

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การรอนสิทธิ คือ การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เนื่องจากถูกรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า การรบกวนขัดสิทธินี้อาจเป็นเพราะบุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมด หรือแต่บางส่วน หรือเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกนั้นมิสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือทรัพย์สินนั้นทั้งหมด หรือแต่บางส่วน เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิในการจำยอม เป็นต้น

จากการศึกษากรณีความรับผิดในการรอนสิทธิอันเนื่องมาจากสัญญาซื้อขายพบว่า บทบัญญัติของกฎหมายมุ่งคุ้มครองผู้ขายให้ต้องรับผิด เมื่อผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่ตนซื้อมาโดยปกติสุข ตามมาตรา 475 และมาตรา 479 โดยความรับผิดในการรอนสิทธินี้ เป็นความรับผิดเด็ดขาด กล่าวคือ ผู้ขายต้องรับผิดเสมอ แม้ว่าผู้ขายจะมิได้รู้ถึงการรอนสิทธิ ไม่ว่าจะเจตนา หรือประมาท หรือแม้แต่ละเลยหน้าที่ของตน แตกต่างจากบทบัญญัติในเรื่องนี้ ซึ่งลูกหนี้จักต้องรับผิดก็ต่อเมื่อมีความผิด ตามมาตรา 215 และมาตรา 218 เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งกรรมสิทธิ์เช่นว่านี้ หมายถึงกรรมสิทธิ์ที่ปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ ฉะนั้น เมื่อผู้ขายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิได้ เท่ากับผู้ขายไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตนให้ลุล่วงในส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย ผู้ขายจึงต้องรับผิดเสมอ นอกจากนี้ในประวัติศาสตร์กฎหมายโรมัน ความรับผิดของผู้ขายอันเนื่องมาจากการรอนสิทธิเป็นความรับผิดโดยเคร่งครัด ผู้ขายจะอ้างว่าตนไม่ทราบถึงการรอนสิทธินั้นไม่ได้ อีกทั้งเมื่อพิจารณาบทบัญญัติเรื่องความรับผิดเพื่อชำระคบกพร่อง ตามมาตรา 472 วรรคสอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นเรื่องความบกพร่องในคุณสมบัติ กฎหมายยังกำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าคุณสมบัติบกพร่องมีอยู่ เมื่อความรับผิดในการรอนสิทธิก็เป็นความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ ความรับผิดของผู้ขายจึงควรเป็นความรับผิดเด็ดขาดเช่นเดียวกัน ผู้เขียนจึงมีความเห็น ว่า เพื่อความชัดเจนในการใช้กฎหมาย จึงควรบัญญัติมาตรา 475 ให้ชัดเจน เช่นเดียวกับมาตรา 472 วรรคสอง โดยบัญญัติเพิ่ม มาตรา 475 วรรคสอง เป็นว่า "ความที่กล่าวมาในมาตรานี้ย่อมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการรอนสิทธิมีอยู่ในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขาย"

ในกรณีสัญญาจะซื้อจะขายกับความรับผิดในการรอนสิทธิ ความเห็นทางวิชาการเห็นว่า การรอนสิทธิจะเกิดเมื่อมีสัญญาซื้อขายอย่างสมบูรณ์ เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขายก่อให้เกิดผลเพียงคู่สัญญาต้องมาทำสัญญาซื้อขายโดยโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนกันอีกฉบับหนึ่งในอนาคตเท่านั้น แต่ในเรื่องนี้ยังไม่มีคำพิพากษาฎีกาที่วินิจฉัยเกี่ยวกับไว้โดยตรงว่า การรอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายมีได้หรือไม่ แต่ในส่วนตัวผู้เขียนเองเห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขายเป็นการที่คู่สัญญาแสดงเจตนาจะเข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันในอนาคต ซึ่งยังไม่แน่ว่าสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดจะได้ทำขึ้นหรือไม่ ฉะนั้น ในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แม้ผู้ขายจะยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด แต่หากในเวลาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ผู้ขายสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยปราศจากการรอนสิทธิได้ ผู้ขายก็หามีความรับผิดในการรอนสิทธิแต่อย่างใด สัญญาจะซื้อจะขายจึงไม่อาจมีความรับผิดในการรอนสิทธิได้

