาย หากผู้ขายไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อได้ ผู้ขายต้องรับผิดจากการไม่ชำระหนี้ตามสัญญา

และใน § 435 ก็ได้บัญญัติถึงลักษณะของการรอนสิทธิไว้ว่า "ทรัพย์ที่ซื้อขายปราศจากการอนสิทธิ ถ้าปรากฏว่าบุคคลภายนอกไม่มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์นั้น หรือมีแต่เพียงสิทธิเรียกร้องต่อผู้ซื้อ ให้ถือว่ามีการรอนสิทธิถ้าสิทธิที่จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดินนั้นไม่มีผลบังคับ"

ทางแก้ของผู้ซื้อในกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความบกพร่องในกรรมสิทธิ์นี้ แต่เดิมก่อนมีการปรับปรุงแก้ไข The German Civil Code § 440(1) เดิม ได้กำหนดทางแก้ของผู้ซื้อให้เป็นไปตามหลักทั่วไปในเรื่องหนี้[21] กล่าวคือ ในกฎหมายแพ่งของเยอรมัน รูปแบบของการผิดสัญญา (Breach of Contract) คงแบ่งได้ 3 รูปแบบ ได้แก่

1. การชำระหนี้เป็นพ้นวิสัย (Impossibility) ในกรณีนี้เจ้าหนี้มีสิทธิเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้จากลูกหนี้ได้

---

[21] Dannemann, Gerhard , An Introduction to German Civil and Commercial Law, (London: British Institute of International and comparative Law, 1993), p.41.

2. การผิดนัดชำระหนี้ (Delay) จะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนดไว้ และเจ้าหนี้ได้ให้คำเตือนให้ชำระหนี้ภายหลังครบกำหนดเวลาชำระหนี้แล้ว เจ้าหนี้จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ สำหรับสิทธิเลิกสัญญานั้น เจ้าหนี้จะใช้ได้ต่อเมื่อเป็นสัญญาต่างตอบแทน และลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตอบแทน

3. การฝ่าฝืนสัญญากรณีอื่น นอกจากการชำระหนี้เป็นพ้นวิสัย และการผิดนัดชำระหนี้ (Positive Violation of a Contractual Duty) เป็นกรณีที่ศาลได้สร้างขึ้นมาใหม่เพื่อรองรับการฝ่าฝืนสัญญาในกรณีอื่น ๆ ซึ่งกรณีนี้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย เมื่อลูกหนี้ประมาทอย่างร้ายแรงต่อหน้าที่ตามสัญญา โดยจะใช้เมื่อไม่มีทางแก้อื่น ๆ แล้ว และหากความร้ายแรงของการฝ่าฝืนหน้าที่ตามสัญญานั้นครอบคลุมทั้งหมดของสัญญา เจ้าหนี้มีสิทธิเลิกสัญญาได้

ฉะนั้น ในเรื่องความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์ที่ซื้อขายแต่เดิมนั้น ผู้ซื้อจึงมีเพียงสิทธิเรียกค่าเสียหาย หรือเลิกสัญญาตามหลักกฎหมายในเรื่องหนี้ มิได้มีการกำหนดทางแก้ไว้เป็นการเฉพาะ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย มาตรา 479 ก็มีที่มาจาก § 440(1)

และในเรื่องของการฝ่าฝืนหน้าที่ตามสัญญา ภายหลังการแก้ไขกฎหมายหนี้ ได้มีการนำมาบัญญัติไว้ใน § 280(1) "การฝ่าฝืนหน้าที่" (Breach of Duty) ซึ่งได้บัญญัติให้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย หากลูกหนี้ผิดหน้าที่[22] การส่งมอบทรัพย์โดยปราศจากความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ กฎหมายก็ได้บัญญัติให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายตาม § 433(1) หากผู้ขายไม่ปฏิบัติตามย่อมเป็นการฝ่าฝืน § 280(1) เจ้าหนี้จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และในกรณีของการบกพร่องในกรรมสิทธิ์นี้ ผู้ซื้อคงมีสิทธิเรียกค่าเสียหาย แม้ว่าผู้ขายจะมิได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาท[23]

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการปรับปรุงแก้ไขโดย The Law of Obligations Reform Act ได้มีการกำหนดสิทธิของผู้ซื้อกรณีที่ทรัพย์นั้นมีความบกพร่องไว้ใน § 437 ดังนี้

"ในกรณีที่มิได้มีบทบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ถ้าทรัพย์ที่ซื้อขายชำรุดบกพร่องหรือถูกรอนสิทธิ และปรากฏข้อเท็จจริงครบองค์ประกอบตามบทบัญญัติดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ผู้ซื้อมีสิทธิดังนี้

---

[22] § 280(1) ถ้าลูกหนี้ผิดหน้าที่ เจ้าหนี้อาจเรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการนั้นก็ได้ เว้นแต่ลูกหนี้มิได้กระทำผิด

[23] De Cruz, Peter, Comparative Law in a Changing World, Second edition, (London:Cavendish Publishing, 1999), p.397.

