

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับแบบและการกระทำที่ก่อให้เกิดความผูกพันในสัญญาซื้อขายเมื่อได้มีการพิจารณาโดยเทียบกับหลักกฎหมายต่างประเทศแล้วนั้น เห็นได้ว่าเป็นหลักเก่าแก่ที่เกิดขึ้นมาตั้งแต่สมัยโรมัน ซึ่งมีวิวัฒนาการควบคู่ความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองสำหรับกฎหมายไทยได้มีการกล่าวถึงการซื้อขายตั้งแต่สมัยสุโขทัยแล้วแต่ได้มีการกำหนดแบบของสัญญาซื้อขายรวมทั้งบทบังคับที่ชัดเจนในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 พิพุทธศักราช 2471 หลักกฎหมายว่าด้วยแบบของสัญญาซื้อขายจึงเกิดขึ้น โดยบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 โดยในการร่างกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายได้รับอิทธิพลมาจากหลักกฎหมายอังกฤษเป็นสำคัญ แต่เป็นที่สังเกตว่าหลักในเรื่องแบบของสัญญาซื้อขายเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศแล้ว จะเห็นได้ว่า ตามกฎหมายต่างประเทศไม่ได้บัญญัติให้มีแบบของการซื้อขายทรัพย์สิน เช่น สัตว์พาหนะดังเช่นกฎหมายไทย แต่มีปรากฏในยุคโรมันซึ่งเป็นเวลานานมาแล้ว

กฎหมายที่ว่าด้วยแบบของสัญญาซื้อขายเป็นหลักที่แตกต่างจากสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม ดังนั้น นิติกรรมที่กฎหมายกำหนดให้การซื้อขายต้องทำตามแบบนั้นเป็นนิติกรรมที่กฎหมายเห็นว่ามีสำคัญเป็นอย่างยิ่งจึงไม่สามารถให้มีการทำนิติกรรมนั้นในแบบทั่วไปได้จึงได้กำหนดให้การซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เหตุที่ต้องกำหนดเช่นนี้ก็เพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้คือ

1. เพื่อประโยชน์แก่รัฐ เพื่อเข้าควบคุมการทำนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายของประชาชน หรือเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี
2. เพื่อคุ้มครองประชาชนในสังคม เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายเห็นว่ามีสำคัญ จึงก่อให้เกิดระบบทะเบียนขึ้น เพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกให้สามารถตรวจสอบว่าผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริง และเมื่อเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญ กฎหมายจึงอยากให้มีการทำเป็นแบบเพื่อการทำนิติกรรมนั้นยากขึ้นเพื่อจะได้มีเวลาไตร่ตรองว่าควรเข้ารับเอานิติกรรมสัญญานั้นหรือไม่ก่อนมีการกระทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด
3. เพื่อประโยชน์ของคู่กรณี เนื่องจากเป็นพยานหลักฐานที่มีความแน่นอนชัดเจนเพราะ "สิ่งที่ขีดเขียนย่อมคงทน"

ดังนั้น สัญญาบางชนิดที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือกฎหมายรู้สึกว่าเป็นสัญญาที่มีความสำคัญในชีวิตประจำวัน การทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเหล่านี้มีผลกระทบต่อสังคมและเศรษฐกิจ อาจเกิดการทุจริตคดโกงกันได้ง่าย ๆ กฎหมายจึงก้าวเข้ามาคุ้มครองและกำหนดหลักฐานการฟ้องร้อง บังคับคดีรูปแบบต่าง ๆ ให้รัดกุมชัดเจนเพื่อจะได้ไม่คดโกงกันได้ในภายหลัง กฎหมายจึงจัดให้มีทะเบียนขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเป็นเจ้าของ และให้สาธารณชนสามารถตรวจสอบความถูกต้องของผู้มีสิทธิตามทะเบียน เมื่อบุคคลใดประสงค์จะดำเนินการก็สามารถตรวจสอบทะเบียนได้ว่าผู้ใดเป็นเจ้าของ แต่การที่กฎหมายจะกำหนดให้ทรัพย์สินประเภทใดมีทะเบียนนั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญพอที่จะทำการควบคุมทางทะเบียนได้ โดยจะพิจารณาถึงประเด็นต่าง ๆ ที่มีปัญหาอยู่ในปัจจุบัน

