

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รากฐานของกฎหมายลักษณะนิติกรรมสัญญามีต้นกำเนิดมาจากหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา โดยหลักแล้วบุคคลมีเสรีภาพที่จะแสดงเจตนาในการทำสัญญาได้โดยอิสระว่าจะยอมรับข้อตกลงในเรื่องใดอย่างไรที่จะระบุลงในสัญญาบ้าง ตามที่เจตนาของคู่สัญญาต้องการและตกลงร่วมกัน ดังนั้นในการทำสัญญา จุดประสงค์หรือเจตนาของคู่สัญญาเป็นสิ่งสำคัญ เพราะเป็นที่มาของข้อตกลงของคู่สัญญาที่จะต้องปฏิบัติต่อกัน เป็นไปตามหลักเสรีภาพแห่งการแสดงเจตนาและความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาตนเอง โดยมักจะมีการกล่าวกันตามสุภาษิตว่า "เจตนาเป็นสิ่งอันศักดิ์สิทธิ์" คือเมื่อแสดงเจตนาร่วมกันอย่างไรแล้วก็ต้องเคารพสิ่งที่ตนเองแสดงออกมา หลักเจตนาเป็นสิ่งอันศักดิ์สิทธิ์นี้เองจึงเป็นหลักพื้นฐานของกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมสัญญา ตามหลักดังกล่าวนี้กฎหมายจะไม่เข้าไปขัดขวางการแสดงเจตนาของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมสัญญาได้เลย โดยกฎหมายจะต้องเคารพเจตนาของคู่สัญญาหากว่าการแสดงเจตนาอันกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย

แต่โดยข้อเท็จจริงแล้ว หลักเจตนาเป็นสิ่งอันศักดิ์สิทธิ์นี้สามารถใช้ได้เฉพาะในสภาพสังคมที่ไม่มีความยุ่งยากสลับซับซ้อนเท่านั้น เมื่อสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไป สังคมมีความเจริญมากยิ่งขึ้น เริ่มพัฒนาเป็นสังคมที่มีความยุ่งยากสลับซับซ้อน มีปัจจัยหลายประการที่ส่งผลกระทบต่อสังคม อาทิเช่น สภาพเศรษฐกิจ หรือนโยบายทางการเมือง เป็นต้น รวมทั้งจำนวนสมาชิกในสังคมก็เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีการติดต่อในการทำนิติกรรมสัญญาเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ แต่ในการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินบางประเภทที่กฎหมายถือว่ามีความสำคัญต่อการครองชีพของประชาชน และอาจมีผลกระทบต่อหลักเศรษฐกิจของประเทศ หรือเป็นสัญญาที่มีความสำคัญในชีวิตประจำวันของประชาชน อันจะก่อให้เกิดการทุจริตคดโกงหรือเกิดปัญหากันได้ง่ายถ้าไม่มีการทำสัญญากันเป็นหลักฐานให้รัดกุม ดังนั้น รัฐในฐานะที่เป็นผู้ออกกฎหมายมาควบคุมสังคมจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายมาควบคุมมิให้ประชาชนใช้หลักเจตนาเป็นสิ่งอันศักดิ์สิทธิ์อย่างไม่มีขอบเขตอันอาจส่งผลกระทบต่อสังคมส่วนรวม โดยรัฐจะออกกฎหมายอันเป็นกฎหมายปฏิบัติของประชาชนให้มีความสอดคล้องกับสภาพสังคมที่มีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนอย่างเช่นสังคมในปัจจุบัน โดยกฎหมายได้เข้ามาควบคุมการแสดงเจตนาของประชาชนในการก่อให้เกิดการโอน เปลี่ยนแปลงหรือระงับซึ่งสิทธิในการทำนิติกรรมสัญญาบางประเภทที่กฎหมายเห็นว่ามีความสำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ในการ