เนื่องจากความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย ผู้ขายต้องรับผิดแม้ไม่มีความผิด กล่าวคือแม้ผู้ขายมิได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาทเป็นเหตุให้เกิดการรอนสิทธิ ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิด แตกต่างจากความรับผิดในสัญญาจะซื้อจะขายตามบทบัญญัติเรื่องหนี้ ที่ลูกหนี้จักต้องรับผิดต่อเมื่อได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท จึงจำเป็นต้องพิจารณาว่าสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา มิได้หรือไม่ เพราะหากว่ามีสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์พิเศษ ผู้จะขายย่อมไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิดังเหตุผลที่กล่าวไว้ข้างต้น แต่หากพิจารณาว่าสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปไม่อาจมิได้ การแสดงเจตนาซื้อขายของคู่สัญญา เป็นได้อย่างมากแต่สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายต่อกัน ผู้ขายย่อมมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์โดยปราศจากการรอนสิทธิ หากผู้ขายไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อโดยปราศจากการรอนสิทธิ ผู้ขายก็ต้องรับผิดต่อผู้ซื้อตามมาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งในเรื่องนี้ผู้เขียนเห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดา มิได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา อีกทั้งสัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาที่คู่กรณีตกลงกันว่าจะมาทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดกันต่อไป ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อต่อเมื่อคู่กรณีได้แสดงเจตนาเข้าทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด จึงแตกต่างจากสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 459 เพราะสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีเมื่อเงื่อนไขสำเร็จหรือถึงกำหนดเงื่อนไข ฉะนั้นเมื่อสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์

ธรรมดาไม่ได้ ผู้จะขายในสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาจึงไม่อาจมีความรับผิดในการรอนสิทธิเช่นเดียวกับผู้จะขายในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์พิเศษ

สำหรับในเรื่องโมฆะกรรมของสัญญาอันเนื่องจากวัตถุประสงค์ของสัญญาไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 150 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายซึ่งมีความคาบเกี่ยวกันอยู่ เนื่องจากหากสัญญาซื้อขายมีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมายและตกเป็นโมฆะแล้ว ความรับผิดในการรอนสิทธิย่อมไม่อาจมีได้ ซึ่งในเรื่องนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าในกรณีที่วัตถุประสงค์ของสัญญาต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย คู่กรณีจักต้องรับรู้ร่วมกันว่าวัตถุประสงค์ของสัญญาต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาจึงจะเป็นโมฆะ แต่หากคู่กรณีมิได้รับรู้ร่วมกันดังกล่าว สัญญาซื้อขายย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญา และอาจเป็นผลให้ผู้ขายต้องรับผิดในการรอนสิทธิ หากมีการรอนสิทธิ ยกตัวอย่างเช่น ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้รับรู้ร่วมกันว่าที่ดินซึ่งซื้อขายบางส่วนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สัญญาซื้อขายจึงไม่ตกเป็นโมฆะ และเมื่อผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุขเพราะที่ดินบางส่วนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผู้ซื้อไม่รู้ในเวลาซื้อขาย ผู้ขายจึงต้องรับผิดในการรอนสิทธิ หรือในกรณีของสัญญาซื้อขายที่มีวัตถุประสงค์ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนก็เช่นกัน สัญญาจะเป็นโมฆะต่อเมื่อคู่กรณีรับรู้ร่วมกันถึงความเป็นโมฆะกรรมของสัญญาในเวลาทำสัญญา แต่ในกรณีของสัญญาซื้อขายที่มีวัตถุประสงค์เป็นพันวิสัยนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าหากเป็นการพันวิสัยในทางข้อเท็จจริง เช่น ทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายสูญสลายไปเสียแล้ว สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะโดยไม่ต้องคำนึงถึงการรับรู้ร่วมกันของคู่กรณี แต่หากเป็นกรณีที่ผู้ขายไม่มีสิทธิจะขายทรัพย์สินนั้น เช่น เป็นทรัพย์ที่ขโมยมา คู่กรณีต้องรับรู้ร่วมกันในวัตถุประสงค์อันเป็นพันวิสัยนี้ สัญญาซื้อขายจึงจะตกเป็นโมฆะ หากคู่กรณีมิได้รับรู้ร่วมกันแล้ว สัญญาซื้อขายย่อมไม่ตกเป็นโมฆะ และในกรณีนี้ถ้าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ผู้ขายต้องรับผิดในผลอันนั้น ยกตัวอย่างเช่น สัญญาซื้อขายรถยนต์ซึ่งผู้ซื้อไม่รู้ว่าเป็นรถยนต์ที่ได้มาจากการกระทำความผิด ต่อมาเจ้าของที่แท้จริงได้นำเจ้าหน้าที่ตำรวจมายึดรถคืนไป เมื่อในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อไม่รู้ว่าผู้ขายไม่มีสิทธิขายรถยนต์เนื่องจากเป็นรถของผู้อื่นที่ถูกลักขโมยมา สัญญาจึงไม่เป็นโมฆะ และเป็นผลให้ผู้ขายต้องรับผิดในการรอนสิทธิ

ในกรณีของบทบัญญัติมาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งต่างได้บัญญัติให้ผู้ขายต้องรับผิด จึงเกิดปัญหาว่าเมื่อไรจะปรับใช้มาตรา 475 และเมื่อไรจะปรับใช้มาตรา 479 ซึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่ามาตรา 475 เป็นการวางหลักของความรับผิดในการรอนสิทธิที่เกิดจากการที่บุคคลภายนอกก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เนื่องจากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขาย หรือภายหลังการซื้อขาย

แต่เป็นเพราะความผิดของผู้ขาย ส่วนมาตรา 479 เป็นการบัญญัติถึงรายละเอียดในลักษณะของการรอนสิทธิว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด การวินิจฉัยความรับผิดในการรอนสิทธิ จึงต้องใช้มาตรา 475 และมาตรา 479 ประกอบกัน และแม้ว่าในทางปฏิบัติจะเกิดความสับสนในการปรับใช้มาตรา 475 และมาตรา 479 จนทำให้มีความเห็นว่าควรตัดมาตรา 479 ออกเสีย แต่เมื่อพิจารณามาตรา 479 แล้ว พบว่านอกจากมาตรา 479 จะบัญญัติถึงรายละเอียดในลักษณะของการรอนสิทธิแล้ว ยังแสดงให้เห็นถึงลักษณะของการรอนสิทธิว่ามีได้ทั้งกรณีและผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และยังรวมถึงการที่ผู้ซื้อยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ แต่ทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด มาตรา 479 จึงก่อให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้นในการตีความถึงลักษณะของการรอนสิทธิ ประกอบกับการจะตัดบทบัญญัติมาตราใดมาตราหนึ่งออกไป บทบัญญัตินั้นควรจะเป็นบทบัญญัติที่ก่อให้เกิดปัญหา แต่บทบัญญัติมาตรา 479 หาเป็นเช่นนั้นไม่ แม้จะก่อให้เกิดความสับสนในการปรับใช้ออยู่บ้าง แต่หากผู้ใช้กฎหมายเข้าใจ และปรับใช้ให้ถูกต้องย่อมจะเป็นการแก้ปัญหาที่เหมาะสมกว่า

นอกจากนี้ ทั้งมาตรา 475 และมาตรา 479 ต่างก็บัญญัติให้ผู้ขายรับผิด แต่มิได้บัญญัติไว้ว่ารับผิดอย่างไร ในเรื่องนี้ความเห็นของนักวิชาการได้อธิบายไว้ว่า มาตรา 475 เป็นความรับผิดในการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ส่วนมาตรา 479 เป็นความรับผิดในการคืนราคา และได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2292/2515 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยไว้ตรงกัน แต่ผู้เขียนเห็นว่า ความรับผิดตามมาตรา 475 และมาตรา 479 คือการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ซึ่งความรับผิดในการคืนราคา ก็คือการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนนั่นเอง เพราะค่าสินไหมทดแทน คือการชดใช้ให้ผู้เสียหายกลับคืนสู่สถานะเดิมเสมือนไม่มีเหตุการณ์อันต้องรับผิดเกิดขึ้น อีกทั้งการคืนราคาในกรณีนี้ มิใช่เงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีเลิกสัญญา ตามมาตรา 391 วรรคสอง ซึ่งจะต้องบวกดอกเบี้ยเข้าด้วย แต่ดอกเบี้ยจากการคืนราคาอันเป็นการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนนี้ จะมิได้กัต่อเมื่อได้มีคำขอต่อศาล และศาลได้กำหนดให้โดยถือว่าเป็นดอกเบี้ยของค่าสินไหมทดแทน มิใช่ดอกเบี้ยอันกฎหมายบัญญัติรับรองไว้ในกรณีของการเลิกสัญญา ฉะนั้น ในเรื่องนี้ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรที่จะบัญญัติมาตรา 475 และมาตรา 479 ให้ชัดเจนว่า ให้ผู้ขายต้องรับผิดในการชดใช้ค่าเสียหาย