1.เรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง ภายใต้ § 439

2.เลิกสัญญาตาม § 440, 323, และ 326(5) หรือให้ลดราคาตาม § 441 และ

3.เรียกค่าสินไหมทดแทนตาม § 440, 280, 281, 283 และ 311a หรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เสียไปตาม § 284"

โดยบทบัญญัติ § 437 นี้ ใช้ทั้งในกรณีที่ทรัพย์บกพร่องในกรรมสิทธิ์ และบกพร่องในคุณสมบัติ

1. เรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง ซึ่งอาจเรียกได้ว่าเป็นการชำระหนี้ครั้งที่ 2 (Second Performance)[24] หรือ การชำระหนี้ครั้งหลัง (Postperformance)[25] โดย § 439 ได้บัญญัติไว้ดังนี้

"(1) การชำระหนี้ให้ถูกต้อง ผู้ซื้ออาจจะเรียกร้องให้ทำทรัพย์ให้ปราศจากการชำรุดบกพร่องหรือรอนสิทธิ หรือเรียกให้ส่งมอบทรัพย์ที่ปราศจากการชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิ

(2) ผู้ขายต้องรับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นไปเพื่อการชำระหนี้ให้ถูกต้อง โดยเฉพาะค่าขนส่ง ค่าเดินทาง ค่าแรงงาน และค่าวัสดุ

(3) โดยไม่เป็นการกระทบต่อสิทธิที่มีอยู่ตาม § 275(2) และ (3) ผู้ขายอาจปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องซึ่งถูกเลือกโดยผู้ซื้อ หากเพียงว่าการชำระหนี้เป็นไปได้ด้วยค่าใช้จ่ายที่ไม่สมควรในความสัมพันธ์ดังกล่าว จำเป็นต้องพิจารณาเป็นการเฉพาะถึงมูลค่าของทรัพย์เมื่อปราศจากความบกพร่อง ผลที่ตามมาจากความบกพร่อง และปัญหาว่าความบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดสามารถแก้ไขโดยรูปแบบอื่น ๆ ของการชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยไม่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์ของผู้ซื้อ ในกรณีนี้ การเรียกร้องของผู้ซื้อจึงถูกควบคุมโดยรูปแบบอื่น ๆ ของการชำระหนี้ให้ถูกต้อง สิทธิของผู้ขายที่จะปฏิเสธว่าการชำระหนี้ให้ถูกต้องภายใต้เงื่อนไขอันได้กล่าวไว้ในประโยคแรกข้างต้น จึงไม่ถูกกระทบ

(4) ถ้าผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์ใหม่โดยปราศจากความบกพร่องแล้ว ผู้ขายอาจเรียกร้องร้องให้คืนทรัพย์ที่บกพร่องตาม §§ 346 ถึง 348"

---

[24] Rott, Peter, German Sales Law Two Years After the Implementation of Directive 1999/44/EC, www.germanlawjournal.com/article.phb?id=386

[25] Götz-Sebastian Hök Berlin and Wolfgang Jahn, Reform of the German Law of Obligations in Sale Contracts, www.eurojurislawjournal.net/RA/Hoek-Dr/Beitraege-e/Reform-of-the-German-Law-of-Obligations-in-Sale-Contracts

จากบทบัญญัติข้างต้น พิจารณาได้ว่า ตาม § 439(1) ผู้ซื้อมีสิทธิเลือกให้ผู้ขายทำให้ทรัพย์นั้นดีขึ้น โดยปราศจากความบกพร่อง (removal of the defect) หรือให้ผู้ขายเปลี่ยนทรัพย์ชิ้นใหม่ให้ (supply of a thing free from defects) ซึ่งก็เท่ากับเป็นการเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ตามสัญญาให้ถูกต้อง และสำหรับในกรณีเปลี่ยนทรัพย์ใหม่นั้น ทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายต้องเป็นทรัพย์ที่ยังมิได้กำหนดไว้แน่นอน[26] และข้อเรียกร้องตาม § 439 นี้ จะนำมาพิจารณาก่อนทางเลือกอื่น ๆ ทั้งหมดของผู้ซื้อตามที่ระบุไว้ใน § 437 จึงถูกเรียกว่า "หลักการเรียกร้องให้ชำระหนี้ภายหลังซึ่งต้องทำก่อน" (Principle of Priority of the Postperformance Claim)[27] โดยผู้ซื้อต้องให้เวลาผู้ขายในการชำระหนี้ให้ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อสามารถปฏิเสธทางเลือกนี้ได้ หากการชำระหนี้ในภายหลังนี้ไม่สมเหตุสมผลสำหรับผู้ซื้อตาม § 440 ที่จะกล่าวต่อไป

นอกจากนี้ ผู้ขายต้องรับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดซึ่งเกี่ยวเนื่องจากการชำระหนี้ครั้งนี้ โดยเฉพาะค่าขนส่ง ค่าแรงงาน และค่าวัสดุ (§ 439(2)) และหากผู้ขายได้เปลี่ยนทรัพย์ใหม่ให้อันเป็นทรัพย์ชนิดเดียวกันไปยังผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายมีสิทธิเรียกให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์ที่บกพร่องอันผู้ขายได้ส่งมอบไปในครั้งแรกได้ (§ 439(4))