คุ้มครองคู่สัญญา รวมทั้งบุคคลภายนอก รัฐจึงกำหนดให้การแสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญาในเรื่องเหล่านี้จะต้องมีหลักฐานที่แน่นอนโดยการก่อตั้งระบบทะเบียนขึ้น การสร้างระบบทะเบียนขึ้นมานี้เพื่อเป็นการคุ้มครองบุคคลภายนอกให้สามารถทราบได้ว่าผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริง รวมทั้งคู่สัญญาจะได้เข้าทำนิติกรรมกับผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้อง และรัฐเห็นว่าเมื่อทรัพย์สินเหล่านี้มีความสำคัญ จึงต้องกำหนดให้การซื้อขายต้องกระทำโดยยากโดยกำหนดให้ต้องทำเป็นแบบ เพื่อให้คู่สัญญามีโอกาสไตร่ตรองก่อนเข้ารับเอาสัญญานั้นด้วย

โดยเรื่องแบบตามกฎหมายไทยสามารถแบ่งประเด็นที่จะต้องพิจารณาออกได้เป็นหลายประการสำคัญคือ

ประการแรก ทรัพย์สินใดบ้างที่ต้องทำตามแบบ

ในประเด็นเรื่องนี้กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก กำหนดเอาไว้ว่า "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย"

พิจารณาได้ว่าการไม่ทำการซื้อขายตามแบบที่กฎหมายมาตรา 456 กำหนดส่งผลตามกฎหมายคือ สัญญาซื้อขายที่ทำกันนั้นจะเป็นโมฆะ ส่งผลให้ไม่เกิดสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นทำให้ต้องคืนทรัพย์สินที่ตนรับมาตามหลักในเรื่องลามิควรได้

ทรัพย์สินประเภทแรกตามตัวบทกฎหมายในมาตราดังกล่าวที่กำหนดให้การซื้อขายต้องกระทำตามแบบก็คือ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญกับชีวิตมนุษย์ทุกคนเพราะเป็นที่อยู่ที่อาศัยของประชาชนรวมทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง กฎหมายจึงต้องเข้ามาควบคุมในการก่อให้เกิดการโอน เปลี่ยนแปลงหรือระงับซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นที่ยอมรับของคนในสังคมปัจจุบันอยู่แล้วว่าควรทำเป็นแบบสำหรับการซื้อขายเพราะประชาชนในสังคมก็เห็นว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของตนเองจริง ๆ แต่มีประเด็นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการทำทะเบียน เนื่องจากกฎหมายกำหนดห้ามทำทะเบียน เช่น ส.ค. 1 หรือกรณีของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายกำหนดให้มีการทำทะเบียนแต่ประชาชนซื้อขายกันอย่างไม่มีการทะเบียน จะมีผลบังคับตามกฎหมายได้อย่างไร

กรณีของการซื้อขายเรือตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก กำหนดว่า "การซื้อขายเรือที่มีระวางกว่าห้าตันขึ้นไป" นั่นถือว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ และประชาชนยังทำการจดทะเบียนกันอยู่ จึงไม่มีปัญหาทางข้อเท็จจริงในปัจจุบัน แต่มีทรัพย์สินอีกประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญกับเรือก็คืออยู่ต่อเรือซึ่งจะทำการพิจารณาต่อไปว่าควรจะต้องมีแบบสำหรับการซื้อขายทรัพย์สินประเภทดังกล่าวด้วยหรือไม่

ในเรื่องการซื้อขายทรัพย์สินที่กฎหมายกำหนดให้ทำตามแบบในปัจจุบันมีข้อเท็จจริงที่เป็นปัญหาเกิดขึ้นหลายประการ อาทิเช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก กำหนดให้การซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นสัตว์พาหนะ อันได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ ลาและล่อนั้นจะต้องทำโดยมีระบบทะเบียนเปิดเผย นั่นคือ จะต้องมีการจดทะเบียนผู้เป็นเจ้าของลงในตัวรูปพรรณสัณฐานนั่นเอง