นอกจากสิทธิของผู้ซื้อที่จะได้รับชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมาตรา 475 และมาตรา 479 แล้ว ผู้ซื้อยังมีสิทธิอื่น ๆ ตามที่บทบัญญัติในเรื่องนี้กำหนดไว้ อันได้แก่ สิทธิในการบอกปิด

ไม่รับชำระหนี้ ตามมาตรา 320 สิทธิปฏิเสธชำระราคาตอบแทน ตามมาตรา 369 สิทธิเรียกให้ ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ ตามมาตรา 461 และสิทธิเลิกสัญญา ตาม มาตรา 386 ถึงมาตรา 389 โดยผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิเหล่านี้ได้แม้ว่าจะเป็น การรอนสิทธิอย่างมาก เช่น สัญญาซื้อขายรถยนต์แต่ปรากฏว่าบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของที่แท้จริงในรถยนต์นั้น และได้ ใช้สิทธิติดตามเอาคืน หรือแม้กระทั่งการรอนสิทธิเพียงเล็กน้อย เช่น สัญญาซื้อขายรถยนต์พร้อม วิทยุเทปในรถยนต์ แต่ปรากฏว่าวิทยุเทปในรถยนต์เป็นทรัพย์สินของผู้ขายขโมยมา และเจ้าของที่ แท้จริงได้ใช้สิทธิติดตามเอาคืน ซึ่งเป็นการรอนสิทธิเพียงเล็กน้อย เพราะผู้ซื้อให้ความสำคัญกับ การได้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์มากกว่า ต่างกับกฎหมายแพ่งของประเทศเยอรมันที่ผู้ซื้อต้องเรียกให้ ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องก่อนทางเลือกอื่น ๆ เว้นเสียแต่ว่าการเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องจะ ใช้ค่าใช้จ่ายที่สูงเกินไป หรือทางเลือกอื่น ๆ จะประหยัดกว่า และผู้ซื้อเองก็ไม่ได้รับผลเสียจาก ทางเลือกอื่น ๆ ผู้ขายก็สามารถปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องได้ ด้วยเหตุนี้ หากเป็นกรณีการรอน สิทธิเพียงเล็กน้อย ในประเทศเยอรมัน ผู้ซื้อจะใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยทันทีไม่ได้ ผู้ซื้อจะต้องเรียก ให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยส่งมอบทรัพย์สินซึ่งปราศจากการรอนสิทธิเสียก่อน

สำหรับสิทธิของผู้ซื้อในกรณีการรอนสิทธินี้ หากเปรียบกับสิทธิของผู้ซื้อในกรณีทรัพย์สิน ชำรุดบกพร่องจะพบว่าในกรณีทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อที่มีสิทธิยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระ ตาม มาตรา 488 แต่มาตรา 488 นี้ไม่ได้บัญญัติให้ใช้ในกรณีผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ในกรณีของการรอน สิทธิ ผู้ซื้อจึงต้องใช้สิทธิปฏิเสธชำระราคาตอบแทนตามมาตรา 369 อย่างไรก็ตาม หากจะบัญญัติ มาตรา 488 ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระในกรณีของการรอนสิทธิด้วย ก็จะทำให้ บทบัญญัติในเรื่องความรับผิดในการรอนสิทธิกับบทบัญญัติเรื่องความรับผิดเพื่อชำระคบกพร่อง เป็นระบบเดียวกันและสอดคล้องกัน และแม้ว่าโดยลักษณะของการรอนสิทธิ ผู้ซื้อไม่อาจจะพบ เห็นหรือตรวจสอบได้ง่ายดังเช่นกรณีของทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง แต่เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติ ยกเว้นให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิ ตามมาตรา 476 ยังกำหนดให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิด หาก ผู้ซื้อไม่รู้ถึงสิทธิของผู้ก่อการบกพร่องอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ฉะนั้น ภายหลังจากการซื้อขาย ผู้ซื้อจึงอาจรู้ถึง การรอนสิทธิได้เช่นกัน ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 488 เป็นดังนี้

“มาตรา 488 ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องหรือมีการรอนสิทธิในทรัพย์สินซึ่งตน ได้รับซื้อ ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระไว้ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะ หาประกันที่สมควรให้ได้”