อย่างไรก็ตาม หากการทำให้ทรัพย์นั้นดีขึ้น หรือการเปลี่ยนทรัพย์ใหม่ให้ เป็นไปไม่ได้ ผู้ขายย่อมพ้นจากหน้าที่ในการทำให้ทรัพย์ดีขึ้น หรือการเปลี่ยนทรัพย์ใหม่ไปโดยอัตโนมัติ (§ 275(1)) หรือหากการทำให้ทรัพย์ดีขึ้น หรือการเปลี่ยนทรัพย์ใหม่เป็นไปได้ แต่ค่าใช้จ่ายที่ผู้ขายต้องรับภาระนั้นไม่ได้สัดส่วนกัน ผู้ขายสามารถปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องโดย 2 วิธีดังกล่าวได้ (§439(3)) และการพิจารณาถึงสัดส่วนความเสียหายของผู้ซื้อ และผู้ขายนี้ จำต้องพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างราคาของการทำให้ทรัพย์ดีขึ้น หรือการเปลี่ยนทรัพย์ใหม่ของผู้ขาย กับราคาที่ซื้อมาของผู้ซื้อ หากว่าผู้ขายต้องรับภาระในราคา และค่าใช้จ่ายที่สูงเกินไป ไม่ได้สัดส่วนกับราคาที่ผู้ซื้อได้ซื้อมา ผู้ขายจึงมีสิทธิปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้อง นอกจากนี้ ราคาที่ซื้อมานั้น ต้องพิจารณาจากมูลค่าของทรัพย์นั้นในเวลาที่ซื้อมา ฉะนั้น ข้อเท็จจริงที่ว่าได้ซื้อทรัพย์มาในขณะที่ลดราคาจึงไม่มีผลต่อการประเมินถึงความได้สัดส่วนนี้ และสำหรับการทำให้ทรัพย์ดีขึ้น ยังพิจารณาถึงความสะดวกของผู้ขายที่จะแก้ไขให้ทรัพย์ดีขึ้นด้วย หากผู้ขายไม่สะดวกที่จะแก้ไขความบกพร่องในทรัพย์ ก็ถือได้ว่าไม่ได้สัดส่วนกัน[28]

---

[26] Dannemann, Gerhard , *supra note 21*, p.44.

[27] Götz-Sebastian Hök Berlin and Wolfgang Jahn, *supra note* 25.

[28] Rott, Peter, *supra note 24*.

ยิ่งไปกว่านี้ ผู้ขายสามารถปฏิเสธการเปลี่ยนทรัพย์ใหม่ หรือทำให้ทรัพย์ดีขึ้นได้ หากว่าทางเลือกอื่น ๆ นั้นประหยัดกว่า และผู้ซื้อเองก็ไม่ได้รับผลเสียจากทางเลือกอื่น ๆ นั้น

2.เลิกสัญญา หรือลดราคา

ในการใช้สิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อ จำต้องพิจารณา § 440 ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า

"ภายใต้บังคับของ § 281(2) และ § 323(2) ไม่มีความจำเป็นที่จะกำหนดเวลาพอสมควรเพื่อให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง ถ้าผู้ขายปฏิเสธการชำระหนี้ทั้งสองแบบของการชำระหนี้ให้ถูกต้องภายใต้ § 439(3) หรือถ้ารูปแบบของการชำระหนี้ให้ถูกต้องที่ผู้ซื้อมีสิทธินั้นล้มเหลวหรือไม่สมเหตุสมผลสำหรับผู้ซื้อ การทำให้ทรัพย์ดีขึ้นสรุปได้ว่าล้มเหลว เมื่อภายหลังความพยายามไม่ประสบผลสำเร็จถึงสองครั้ง เว้นแต่เป็นกรณีที่มีเหตุมาจากธรรมชาติของทรัพย์ หรือความบกพร่อง หรือโดยพฤติการณ์อื่น ๆ"

จากบทบัญญัติข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ผู้ซื้อต้องกำหนดเวลาให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องตาม § 439 เสียก่อน แต่หากว่าผู้ขายปฏิเสธที่จะชำระหนี้ให้ถูกต้องไม่ว่าจะเป็นการทำให้ทรัพย์ดีขึ้น หรือการเปลี่ยนทรัพย์ใหม่ ภายใต้เงื่อนไขตาม § 439(3) ผู้ซื้อก็ไม่มีความจำเป็นที่จะกำหนดเวลาให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้อง ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ทันที และหากว่าการทำให้ทรัพย์ดีขึ้น หรือการเปลี่ยนทรัพย์ใหม่นั้นล้มเหลว หรือผู้ซื้อเองไม่ยอมรับการชำระหนี้ดังกล่าว เนื่องจากไม่เป็นประโยชน์แก่ตน ผู้ซื้อก็มีสิทธิเลิกสัญญาได้ สำหรับความล้มเหลวในการทำให้ทรัพย์ดีขึ้น § 440 ในส่วนท้าย ได้อธิบายไว้แล้วว่าหมายถึง การล้มเหลวจากความพยายามทั้งสองครั้ง เว้นเสียแต่ว่าโดยธรรมชาติของทรัพย์ หรือความบกพร่อง หรือโดยพฤติการณ์แสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

สำหรับสิทธิของผู้ซื้อในการเรียกให้ผู้ขายลดราคาลง เป็นไปตาม § 441 ซึ่งบัญญัติไว้ดังนี้

"(1) แทนที่จะเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจเรียกร้องให้ผู้ขายลดราคา และไม่นำเหตุยกเว้นตาม § 323(5) มาใช้

(2) ถ้าฝ่ายผู้ซื้อ หรือฝ่ายผู้ขายประกอบด้วยบุคคลมากกว่าหนึ่งคน จำต้องแสดงเจตนาการลดราคาไปยังคู่กรณีทุก ๆ คน

(3) ราคาย่อมลดลงโดยคำนวณจากความต่างของราคาที่แท้จริงของทรัพย์ที่ส่งมอบกับราคาของทรัพย์ที่ปราศจากความชำรุดบกพร่องในเวลาที่สัญญาเกิด ในกรณีที่ว่าเป็นจำนวนที่ลดราคา ให้ใช้วิธีประมาณการ

(4) ถ้าผู้ซื้อชำระราคาไปมากกว่าราคาที่ลดลง จำนวนที่เกินมานี้ต้องได้รับการชดใช้จากผู้ขาย และนำ § 346(1) และ § 347(1) มาใช้โดยอนุโลม"