เหตุผลที่กฎหมายกำหนดให้การซื้อขายสัตว์พาหนะ อันได้แก่ ช้าง ม้า โค กระบือ ลา ล่อนั้นจะต้องทำโดยมีระบบทะเบียนเปิดเผย ก็เพราะในขณะที่ยังทำกฎหมายมาตรานี้ขึ้นในปี พ.ศ. 2471 ทรัพย์สินเหล่านี้ถือว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการใช้เป็นพาหนะและเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการประกอบอาชีพของประชาชนในสมัยนั้น แต่ในปัจจุบันทรัพย์สินเหล่านี้ได้ลดความสำคัญลงไปเป็นอย่างมาก การทำทะเบียนของสัตว์พาหนะเหล่านี้ได้ลดจำนวนลงไปอย่างมากเนื่องจากความสำคัญของสัตว์พาหนะได้ลดน้อยลงไปหรือแทบจะไม่มีมีการใช้เป็นพาหนะเลยเมื่อเทียบกับยุคก่อน เช่น ในเรื่องของการใช้ช้าง ในปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนสภาพการใช้งานไปอย่างมาก แต่เดิมช้างเป็นพาหนะในการเดินทางที่สำคัญยิ่ง ไม่ว่าจะเป็นการนำช้างมาเป็นพาหนะในการเดินทางของคน ใช้ขนส่งภาระในพื้นที่กันดาร เช่น ใช้ช้างในการลากไม้ แต่เมื่อหมดยุคของการทำไม้ สภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไป ปัจจุบันจึงมีการใช้ช้างในลักษณะอื่น เช่น นำช้างมาแสดงให้กับนักท่องเที่ยว หรือนำช้างมาเร่ร่อนในกรุงเทพและปริมณฑลเพื่อหาเงิน

ในกรณีของม้า ม้าก็ถือได้ว่ายังมีการใช้งานกันอยู่ทั่วไปเพราะคนบางกลุ่มยังมีความนิยมที่จะใช้ม้าอยู่แต่ก็ในลักษณะเชิงนันทนาการหรือในทางการกีฬามากกว่า คนทั่วไปคงไม่เห็นว่ามีม้าเป็นพาหนะเหมือนดังเช่นสมัยก่อน

โค, กระบือ รูปแบบการใช้งานโคก็เปลี่ยนไปเช่นกัน ในปัจจุบันโคถือว่าเป็นสัตว์เศรษฐกิจในแถบภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทยหรือตามจังหวัดต่าง ๆ เช่น ลพบุรีก็เลี้ยงโคและนำไปขายเอาไปฆ่าเพื่อนำมาบริโภค รวมทั้งนำไปใช้เป็นวัวชน เป็นต้น มิได้ใช้เป็นพาหนะอีกต่อไป

ลา, ล่อน ในสมัยเดิมใช้เป็นพาหนะในการบรรทุกสิ่งของในการเดินทางของคน แต่ในปัจจุบันมีการใช้ลาขึ้นอยู่กับจำนวนน้อยมาก เช่น ทางจังหวัดแม่ฮ่องสอนใช้ลาเพื่อบรรทุกสินค้าระหว่างหมู่บ้านในแถบชนบทที่ห่างไกล แต่การใช้ลา, ล่อในการเป็นพาหนะก็แทบจะไม่มีมีความสำคัญเหมือนเช่นเดิม

เมื่อพิจารณาจากสถิติของการจดทะเบียนตัวรูปพรรณสัณฐานสัตว์พาหนะจากสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทยก็พบว่ามีการจดทะเบียนตัวรูปพรรณลดน้อยลงอย่างมาก รวมทั้งทางหน่วยงานก็มีความพยายามที่จะแก้ไขกฎหมาย โดยมีความคิดที่จะยกเลิกการ

ทำทะเบียนของช้างแต่โดยที่ประชาชนส่วนหนึ่งยังคงเลี้ยงกันอยู่ ก็อาจยังทำการคุ้มครองสิทธิอยู่ เพราะถือว่าช้างเป็นสัตว์คู่บ้านคู่เมือง ควรจะทำในรูปของการอนุรักษ์

เมื่อพิจารณาได้ว่าความสำคัญของสัตว์พาหนะในปัจจุบันนี้ลดลงไปอย่างมากจึงต้องมาพิจารณาว่าสมควรที่จะยังคงกำหนดให้สัตว์ต่างๆจะต้องทำการซื้อขายกันตามแบบด้วยการจดทะเบียนอยู่หรือไม่ควรจะกำหนดให้ทำการซื้อขายสัตว์ชนิดต่างๆเป็นไปในลักษณะใดให้เหมาะสมกับสภาพสังคมของประเทศไทยในปัจจุบันให้มากที่สุด

ทรัพย์สินอีกประการหนึ่งที่กฎหมายกำหนดให้เป็นทรัพย์สินที่ต้องเข้ามาควบคุมในการก่อให้เกิดการโอน เปลี่ยนแปลง และรับซึ่งสิทธิ โดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นการซื้อขายจะเป็นโมฆะคือกรณีของแพ ซึ่งแพตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายความว่า แพที่อยู่อาศัยเท่านั้น¹