สำหรับความสัมพันธ์ของมาตรา 1332 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับ ความรับผิดในการรอนสิทธินั้น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2292/2515 (ประชุมใหญ่) ได้วางหลักไว้

ว่า แม้ผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้เรียกให้เจ้าของที่แท้จริงชดใช้ราคาที่ซื้อมาหรือไม่ก็ตาม ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิดชอบเพราะเหตุแห่งการรอนสิทธิ เนื่องจากทำให้ผู้ซื้อไม่อาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามความประสงค์ของตน ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการคืนราคา และค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ซึ่งในเรื่องนี้ ผู้เขียนเองก็เห็นด้วยกับแนวคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยคำพิพากษาฎีกาที่ 2292/2515 (ประชุมใหญ่) นี้เป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ตำรวจได้มายึดทรัพย์สินไป ผู้ซื้อจึงไม่อาจยึดหน่วงทรัพย์สินไว้เพื่อให้ได้รับชดใช้ราคาที่ซื้อมา ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าของที่แท้จริงติดตามทรัพย์สิน ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตตามมาตรา 1332 ไม่จำเป็นต้องคืนให้แก่เจ้าของที่แท้จริงเว้นแต่เจ้าของจะชดใช้ราคาที่ซื้อมา หากผู้ซื้อไม่ใช่สิทธิดังกล่าว และคืนทรัพย์สินให้แก่เจ้าของที่แท้จริงไป ย่อมถือได้ว่าผู้ซื้อมีส่วนผิดอยู่ด้วย เมื่อมาตรา 223 ได้กำหนดให้ค่าสินไหมทดแทนจะมากน้อยเพียงใดนั้นต้องอาศัยพฤติการณ์เป็นประมาณ ผู้ซื้อจึงไม่ควรได้รับชดใช้ราคาคืน แต่ในค่าเสียหายอย่างอื่น ผู้ขายยังคงต้องรับผิดชอบ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ซื้อได้รับชดใช้ราคาจากเจ้าของที่แท้จริงด้วยแล้ว ผู้เขียนเห็นว่า ผู้ซื้อไม่อาจเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหายในส่วนของการคืนราคา แต่ความเสียหายอย่างอื่นอันเกิดจากการรอนสิทธิ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบ เพราะหากผู้ซื้อได้รับชดใช้ราคาจากเจ้าของที่แท้จริงแล้ว ยังได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในส่วนของการคืนราคาจากผู้ขายอีก ย่อมเป็นการเยียวยาผู้ซื้อเกินควร

ในเรื่องความรับผิดของผู้ขายนี้ ยังมีข้อยกเว้นอยู่ในมาตรา 476 ซึ่งกำหนดให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ หากสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้ซื้ออยู่แล้วในเวลาซื้อขาย แต่ก็มีได้บัญญัติให้ผู้ขายมีต้องรับผิดชอบไว้ 3 กรณี ดังเช่นมาตรา 473 โดยมาตรา 473(1) ได้กำหนดให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อชำระดอกเบี้ย หากผู้ซื้อควรจะได้รู้ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำระดอกเบี้ย หากผู้ซื้อได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน อันเป็นกรณีที่ผู้ซื้อไม่รู้ว่ามีความชำระดอกเบี้ยเพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ซึ่งเรื่องนี้ผู้เขียนเห็นว่าในบทบัญญัติยกเว้นให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามมาตรา 476 นี้ แม้จะไม่ได้อธิบายไว้ดังเช่น 473 (1) แต่เมื่อความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดเด็ดขาดอันผู้ขายต้องรับผิดชอบแม้จะไม่ได้ถึงการรอนสิทธิ เช่นเดียวกับความรับผิดเพื่อชำระดอกเบี้ย การยกเว้นความรับผิดของผู้ขายจึงควรรวมถึงกรณีที่ผู้ซื้อควรจะได้รู้ในเวลาซื้อขายว่ามีการรอนสิทธิ หากผู้ซื้อได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

ในมาตรา 473(2) ยังกำหนดให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ ถ้าความชำระดอกเบี้ยนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน แต่มาตรา 476 มิได้กำหนดไว้ดังเช่นมาตรา 473 (2) ฉะนั้น จึงต้องนำมาตรา 321 วรรคแรก ที่เจ้านี้ย่อมรับการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนการชำระหนี้ที่ได้ตกลงกันได้ เป็นผลให้หนี้นั้นระงับไป มาปรับใช้แทน

อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่าควรที่จะบัญญัติมาตรา 476 ให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในกรณีที่การรอนสิทธิ นั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน เพราะ สิทธิของผู้ประกอบการบกพร่องก็สามารถมีกรณีที่เห็นได้ประจักษ์เช่นกัน

แต่สำหรับมาตรา 473(3) ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ถ้า ทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด กรณีนี้ถือเป็นปกติประเพณีที่ผู้ซื้อย่อมมีหน้าที่ตรวจตราทรัพย์สิน และความชำรุดบกพร่องในตัวทรัพย์สินก็สามารถตรวจสอบได้ง่าย เนื่องจากมีลักษณะเป็นรูปธรรม แต่ในกรณีของการรอนสิทธิมีอาจตรวจสอบได้ดังเช่นทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง ประกอบกับบัญญัติแห่ง กฎหมายบางส่วนได้คุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด เช่น มาตรา 1330 ที่กำหนดให้ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ในคดีล้มละลายไม่เสียไป แม้ทรัพย์สินนั้นจะมีไซ้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย ผู้ซื้อ ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามมาตรา 1330 จึงไม่อาจถูกรอนสิทธิได้

จากการที่บทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ มาตรา 476 มิได้บัญญัติ ให้อยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายไว้ให้ชัดเจนดังเช่นบทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบเพื่อชำรุดบกพร่อง มาตรา 473 ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรที่จะเพิ่มเติมมาตรา 476 ให้มีลักษณะเช่นเดียวกับมาตรา 473 เพื่อให้บทบัญญัติของกฎหมายเป็นไปในระบบเดียวกัน และสอดคล้องกัน โดยแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 476 ดังนี้

“มาตรา 476 ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายถึงสิทธิของผู้ประกอบการบกพร่อง หรือควรจะได้รู้ เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

(2) ถ้าสิทธิของผู้ประกอบการบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับ เอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน”

นอกจากนี้ ความรับผิดชอบของผู้ขายตามมาตรา 476 มิได้บัญญัติว่าการไม่ต้องรับผิดชอบนี้ เป็นการที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ เลย หรือว่าผู้ขายยังต้องรับผิดชอบในการคืนราคาอันเป็นการชดใช้ ค่าสินไหมทดแทนอย่างหนึ่งอยู่ โดยคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ 9652/2544 วินิจฉัยให้ผู้ขายไม่ ต้องรับผิดชอบใด ๆ เลย แต่ก็ปรากฏความเห็นแย้งเป็นหมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกา เห็นว่าผู้ขาย ยังคงต้องรับผิดชอบในการคืนราคาเฉพาะส่วนที่ถูกรอนสิทธิ คงไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายอื่น ๆ นอกเหนือจากราคาเท่านั้น สำหรับผู้เขียนเห็นว่า ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในการคืนราคาหรือไม่ ต้อง คำนึงว่าการรอนสิทธินั้นเป็นเหตุให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หรือผู้ซื้อยังคงมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินนั้นอยู่ เพียงแต่ผู้ซื้อต้องตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด กล่าวคือ หากผู้ซื้อ