ตามบทบัญญัตินี้ ได้ให้ทางเลือกแก่ผู้ซื้ออีกทางหนึ่ง ซึ่งก็คือ การรับมอบทรัพย์ไว้ แต่เรียกร้องให้ผู้ขายลดราคา และการที่ § 441(1) ได้บัญญัติไม่ให้นำ § 323(5) มาใช้ ก็เนื่องจาก § 323(5) เป็นเรื่องหนี้ทั่วไป ซึ่งเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสัญญา จึงให้สิทธิเจ้าหนี้เลิกสัญญาได้ แต่ไม่ได้ให้สิทธิเจ้าหนี้เรียกร้องให้ลดราคาดังเช่น § 441 นี้

และใน § 441(3) ผู้ร่างกฎหมายได้กำหนดวิธีการคำนวณการลดราคาไว้แล้ว โดยให้ลดลงจากมูลค่าของทรัพย์ที่ปราศจากความบกพร่องในเวลาที่เกิดสัญญาซื้อขาย นอกจากนี้ หากว่าผู้ซื้อได้ชำระราคาไปแล้ว แต่ชำระไปเกินกว่าราคาที่ได้ลดลง เช่นนี้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องชดใช้จำนวนที่ชำระเกินแก่ผู้ซื้อ

3. ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

เมื่อการชำระหนี้ให้ถูกต้องไม่เป็นผลตาม § 440 ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทน โดยในเรื่องค่าสินไหมทดแทนนี้ ยังคงเป็นระบบที่มีพื้นฐานมาจากความผิด ซึ่งเห็นได้จาก § 280(1) ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า "ถ้าลูกหนี้ล้มเหลวจากการชำระหนี้ เจ้าหนี้อาจจะเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากการฝ่าฝืนหน้าที่นี้ แต่จะไม่นำมาใช้ถ้าลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดจากความล้มเหลวนี้" และในกรณีเช่นนี้ ผู้ขายเป็นผู้มีหน้าที่พิสูจน์ อย่างไรก็ตาม ผู้ขายไม่มีหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์ว่าปราศจากความบกพร่องก่อนที่จะส่งมอบไปยังผู้ซื้อ ฉะนั้น จึงถือไม่ได้ว่าผู้ขายประมาท แม้ว่าทรัพย์ที่ขายไปจะบกพร่อง[29]

และเนื่องมาจากหลักของค่าเสียหาย คือการเปรียบเทียบถึงสถานะทางการเงินของเจ้าหนี้ระหว่างก่อนที่จะได้รับความเสียหาย กับภายหลังได้รับความเสียหาย ตามหลักนี้ค่าใช้จ่ายที่เสียไป เจ้าหนี้สามารถเรียกร้องได้ หากว่าค่าใช้จ่ายนั้นมีผลต่อกำไรที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว ศาลจะสันนิษฐานถึงผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับจากพยานหลักฐานที่นำมาพิสูจน์ อย่างไรก็ตาม ในคดีหนึ่ง Federal Supreme Court ได้วินิจฉัยว่า องค์กรทางการเมืองซึ่งได้เช่าห้องจากนครรัฐ แต่นครรัฐไม่เปิดห้องให้ ไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากค่าโฆษณาที่องค์กรทางการเมืองนั้นได้จ่ายไป เนื่องจากไม่มีผลกำไรที่คาดหวังจะได้จากการโฆษณา[30]

---

[29] *Ibid.*

[30] LÖWISCH, Manfred, New Law of Obligations in Germany.

เมื่อมีการแก้ไขกฎหมายในเรื่องหนี้เสียใหม่ § 284[31] จึงได้กำหนดให้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลจากการรับชำระหนี้ และยังรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เจ้าหนี้ได้เสียไปแล้วไม่ก่อให้เกิดผลกำไร แม้ว่าต่อไปลูกหนี้จะได้ชำระหนี้ตามสัญญา กล่าวคือ แม้ว่าลูกหนี้จะได้ชำระหนี้ตามสัญญา ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้เสียไปก่อนหน้านั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกำไร เจ้าหนี้ก็สามารถเรียกค่าใช้จ่ายนั้นได้ แสดงว่าในคดีที่กล่าวไว้ข้างต้น หากได้วินิจฉัยตามกฎหมายหนี้ที่แก้ไขใหม่นี้ ค่าใช้จ่ายจากการโฆษณาขององค์กรทางการเมืองนั้นจะได้รับการชดใช้

ฉะนั้น นอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนจากการไม่ชำระหนี้แล้ว ผู้ซื้อยังมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตาม § 284 ได้อีกด้วย

ประเด็นต่อมาที่ต้องพิจารณา คือเรื่องอายุความใช้สิทธิเรียกร้องในกรณีที่ทรัพย์บกพร่อง ซึ่งแต่เดิมก่อนมีการแก้ไข ได้มีการวิพากษ์วิจารณ์กันมากว่าอายุความสั้นเกินไป กล่าวคือ ในกรณีซื้อขายสังหาริมทรัพย์ มีอายุความ 6 เดือน นับแต่ส่งมอบทรัพย์สิน และในกรณีซื้อขายที่ดิน อายุความ 1 ปี นับแต่โอนทรัพย์ อย่างไรก็ตาม อายุความดังกล่าวอาจขยายได้ โดยตกลงกันไว้ในสัญญา

และเมื่อได้มีการแก้ไข บทบัญญัติเรื่องอายุความจึงเป็นไปตาม § 438 ซึ่งได้บัญญัติไว้ดังนี้

"(1) การใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ได้กล่าวไว้ใน § 437 ข้อ 1 และข้อ 3 มีอายุความ