ในปัจจุบัน แพที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยมีเหลืออยู่เป็นจำนวนน้อยมาก และเป็นที่อยู่อาศัยที่มีข้อจำกัดเป็นอย่างยิ่ง จะมีอยู่ก็เพียงบางจังหวัดเท่านั้น เช่น ในจังหวัดอุทัยธานีและพิษณุโลก เป็นต้น

จังหวัดพิษณุโลก ผู้ที่จะเข้าอาศัยอยู่ในเรือนแพต้องดำเนินการในการทำทะเบียนบ้าน การอาศัยอยู่ในเรือนแพโดยการทำเป็นทะเบียนบ้าน ประชาชนได้เข้าอยู่อาศัยก่อนที่จะทำการควบคุมโดยการปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการในเรื่องนี้ ให้ทำการย้ายไปอยู่ที่คลองโคกช้าง

จังหวัดอุทัยธานี แพถือว่าเป็นบ้านทำให้มีทะเบียนบ้านตามปกติ การอาศัยอยู่ในเรือนแพเป็นสิ่งซึ่งทำกันมานานมากแล้วโดยสมัยก่อนได้มีการกำหนดเลขที่บ้านไว้ แต่มาในปัจจุบันทางราชการได้มีนโยบายโดยร่วมกับกรมเจ้าท่าโดยทำการกำหนดว่าไม่ให้มีการให้เลขที่บ้านกับเรือนแพอีกต่อไป เพราะประชาชนที่อยู่ในเรือนแพก็จะดำเนินชีวิตประจำวันโดยใช้น้ำในแม่น้ำที่ตนจอดเรือนแพอยู่ ไม่ว่าจะเป็นการอาบน้ำ ขับถ่าย ชักผ้า เป็นต้นทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับลำน้ำตามมา ดังนั้นเพื่อทำการอนุรักษ์ลำน้ำไว้ให้สองฝั่งลำน้ำสวยงามไม่มีเรือนแพจอดระเกะระกะ ซึ่งนโยบายดังกล่าวเป็นนโยบายที่ดำเนินกันมาตลอดระยะเวลากว่า 10 ปีแล้ว จึงมียอดของเรือนแพตามสถิติในจังหวัดจำนวน 301 หลังและไม่เพิ่มจำนวนขึ้น แต่ตามความเป็นจริงอาจมีจำนวนมากหรือน้อยกว่านั้นซึ่งไม่สามารถควบคุมได้

จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า แต่เดิมแพอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายถือว่ามีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตมนุษย์โดยการใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งการโอนทรัพย์สินดังกล่าวจะกระทบต่อเศรษฐกิจและต่อสังคมจึงกำหนดให้มีแบบสำหรับการซื้อขายเป็นพิเศษ แต่ถ้าพิจารณาจากสภาพสังคมในปัจจุบัน

¹ ตามตัวบทภาษาอังกฤษใช้คำว่า "floating house" ในความหมายของแพที่อยู่อาศัยเท่านั้น

แม้ว่าตามกฎหมายจะถือว่าเรือนแพเป็นบ้านด้วยก็ตาม แต่ความสำคัญของการใช้เรือนแพเป็นที่อยู่อาศัยแทบจะไม่มีเลย และมีอยู่อย่างจำกัดมากด้วย รวมทั้งเป็นที่เห็นได้ว่าส่วนราชการเองก็ไม่ให้ความสำคัญกับเรือนแพอีกต่อไป เพราะที่สำคัญคือถือว่าประชาชนสามารถมีบ้านอยู่บนฝั่งได้ตามปกติมากกว่าที่จะอาศัยอยู่ตามเรือนแพ

ดังนั้น ตามวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะทำการศึกษาว่าควรจะกำหนดให้แพและสัตว์พาหนะเหล่านี้ยังต้องกระทำตามแบบสำหรับการซื้อขายต่อไปหรือไม่ และจะศึกษาต่อไปถึงว่าควรจะมีการกำหนดสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เพื่อทำตามแบบสำหรับการซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือไม่