ต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปทั้งหมดเพราะการรอนสิทธิ ผู้ขายควรต้องคืนราคาให้แก่ผู้ซื้อ แม้ผู้ซื้อจะรู้ถึงสิทธิของผู้ก่อการรอนในเวลาซื้อขาย เนื่องจากการซื้อทรัพย์สิน ผู้ซื้อย่อมประสงค์จะได้ใช้สอย ได้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น แต่เมื่อผู้ซื้อไม่อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมไม่อาจได้ประโยชน์ใดๆ จากทรัพย์สินนั้น จึงสมควรที่ผู้ขายต้องคืนราคา แต่หากผู้ซื้อยังคงได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นอยู่ เพียงแต่ต้องตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างอื่น เช่น สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 569 ซึ่งเป็นผลให้ผู้ซื้อต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายที่มีต่อผู้เช่า กรณีนี้ผู้ขายก็มีจำต้องคืนราคา เพราะผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และยังคงได้ประโยชน์จากการใช้สอยทรัพย์สินนั้น กล่าวคือได้รับค่าเช่าจากการให้เช่า ผู้ขายจึงหลุดพ้นจากความรับผิดชอบใดๆ ซ้ำออกเว้นที่ทำให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิด ยังปรากฏในมาตรา 480 ซึ่งเป็นกรณีที่ อสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมาย ผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธินั้น คำว่า “การจำยอมโดยกฎหมาย” นักวิชาการต่างมีความเห็นแตกต่างกันออกไป มีทั้งหมายถึง การจำยอมโดยอายุความ ตามมาตรา 1401 ประกอบมาตรา 1382 บ้างก็ว่าหมายถึง ข้อจำกัดสิทธิ (Restriction) ในบรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และบ้างก็ว่าหมายถึงข้อจำกัดสิทธิ และการสร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ตามมาตรา 1312 สำหรับผู้เขียนนั้น เห็นว่า หมายถึง ข้อจำกัดสิทธิในบรรพ 4 เช่น ข้อจำกัดที่ต้องยอมรับน้ำ ตามมาตรา 1339-1340 หรือข้อจำกัดเกี่ยวกับทางเดินจำเป็น ตามมาตรา 1349-1350 เนื่องจาก เป็นธรรมชาติของที่ดินทุกแปลงที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิโดยกฎหมายเพื่อที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ติดกัน ผู้ขายจึงไม่สมควรที่จะต้องรับผิด เพราะการรอนสิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมาย เว้นเสียแต่ว่าผู้ขายจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจากการจำยอมอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น หรือปลอดจากการจำยอมอันนั้น ตามมาตรา 480

และเมื่อเปรียบเทียบหลักเรื่องความรับผิดของผู้ขายในการรอนสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย กับประเทศอังกฤษ ประเทศฝรั่งเศส และประเทศเยอรมัน พบว่าประเทศต่าง ๆ เหล่านี้ ล้วนคุ้มครองผู้ซื้อให้ได้ทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ หากปรากฏการรอนสิทธิขึ้น ความรับผิดของผู้ขายจึงเป็นความรับผิดเด็ดขาด (Strict Liability) อันผู้ขายต้องรับผิด แม้ว่าผู้ขายจะสุจริต มิได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท โดยในแต่ละประเทศได้กำหนดวิธีเยียวยา และแก้ไขความเสียหายไว้ต่างกัน

ในประเทศอังกฤษ เป็นไปตาม Section 12 ของ The Sale of Goods Act 1979 กล่าวคือ หากเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขโดยปริยายที่ว่าในสัญญาซื้อขาย ผู้ขายต้องมีสิทธิที่จะขาย

และในสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขายต้องมีสิทธิเช่นนั้นในเวลาที่เกิดกรรมสิทธิ์ต้องโอน กรณีนี้ผู้ซื้อต้องมีสิทธิ เลิกสัญญา คืนทรัพย์สินแก่ผู้ขาย และเรียกราคาที่ชำระไปทั้งหมดคืน แต่หากเป็นการฝ่าฝืนการ รับประกันโดยปริยายว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายต้องปราศจากภาระผูกพันอย่างหนึ่งอย่างใดนั้น กรณีนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเลิกสัญญา แต่คงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่านั้น

สำหรับความรับผิดชอบของผู้ขายในการรอนสิทธิตามกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส เน้นให้ ผู้ขายรับผิดชอบในค่าเสียหาย โดยเป็นค่าเสียหายที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกร้องให้ ผู้ขายคืนราคา (Art.1630(1)) และค่าเสียหายอย่างอื่นนอกเหนือจากการคืนราคา อันได้แก่ สิทธิ ได้รับดอกผลที่ผู้ซื้อควรจะได้ (Art.1630(2)) ได้รับค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (Art.1630(3)) ได้รับ มูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น (Art.1633) ได้รับแม้แต่ค่าใช้จ่ายที่ฟุ่มเฟือย หากว่าผู้ขายไม่สุจริต (Art.1635) เป็นต้น ในแง่หนึ่งจึงดูเหมือนกับเป็นการลงโทษผู้ขาย หลักของการชดใช้ค่าเสียหาย ในเรื่องการรอนสิทธินี้แตกต่างจากประเทศอังกฤษ ประเทศเยอรมัน รวมทั้งประเทศไทย ซึ่งความ เสียหายที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหายต้องเป็นความเสียหายที่คู่สัญญาคาดหมายได้