1. 30 ปี ในกรณีความบกพร่อง

a) เป็นสิทธิในทางทรัพย์ของบุคคลภายนอกที่จะเรียกร้องให้ส่งมอบทรัพย์ที่ซื้อขาย

หรือ

b) สิทธิอื่น ๆ ซึ่งได้จดทะเบียนในทะเบียนที่ดิน

2. ภายใน 5 ปี

a) กรณีสิ่งปลูกสร้าง และ

b) กรณีทรัพย์ซึ่งถูกใช้สำหรับสิ่งปลูกสร้าง โดยการใช้ตามปกติของทรัพย์ และเป็นเหตุให้ทรัพย์เกิดความบกพร่อง

3. กรณีอื่น ๆ ภายใน 2 ปี

---

[31] § 284 แทนที่การเรียกร้องค่าใช้จ่ายจากการชำระหนี้ เจ้าหนี้อาจจะเรียกร้องให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดขึ้นตามสมควรจากการรับชำระหนี้ โดยรวมถึงค่าใช้จ่ายที่วัตถุประสงค์ของการใช้จ่ายจะไม่บรรลุผล แม้ว่าลูกหนี้ไม่ได้ฝ่าฝืนหน้าที่

(2) กรณีของที่ดิน อายุความเริ่มนับในเวลาที่ได้โอนความเป็นเจ้าของไป ในกรณีอื่น ๆ ในเวลาที่ได้ส่งมอบทรัพย์

(3) ไม่บังคับใช้ (1), ข้อ 2 และข้อ 3 และ (2) ข้างต้น โดยสิทธิเรียกร้องเป็นไปตามอายุความทั่วไป ถ้าผู้ขายปกปิดความบกพร่องโดยฉ้อฉล อย่างไรก็ตาม ในกรณีของ (1), 2 ข้างต้น การใช้สิทธิเรียกร้องไม่ขาดอายุความ ก่อนอายุความเฉพาะในเรื่องนั้น

(4) § 218 ใช้กับสิทธิในการเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ใน § 437 แม้ว่าการเลิกสัญญาของผู้ซื้อไม่เป็นผลตาม § 218(1) ผู้ซื้ออาจปฏิเสธชำระราคาจนกว่าผู้ซื้อจะได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา ถ้าผู้ซื้อกระทำเช่นนั้น ผู้ขายอาจเลิกสัญญา

(5) § 218 และ (4) ส่วนที่สองข้างต้น ใช้กับสิทธิเรียกให้ลดราคาตามที่ระบุใน § 437 โดยอนุโลม"

บทบัญญัติข้างต้น แสดงให้เห็นว่าอายุความตาม § 438(1) ใช้เฉพาะการเรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง และการเรียกค่าสินไหมทดแทน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เท่านั้น สำหรับการเลิกสัญญาและการลดราคา เป็นไปตาม § 438(4) และ (5)"

ตาม § 438(1) นี้ ได้แบ่งอายุความใช้สิทธิเรียกร้องออกเป็น 30 ปี , 5 ปี และ 2 ปี โดยอายุความ 30 ปี ใช้ในกรณีบุคคลภายนอกใช้สิทธิติดตามทรัพย์คืน หลังจากได้ยอมสละทรัพย์นั้นไป กับกรณีทรัพย์ที่บกพร่องเป็นที่ดิน และสำหรับกรณีที่สิ่งปลูกสร้างบกพร่อง อายุความคือ 5 ปี นอกเหนือจากนี้ เช่น สังหาริมทรัพย์ มีอายุความใช้สิทธิเรียกร้อง 2 ปี

อายุความใช้สิทธิเรียกร้องนี้ หากเป็นที่ดิน อายุความจะเริ่มนับในเวลาที่ได้โอนที่ดินไป แต่หากเป็นกรณีอื่นจะเริ่มนับในเวลาที่ได้ส่งมอบทรัพย์ (§ 438(2))

อย่างไรก็ตาม หากว่าทรัพย์บกพร่อง และผู้ขายได้ปกปิดความบกพร่องโดยฉ้อฉล การใช้สิทธิเรียกร้องภายในอายุความ 5 ปี และ 2 ปี ข้างต้น จะไม่นำมาใช้ แต่การใช้สิทธิเรียกร้องจะเป็นไปตามอายุความทั่วไป (Standard Limitation period) ซึ่งมีอายุความ 3 ปี นับแต่เมื่อเจ้าหนี้ได้รู้ หรือควรรู้ถึงพฤติการณ์ที่ทำให้เกิดข้อเรียกร้อง และรู้ถึงตัวลูกหนี้ (§ 199(1), 2) และในกรณีที่ไม่พิจารณาถึงการรู้ของเจ้าหนี้ หรือการไม่รู้โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของลูกหนี้ การใช้สิทธิเรียกร้องต้องทำภายใน 10 ปี ภายหลังวันที่สิทธิเรียกร้องได้เกิดขึ้น (§ 199(4)) แต่ในกรณีของ § 438(1), 2 ซึ่งมีอายุความ 5 ปี แม้ว่าจะเป็นกรณีที่ผู้ขายปกปิดความบกพร่องโดยฉ้อฉลอันจะต้องใช้อายุความทั่วไป คือ 3 ปี หรือ 10 ปี แต่ § 438(3) ได้กำหนดให้อายุความต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งก็คือ 5 ปี นั่นเอง นั่นก็หมายความว่า เมื่อผู้ขายปกปิดความ

บกพร่องโดยฉ้อฉล อายุความที่ผู้ซื้อจะใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้ขายให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง หรือชดใช้ค่าสินไหมทดแทน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จึงได้รับการขยายออกไป

และสำหรับการใช้สิทธิเลิกสัญญา และการลดราคานั้น § 438(4) และ (5) ให้เป็นไปตาม § 218 ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า