ประเด็นแรก ทรัพย์สินที่ต้องทำตามแบบ

ทรัพย์สินที่กฎหมายเข้ามาควบคุมในการโอน เปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินนั้นในกรณีการซื้อขายตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรกบัญญัติไว้มีทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษ แต่ในกรณีของการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทรัพย์สินอันเป็นที่ยอมรับของประชาชนโดยทั่วไปแล้ว แต่สำหรับกรณีของสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการกำหนดให้มีแบบสำหรับการซื้อขายดังเช่นอสังหาริมทรัพย์นั้นมีประเด็นที่น่าพิจารณาในปัจจุบัน ดังนี้

กรณีของเรือ การกำหนดให้มีแบบสำหรับการซื้อขายถือว่ามีความเป็นจำเป็นอยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากยังมีการใช้เรือกันอยู่และขนาดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ถือเป็นเรือที่มีขนาดใหญ่เพียงพอแล้ว แต่มีทรัพย์สินอีกประเภทหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงคืออู่ต่อเรือซึ่งอู่ต่อเรือนั้นก็ทั้งที่มีขนาดใหญ่และขนาดเล็ก แต่อู่ต่อเรือที่กฎหมายควรเข้ามาควบคุมโดยกำหนดให้มีแบบสำหรับการซื้อขายต้องเป็นอู่ต่อเรือที่มีขนาดใหญ่เท่านั้น ซึ่งการกำหนดให้มีแบบสำหรับการซื้อขายจะมีประโยชน์ในการที่มีหลักฐานที่แน่นอนสำหรับการซื้อขาย และเมื่อกำหนดให้มีทะเบียนแล้วก็จะมีความประโยชน์แก่รัฐในการควบคุมทางภาษีได้อีกด้วย รวมทั้งจะมีประโยชน์ในการนำทรัพย์สินดังกล่าวนี้มาประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองได้อีกด้วย โดยต้องทำการแก้ไขในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 703 โดยทำการเพิ่มเติมทรัพย์สินประเภทนี้ด้วย ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันได้มีการกำหนดให้อู่ต่อเรือต้องทำเป็นแบบสำหรับการซื้อขายด้วยเช่นกัน

ดังนั้น ควรทำการเพิ่มเติมให้การซื้อขายอู่ต่อเรือที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป การซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะถือเป็นอู่ต่อเรือที่มีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะต้องทำการควบคุม รวมทั้งประโยชน์ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

ในกรณีของแพ สมัยก่อนคนไทยใช้แพเป็นที่อยู่อาศัยกันอย่างแพร่หลาย จนทำให้กฎหมายให้ความสำคัญกับการซื้อขายแพเหมือนดังเช่นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อยุคสมัยเปลี่ยนไป แพได้ลดความสำคัญลงไปเป็นอย่างมาก โดยยังมีผู้อาศัยอยู่ในเรือนแพเพียงไม่กี่พื้นที่ในประเทศไทยเท่านั้น ที่ยังมีการอาศัยอยู่ในเรือนแพอยู่ เช่น ในจังหวัดอุทัยธานีและจังหวัดพิษณุโลก

โดยทั้งสองจังหวัดนั้น การจดทะเบียนเรือนแพแทบจะไม่มีอยู่แล้ว ดังในจังหวัดอุทัยธานี มีนโยบายที่ดำเนินการมาเป็นระยะเวลากว่า 10 ปีแล้วโดยไม่จดทะเบียนเรือนแพอีกต่อไป จึงมีสถิติการจดทะเบียนเรือนแพในจังหวัดดังกล่าว 301 หลังและไม่เพิ่มจำนวนขึ้น ซึ่งในความเป็นจริงอาจมีจำนวนน้อยกว่านั้นด้วย เพราะรัฐไม่มีนโยบายที่จะทำคุ้มครองดูแลในเรื่องการจดทะเบียนเรือนแพอีกต่อไป