ส่วนในกฎหมายแพ่งของเยอรมัน §437 ได้กำหนดให้สิทธิแก่ผู้ซื้อหลายทางเลือก ด้วยกัน อันได้แก่ การเรียกร้องให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยการทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจาก การรอนสิทธิ หรือเปลี่ยนทรัพย์สินใหม่ ให้สิทธิผู้ซื้อเลิกสัญญา หรือเรียกร้องให้ผู้ขายลดราคา และ สิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหาย แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อต้องเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้อง ก่อนทางเลือกอื่น ๆ เว้นเสียแต่ว่าการเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องจะใช้ค่าใช้จ่ายที่สูงเกินไป หรือทางเลือกอื่น ๆ จะประหยัดกว่า และผู้ซื้อเองก็ไม่ได้รับผลเสียจากทางเลือกอื่น ๆ ผู้ขายก็ สามารถปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องได้ แสดงให้เห็นว่ากฎหมายแพ่งเยอรมัน มิได้มุ่งแต่จะ คุ้มครองผู้ซื้อโดยไม่คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้ขาย และการให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องเป็นทางเลือก แรกก่อนทางเลือกอื่น ๆ ก็เป็นการสอดคล้องกับเจตนาของผู้ซื้อที่จะได้รับมอบทรัพย์สินที่ปราศจาก การรอนสิทธิ มิใช่เพื่อที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย นอกจากนี้ การให้สิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกร้องให้ ผู้ขายลดราคา เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่เยียวยาความเสียหายของผู้ซื้อได้ดี เพราะผู้ซื้ออาจจะยินดีที่ จะรับทรัพย์สินที่ปรากฏการรอนสิทธิในบางส่วน และชำระราคาที่ลดลง มากกว่าการใช้สิทธิเลิก สัญญา หรือเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหาย และย่อมเป็นผลดีแก่ผู้ขายที่จะได้ขายทรัพย์สิน และยัง ได้รับชำระราคาตามส่วน

เมื่อพิจารณาผลของการรอนสิทธิ ที่ผู้ขายจักต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อจากประเทศต่าง ๆ ที่ กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้เขียนเห็นว่า กฎหมายแพ่งเยอรมันได้กำหนดให้สิทธิเรียกร้องแก่ผู้ซื้อโดย สอดคล้องกับเจตนาของผู้ซื้อในสัญญาซื้อขาย รวมถึงสอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อโดยให้

ทางเลือกแก่ผู้ซื้อที่หลากหลายมากขึ้น และเมื่อเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย จริงอยู่ที่ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกร้องบังคับให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิได้ตาม มาตรา 461 แต่ผู้ซื้อเองก็ไม่จำเป็นต้องเลือกใช้สิทธินี้ก่อนเป็นอันดับแรก ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายตามมาตรา 391 หรือใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมาตรา 475 และมาตรา 479 ได้ แม้ว่าการรอนสิทธินั้นจะเป็นการรอนสิทธิเพียงเล็กน้อยก็ตาม

จากการสรุปและเสนอแนะเกี่ยวกับบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในปัจจุบันกับข้อเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น สามารถเปรียบเทียบให้เห็น ชัดเจนได้ดังนี้

บทบัญญัติปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติม
<p><u>มาตรา 475</u> หากว่ามีบุคคลใดมาก่อนการ รบกวอนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สิน โดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือ ทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขาย จะต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น</p>	<p><u>มาตรา 475</u> หากว่ามีบุคคลใดมาก่อนการ รบกวอนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครองทรัพย์สิน โดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือ ทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขาย จะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ความที่กล่าวมาในมาตรานี้ย่อมใช้ได้ ทั้ง ที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าการรอนสิทธิมีอยู่ใน เวลาที่ทำสัญญาซื้อขาย</p>
<p><u>มาตรา 476</u> ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้ ซื้อรู้อยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ท่านว่าผู้ขายไม่ต้อง รับผิดชอบ</p>	<p><u>มาตรา 476</u> ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดัง จะกล่าวต่อไปนี้ คือ</p> <p>(1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขาย ถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวน หรือควรจะได้รู้ เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึง คาดหมายได้แต่วิญญูชน</p> <p>(2) ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นเป็นอัน เห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับ เอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน</p>

บทบัญญัติปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา 479 ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้ซื้อหาได้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ</p>	<p>มาตรา 479 ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้ซื้อหาได้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย</p>
<p>มาตรา 488 ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งตนได้รับซื้อ ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระไว้ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้</p>	<p>มาตรา 488 ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องหรือมีการรอนสิทธิในทรัพย์สินซึ่งตนได้รับซื้อ ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระไว้ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้</p>