ประการที่สอง กรณีปัญหาเรื่องนิติสัมพันธ์ก่อนมีการกระทำตามแบบ

มีนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นก่อนที่คู่สัญญาจะได้กระทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดอยู่ 2 ประการใหญ่ๆ คือ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 วรรคสอง บัญญัติว่า "อนึ่งสัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นนั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่"

นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นก่อนมีการกระทำตามแบบนี้ก็มีความสำคัญเพราะก่อนที่จะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กฎหมายเห็นว่ามีมีความสำคัญซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงด้วย จึงต้องก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์บางอย่างก่อนที่จะกระทำตามแบบเพื่อให้มีเวลาเตรียมเงิน เตรียมสัญญาต่าง ๆ แต่ปัญหาในปัจจุบัน พิจารณาได้ว่าในส่วนเรื่องของทรัพย์สินบางประเภทตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก ถือว่ามีความสำคัญเป็นพิเศษ จึงต้องก่อให้เกิดความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญามากกว่าการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ เพื่อให้คู่สัญญาเกิดความยับยั้งชั่งใจ ไตร่ตรองให้ถี่ถ้วนก่อนเข้ารับเอาสัญญา โดยกำหนดให้การซื้อขายจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 วรรคสอง ก็ได้มีการบัญญัติให้การทำคำมั่นในการทำสัญญาและสัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวกำหนดให้การวางมัดจำและการชำระหนี้บางส่วนสามารถบังคับได้ดังเช่นมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ไม่มีความชัดเจนแน่นอนดังเช่นการทำการซื้อขายกันที่ต้องทั้งทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการก่อให้เกิดความผูกพัน แสดงเจตนาขึ้น อีกทั้งการทำคำมั่นจะทำสัญญาซื้อขายและสัญญาจะขายนี้ยังส่งผลให้ ความสำคัญของแบบที่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่หมด ความสำคัญลงไป เพราะพิจารณาได้ว่าแค่ทำเข้าลักษณะตามคำมั่นจะทำสัญญาซื้อขายและสัญญา

จะซื้อจะขายก็สามารถบังคับให้ทำการซื้อขายกันในภายหลังได้ จึงทำให้ไม่มีใครเห็นความสำคัญของแบบที่กฎหมายกำหนดอีกต่อไป ทำให้กฎหมายในมาตรา 456 ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้ จึงเกิดประเด็นให้พิจารณาว่าควรจะให้ผลทางกฎหมายของคำมั่นจะทำสัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเช่นไรในปัจจุบัน

ประการที่สาม ทรัพย์ที่ไม่ต้องทำตามแบบ

กรณีที่ไม่มียกกฎหมายกำหนดบังคับให้การซื้อขายทรัพย์ชนิดนั้นๆ จะต้องกระทำอย่างไร กรณีเช่นนี้การซื้อขายทรัพย์นั้นๆ สามารถทำได้ด้วยการตกลงกันเสนอ สอนง ตามหลักในเรื่องเสรีภาพในการแสดงเจตนา ของทางผู้ซื้อและทางด้านผู้ขาย เมื่อตกลงกันเช่นไรก็บังคับกันได้ตามที่ตกลงทำสัญญาซื้อขายกัน โดยไม่มีกฎหมายเรื่องแบบมาบังคับมิให้สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นแต่อย่างใด โดยเป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสามที่บัญญัติว่า “บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป” ดังนั้น การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาที่มีราคาสูงกว่าสองหมื่นบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป ต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ วางประจำ หรือชำระหนี้บางส่วนจึงสามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้

เมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมการซื้อขายสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ว่าจะจะเป็นโทรศัพท์มือถือ คอมพิวเตอร์ เครื่องประดับ ฯลฯ ซึ่งถือเป็นทรัพย์ที่ทำการซื้อขายกันอยู่ทุกวันในสังคม และทรัพย์ดังกล่าวบางประเภทก็มีราคาสูงมาก แต่การซื้อขายทรัพย์ดังกล่าวกลับตกอยู่ภายใต้บทบังคับของมาตรา 456 วรรคสามที่กำหนดราคาทรัพย์ไว้ที่สองหมื่นบาท ดังนั้น จะทำการพิจารณาว่าการกำหนดจำนวนเงินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นสอดคล้องกับการทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์ดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