"(1) การเลิกสัญญาสำหรับการไม่ชำระหนี้ หรือการชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามสัญญานั้นไม่เป็นผล ถ้าการเรียกให้ชำระหนี้ หรือเรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง ขาดอายุความ และลูกหนี้ได้ยกขึ้นต่อสู้ แม้ว่า § 275(1) ถึง (3) , § 439(3) หรือ § 635(3) ได้ให้อำนาจเลิกสัญญาไว้ และสิทธิเรียกร้องให้ชำระหนี้ หรือให้ชำระหนี้ให้ถูกต้องได้ขาดอายุความ § 216(2) ส่วนที่สอง ไม่ถูกกระทบ

(2) § 214(2) นำมาใช้โดยอนุโลม"

ซึ่ง § 214(2) เป็นเรื่องผลของการขาดอายุความ โดยได้กำหนดไว้ว่า "การชำระหนี้โดยสมัครใจตามสิทธิเรียกร้องซึ่งขาดอายุความแล้ว ไม่อาจเรียกร้องคืนได้ แม้ว่าจะทำไปโดยไม่รู้ว่าขาดอายุความ..."

พิจารณาได้ว่า หากสิทธิเรียกร้องให้ชำระหนี้ หรือชำระหนี้ให้ถูกต้องขาดอายุความแล้ว ผู้ขายซึ่งเป็นลูกหนี้สามารถยกขึ้นอ้างเพื่อปฏิเสธการเลิกสัญญา หรือลดราคาได้ อย่างไรก็ตาม หากผู้ซื้อยังมิได้ชำระราคา ผู้ซื้ออาจปฏิเสธการชำระราคาได้ และเมื่อผู้ซื้อปฏิเสธการชำระราคาเช่นนั้น ผู้ขายอาจเลิกสัญญาได้เช่นกัน (§ 438(4))

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิเลิกสัญญา และได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา ย่อมเป็นผลให้ต้องคืนทรัพย์ที่ได้รับชำระหนี้ไว้ และลูกหนี้ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนสำหรับราคาที่มากกว่าผลจากการคืนทรัพย์ (§ 346)

อย่างไรก็ตาม ผู้ขายไม่ต้องรับผิดในความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ หากผู้ซื้อได้รู้ถึงความบกพร่องนั้น ตาม § 442 ซึ่งได้บัญญัติว่า

"(1) ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องในกรณีที่ทรัพย์ชำรุดบกพร่องหรือถูกรอนสิทธิ ถ้าปรากฏว่าในขณะทำสัญญาผู้ซื้อรู้อยู่แล้วว่าทรัพย์นั้นชำรุดบกพร่องหรือถูกรอนสิทธิ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องหรือรอนสิทธิเพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ผู้ซื้ออาจยกข้อต่อสู้เพราะเหตุความชำรุดบกพร่องหรือรอนสิทธิได้เฉพาะกรณีที่ผู้ขายได้ใช้กลฉ้อฉลโดยการนิ่งไม่แสดงให้เห็นถึงความชำรุดบกพร่องหรือรอนสิทธิ หรือผู้ขายได้รับประกันคุณสมบัติที่สมบูรณ์ของทรัพย์ที่ซื้อขายไว้

(2) แม้ว่าผู้ซื้อได้รู้ถึงกรณีบกพร่องของทรัพย์ดังกล่าว ให้ผู้ขายยังคงมีหน้าที่ขจัดสิทธิที่ได้จดทะเบียนลงไว้ในโฉนด"

โดยปกติแล้ว ผู้ขายย่อมหลุดพ้นจากความรับผิด หากว่าผู้ซื้อได้รู้ถึงความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขาย แต่หากว่าผู้ขายได้ปกปิดความบกพร่องในกรรมสิทธิ์นั้น แม้ผู้ซื้อจะไม่รู้ถึงความบกพร่องในกรรมสิทธิ์เพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตน ผู้ซื้อก็ยังมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ขายให้รับผิดอยู่ ตาม § 442(1) แต่ในกรณีที่ปรากฏสิทธิจดทะเบียนในที่ดินอันเป็นผลให้เกิดความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ แม้ว่าผู้ซื้อจะรู้ถึงสิทธินั้นก่อนแล้ว ผู้ขายก็ยังมีหน้าที่ที่จะดำเนินการให้สิทธิจดทะเบียนนั้นออกไป

2. บทวิเคราะห์ในเชิงกฎหมายเปรียบเทียบ

จากการศึกษาถึงเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ตามกฎหมายของประเทศอังกฤษ ประเทศฝรั่งเศส และประเทศเยอรมัน พบว่าลักษณะของการรอนสิทธิเป็นเช่นเดียวกับการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย คือมีลักษณะของการที่ผู้ซื้อทรัพย์ถูกรบกวนการครอบครองจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยอาจเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์ที่ซื้อขายกัน หรือมีสิทธิอื่น ๆ เหนือทรัพย์นั้น เช่น สิทธิยึดหน่วง โดยอาจเป็นการรอนสิทธิในทรัพย์ทั้งหมด หรือแต่เพียงบางส่วนในทรัพย์ที่ซื้อขาย

นอกจากนี้ลักษณะของความรับผิดของผู้ขายต่างมีลักษณะเป็นความรับผิดเด็ดขาด (Strict Liability) คือ ผู้ขายต้องรับผิดแม้ว่าผู้ขายจะมิได้กระทำโดยเจตนา หรือประมาทอันเป็นเหตุให้ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ กล่าวคือ ในประเทศอังกฤษ ถือว่าความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดเด็ดขาด ไม่ขึ้นอยู่กับความผิดหรือความรู้ของผู้ขายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขาย สำหรับประเทศฝรั่งเศสนั้น ได้กำหนดให้ผู้ขายรับประกันต่อผู้ซื้อว่าผู้ซื้อจะได้ครอบครองโดยสงบในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ตาม Art.1625 ของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส โดยถือเป็นหน้าที่ของผู้ขายในการรับประกันการรอนสิทธิ และประเทศเยอรมันเองก็เช่นกัน การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายโดยปราศจากความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ ตาม § 433 ของกฎหมายแพ่งเยอรมัน ถือเป็นหน้าที่หลักของผู้ขาย ความรับผิดของผู้ขายในกรณีการรอนสิทธิจึงเป็นความรับผิดเด็ดขาด

ในเรื่องผลของการรอนสิทธิ กฎหมายของแต่ละประเทศต่างก็กำหนดขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อเป็นสำคัญ โดยในประเทศอังกฤษ เป็นเงื่อนไขโดยปริยาย (Implied Condition) ที่ในสัญญาซื้อขาย ผู้ขายต้องมีสิทธิที่จะขาย และในสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายต้องมีสิทธิเช่นนั้นในเวลาที่

กรรมสิทธิ์ต้องโอน การฝ่าฝืนเงื่อนไขถือเป็นการผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ ผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลิกสัญญา คืนทรัพย์ให้แก่ผู้ขาย และเรียกร้องให้คืนราคาที่ชำระไปทั้งหมด แต่หากเป็นการฝ่าฝืนการรับประกันโดยปริยาย (Implied Warranty) ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นปราศจากภาระผูกพันอย่างหนึ่งอย่างใด ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเลิกสัญญา แต่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย โดยหลักการในการพิจารณาเป็นหลักการทำนองเดียวกับ มาตรา 222 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งหากเป็นความเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษ จะต้องมีพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าคู่สัญญาต้องคาดหมายความเสียหายได้

แต่สำหรับในกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสได้บัญญัติถึงผลของการรอนสิทธิโดยให้สิทธิเรียกร้องแก่ผู้ซื้อที่มีต่อผู้ขายไว้ชัดเจน ซึ่งได้แก่ การเรียกร้องให้ผู้ขายคืนราคา และชดใช้ค่าเสียหายอย่างอื่นนอกเหนือจากการคืนราคา โดยได้กำหนดถึงจำนวนราคาที่ต้องคืนให้แก่ผู้ซื้อ (Art.1630 ถึง Art.1632) ส่วนค่าเสียหายอย่างอื่น กฎหมายก็ได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะว่าผู้ซื้อมีสิทธิได้รับค่าเสียหายอย่างไรบ้าง เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (Art.1630(3)) ดอกผลที่ผู้ซื้อควรจะได้รับ (Art.1630(2)) มูลค่าของทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (Art.1633) และหากว่าผู้ขายไม่สุจริต ผู้ขายยังต้องรับผิดในค่าใช้จ่ายที่ฟุ่มเฟือย (Art.1635) ด้วย อีกทั้งการที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิแต่เพียงบางส่วน กฎหมายเองก็ได้กำหนดหลักเกณฑ์ของการกำหนดมูลค่าเพื่อชดใช้ให้แก่ผู้ซื้อ (Art.1637) การเรียกค่าเสียหายนี้จึงไม่คำนึงว่ามีพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าคู่สัญญาคาดหมายความเสียหายได้หรือไม่ในกรณีของความเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษ ดังเช่นในกฎหมายอังกฤษ นอกจากนี้ หากเป็นการรอนสิทธิบางส่วน กฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสยังกำหนดให้สิทธิผู้ซื้อเลิกสัญญาได้ ถ้าการรอนสิทธิแม้เพียงบางส่วนนั้นเป็นส่วนสำคัญ (Art.1636) ฉะนั้น จากการพิจารณาผลของการรอนสิทธิตามกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส จึงเห็นได้ว่า กฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสค่อนข้างที่คุ้มครองผู้ซื้อมากกว่ากฎหมายของอังกฤษ กล่าวคือ ในเรื่องของการชดใช้ค่าเสียหาย กฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสได้กำหนดถึงค่าเสียหายไว้ชัดเจนว่าความเสียหายใดบ้าง ที่ผู้ซื้อสามารถเรียกร้องต่อผู้ขายได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าในเวลาทำสัญญาผู้ขายได้คาดเห็นถึงความเสียหายนั้นหรือไม่ อีกทั้งยังให้สิทธิผู้ซื้อเลิกสัญญาได้หากเป็นการรอนสิทธิบางส่วนในเรื่องสำคัญ

สำหรับผลของการรอนสิทธิในกฎหมายเยอรมัน ได้ให้ทางเลือกแก่ผู้ซื้อมากยิ่งขึ้นนอกเหนือจากการเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหาย (§ 437) กล่าวคือ ให้สิทธิผู้ซื้อเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยการทำให้ทรัพย์ที่ซื้อขายกันนั้นปราศจากการรอนสิทธิ หรือเปลี่ยนทรัพย์ใหม่ให้ให้สิทธิเลิกสัญญา หรือเรียกร้องให้ผู้ขายลดราคา แต่แม้ว่าผู้ซื้อจะมีหลายทางเลือกที่จะเรียกร้องต่อผู้ขาย ผู้ซื้อคงต้องเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องก่อนทางเลือกอื่น ๆ เว้นแต่จะทำได้ด้วย