จากที่ได้พิจารณามาแล้วพบว่าประเด็นปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับแบบที่กฎหมายไทยกำหนดทั้งสามประการแล้ว สามารถพิจารณาได้ว่า ยังมีปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่หลายประการที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้เองวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงได้มุ่งทำการศึกษา ว่าควรจะต้องมีการแก้ไขกฎหมายในเรื่องแบบของกฎหมายไทย ให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันหรือไม่ โดยมีสังหาริมทรัพย์ประเภทใดบ้างที่มีความสำคัญ ที่ควรจะต้องกำหนดให้ทำการซื้อขายโดยมีการทำเป็นทะเบียนขึ้นด้วยหรือไม่ เพื่อที่จะก่อให้เกิดการตรวจสอบได้ง่ายถึงความเป็นเจ้าของ ในทรัพย์นั้นๆ อีกทั้งมีทรัพย์ประเภทใดบ้างที่ปัจจุบันไม่มีความสำคัญ หรือไม่มีความเหมาะสมที่จะให้มีระบบทะเบียนอีกต่อไป อีกทั้งจะได้ทำการศึกษาว่าการทำคำมั่นหรือการทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ที่กฎหมายกำหนดเพียงแค่นี้เมื่อมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ก็สามารถฟ้องร้องบังคับกันได้ ว่าถือ

เป็นการลดความสำคัญในเรื่องแบบของทรัพย์สินที่กฎหมายกำหนดไว้ และควรมีความเหมาะสมในการกำหนดแบบที่จะใช้กับการซื้อขายทรัพย์สินในลักษณะเช่นนี้อย่างไร เพื่อความเหมาะสมให้เกิดการพัฒนากฎหมายไทยให้สอดคล้องกับสภาพสังคม เศรษฐกิจในปัจจุบันให้มากที่สุดนั่นเอง

2. วัตถุประสงค์และขอบเขตของการศึกษา

วัตถุประสงค์ในการศึกษาเรื่องแบบของสัญญาซื้อขายนี้ ผู้เขียนต้องการนำเสนอแนวทางเพื่อเป็นการปรับเปลี่ยนกฎหมายให้มีความทันสมัย เพราะกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันเป็นกฎหมายที่สร้างขึ้นมานานแล้วไม่ทันกับสภาพการณ์ในยุคปัจจุบันประกอบกับไม่สามารถนำบังคับใช้ในยุคปัจจุบันได้มากนัก โดยมีขอบเขตของการศึกษาคือศึกษาทั้งทรัพย์สินที่กฎหมายให้กระทำตามแบบและนิติสัมพันธ์ก่อนทำตามแบบ โดยศึกษาวิเคราะห์จากสภาพการณ์ในปัจจุบัน จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หลักการตีความของนักกฎหมาย และคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้องรวมทั้งหลักกฎหมายของต่างประเทศ

3. วิธีการศึกษา

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ใช้วิธีการศึกษาค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลซึ่งจะศึกษาทฤษฎี (document research) แนวความคิดเห็น จากประมวลกฎหมาย ตำรากฎหมาย บทความทางกฎหมาย และคำพิพากษาต่าง ๆ ของศาล ทั้งในและต่างประเทศ ตามกฎหมายไทย

ส่วนการศึกษาใช้วิธีการพรรณนาและวิเคราะห์ (descriptive and analytical method) โดยเมื่อรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ แล้วก็จะทำการเปรียบเทียบให้เห็นหลักเกณฑ์และแนวทางที่เหมือนกันและต่างกันในแต่ละประเทศ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ วิจัย หาข้อสรุป ข้อเสนอแนะ และแนวทางของกฎหมายในเรื่องนี้ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ คือ

1. ทำให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ รายละเอียด เจตนารมณ์ ข้อบกพร่องของกฎหมายเกี่ยวกับรูปแบบของสัญญาซื้อขายในกฎหมาย เพื่อเป็นการวางแผนทฤษฎีในการใช้และการตีความกฎหมายในเรื่องแบบของสัญญาและการกระทำที่ก่อให้เกิดสัญญาซื้อขายให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันยิ่งขึ้น
2. ทำให้เกิดความกระจ่างชัดและใช้ กฎหมายไปในทิศทางเดียวกัน
3. ทำให้ทั้งฝ่ายผู้ซื้อ และผู้ขาย ตามสัญญาซื้อขายได้รับความยุติธรรมโดยเท่าเทียมกัน