ค่าใช้จ่ายที่สูงเกินไป หรือทางเลือกอื่น ๆ นั้นประหยัดกว่า โดยผู้ซื้อก็ไม่ได้รับผลเสียจากทางเลือกอื่น ผู้ขายก็สามารถที่จะปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องได้ แสดงให้เห็นว่า แม้กฎหมายแพ่งเยอรมันจะคุ้มครองผู้ซื้อ แต่ก็ยังคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้ขาย กล่าวคือ หากเป็นการรอนสิทธิเพียงเล็กน้อย ซึ่งมิใช่การรอนสิทธิในส่วนสำคัญ ผู้ซื้อจะใช้สิทธิเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ ผู้ซื้อต้องเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยส่งมอบทรัพย์อันปราศจากการรอนสิทธิก่อน

นอกจากนี้ ในเรื่องของค่าใช้จ่าย กฎหมายแพ่งของเยอรมันได้กำหนดให้ผู้ขายต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เป็นไปเพื่อการชำระหนี้ให้ถูกต้อง (§ 439(2)) นอกเหนือจากนี้ให้เป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องหนี้ (§ 437 ข้อ 3) ต่างกับกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสซึ่งกำหนดไว้ชัดว่าให้ผู้ขายต้องรับผิดในค่าใช้จ่ายใดบ้าง เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (Art.1630(3)) หรือค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์ต่อการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์ (Art.1634) ที่เป็นเช่นนี้ อาจเป็นเพราะกฎหมายแพ่งของเยอรมันเน้นให้ผู้ขายต้องรับผิดโดยการชำระหนี้ให้ถูกต้องเสียก่อน ซึ่งเป็นวิธีที่ค่อนข้างจะเอื้อประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อ และผู้ขาย กล่าวคือ ผู้ซื้อได้รับทรัพย์ตามที่ตกลงกันไว้ และผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดในค่าเสียหายอื่น ๆ ที่ตามมา ซึ่งมักจะเป็นจำนวนที่มากกว่าการชำระหนี้ให้ถูกต้อง

และสำหรับในเรื่องการคืนทรัพย์ที่ถูกรอนสิทธิแก่ผู้ขายนั้น กฎหมายแพ่งของเยอรมันก็ได้กำหนดให้ผู้ขายเรียกร้องให้คืนทรัพย์ที่บกพร่องในกรรมสิทธิ์คืนแก่ตนได้ (§439(4)) เช่นเดียวกับแนวคำพิพากษาของศาลอังกฤษที่วินิจฉัยให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์แก่ผู้ขาย แต่ในกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ผู้ซื้อต้องคืนทรัพย์ให้แก่ผู้ขายก็ต่อเมื่อผู้ซื้อใช้สิทธิเลิกสัญญา

หากนำหลักกฎหมายในเรื่องของการรอนสิทธิของประเทศอังกฤษ ประเทศฝรั่งเศส และประเทศเยอรมัน มาเปรียบเทียบกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย จะเห็นได้ว่าลักษณะของการรอนสิทธิเป็นเช่นเดียวกัน โดยเป็นความรับผิดเด็ดขาด และความรับผิดของผู้ขายคำนึงถึงความสุจริตของผู้ซื้อ แต่ผลของการรอนสิทธิอันก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องของผู้ซื้อที่มีต่อผู้ขายของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย คือการชดใช้ค่าเสียหายเป็นสำคัญ การใช้สิทธิอื่น ๆ คงเป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องหนี้ และสิทธิเรียกร้องในการเรียกค่าเสียหายจะมีเพียงใด ต้องพิจารณาจากมาตรา 222 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นบทบัญญัติในเรื่องหนี้เช่นกัน ส่วนการคืนราคาที่ได้กล่าวถึงไว้ในมาตรา 484 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็คือการชดใช้ค่าเสียหายอย่างหนึ่ง มิใช่การคืนราคาอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาอันทำให้คู่สัญญาได้กลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามมาตรา 391 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อมิใช่การเลิกสัญญา ผู้ขายจึงไม่อาจเรียกให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์ได้

และแม้ว่าผู้ซื้อมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ ตามมาตรา 213 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่กฎหมายก็มิได้วางหลักเกณฑ์ให้ผู้ซื้อต้องเลือกใช้สิทธิตามมาตรา 213 นี้เสียก่อน ดังเช่นกฎหมายแพ่งของเยอรมันที่ผู้ซื้อต้องเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องก่อนทางเลือกอื่น ๆ ด้วยเหตุนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย ผู้ซื้อจึงสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาและเรียกและเรียกร้องค่าเสียหายตามมาตรา 391 หรือใช้สิทธิเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายตามมาตรา 475 และมาตรา 479 ได้ แม้ว่าการรอนสิทธินั้นจะเป็นการรอนสิทธิเพียงเล็กน้อยซึ่งหากให้ผู้ซื้อเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์โดยปราศจากการรอนสิทธิจะเอื้อประโยชน์ต่อผู้ขายมากกว่าการเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหาย และวิธีนี้ผู้ซื้อก็มิได้เสียประโยชน์ใด ๆ เช่นกัน

นอกจากนี้ การที่กฎหมายแพ่งเยอรมันยังให้สิทธิผู้ซื้อที่จะรับมอบทรัพย์ที่ปรากฏเหตุรอนสิทธิ แล้วเรียกให้ผู้ขายลดราคา การลดราคาจึงเกิดขึ้นได้ในกรณีที่มีการรอนสิทธิบางส่วน เช่น ทรัพย์ที่ซื้อขายมีภาระผูกพัน เช่น ภาระจำยอม หรือสิทธิการเช่าติดมากับทรัพย์ที่ซื้อขาย แต่ตามบทบัญญัติในเรื่องความรับผิดในการรอนสิทธิ และในบทบัญญัติเรื่องหนี้ ไม่ปรากฏสิทธิในการเรียกร้องให้ลดราคา ผู้ซื้อคงมีเพียงสิทธิเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหายตามมาตรา 222 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์