เห็นได้อย่างชัดเจนว่า ตามสภาพการณ์ในปัจจุบันการใช้แพนั้นลดจำนวนลงไปเป็นอย่างมาก เพราะคนในสังคมอาศัยอยู่บนฝั่งได้แต่ก็ไม่ได้มีความจำเป็นถึงขนาดต้องยกเลิกกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินประเภทนี้ เนื่องจากแม้จะเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีความสำคัญในปัจจุบันแต่ในอนาคต ประชาชนอาจกลับมาอาศัยอยู่ในเรือนแพก็เป็นได้และยังคงมีประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อเป็นประกันในการชำระหนี้โดยแพเป็นอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่ประเภทที่กฎหมายยอมรับให้นำมาจำนองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 703(2) อันทำให้เกิดผลดีโดย ลดข้อจำกัดในการต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวให้กับผู้รับจำนอง ก่อให้เกิดประโยชน์เนื่องจากผู้จำนองไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนี้ให้กับผู้รับจำนองจึงสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้

ดังนั้น แม้ว่าแพจะไม่ใช่วัตถุที่มีความสำคัญในการใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนในปัจจุบัน แต่ก็ไม่มีผลเสียใดๆที่ยังคงบัญญัติกฎหมายไว้ และในปี พ.ศ. 2548 มีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ซึ่งคณะกรรมการร่างกฎหมายก็ได้แก้ไขในส่วนของแพนี้ด้วยเช่นกัน ดังนั้น แม้ความสำคัญของแพจะลดน้อยลงไปแต่ไม่ได้มีความจำเป็นที่จะต้องยกเลิกเสีย รวมทั้งยังมีประโยชน์ในการนำทรัพย์สินมาจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ด้วย

ส่วนในกรณีของสัตว์พาหนะ ไม่ว่าจะเป็น ช้าง ม้า โค กระบือ ลาและล่อ ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรกกำหนดให้การซื้อขายจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากเป็นกฎหมายซึ่งบัญญัติมาเป็นเวลานานแล้ว โดยไม่ได้คำนึงถึงสภาพการณ์ของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป เพราะเมื่อยุคสมัยได้เปลี่ยนไป การนำช้าง ม้า โค กระบือ ลา ล่อหรือที่กฎหมายกำหนดว่าเป็นสัตว์พาหนะมาใช้เป็นพาหนะลดลงไปเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังมีการใช้กันอยู่ในบางพื้นที่ ซึ่งการกำหนดให้ สัตว์พาหนะต้องมีการทำเป็นแบบก็เนื่องจากกฎหมายยังเห็นว่าสัตว์เหล่านี้เป็นทรัพย์สินที่ยังคงมีความสำคัญ ไม่ได้มีความจำเป็นถึงขนาดจะต้องยกเลิกกฎหมายดังกล่าว รวมทั้งเป็นประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินนี้เป็นหลักประกันในการชำระหนี้

โดยการจำหน่ายทรัพย์สินนี้ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 703(3) เพราะไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนี้ให้กับผู้รับจำหน่าย

ดังนั้น แม้ว่าในปัจจุบันการใช้สัตว์พาหนะนั้นลดลงไปเป็นจำนวนมาก แต่ต่อไปในอนาคตสัตว์พาหนะอาจกลับมามีความสำคัญเหมือนเช่นสมัยก่อนก็ได้ เพราะสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป น้ำมันมีราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ ต่อไปคนในสังคมอาจกลับมาใช้สัตว์เหล่านี้เป็นพาหนะเหมือนดังเช่นเดิม รวมทั้งยังเป็นประโยชน์ในการประกันการชำระหนี้โดยการจำหน่ายดังที่กล่าวมาแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะยกเลิกกฎหมายนี้ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2548 ที่ผ่านมา ก็ไม่ได้ทำการแก้ไขในประเด็นนี้ด้วยซึ่งเห็นได้ว่าคณะกรรมการร่างกฎหมายก็ไม่เห็นความจำเป็นของการยกเลิกกฎหมายดังกล่าว

ด้วยประโยชน์ของการทำแบบสำหรับการซื้อขายทรัพย์สินบางประเภท ทำให้ผู้รับโอนทรัพย์สินมั่นใจว่าได้รับโอนทรัพย์สินมาจากเจ้าของที่แท้จริง แต่สำหรับทรัพย์สินบางชนิดหากต้องทำเป็นแบบแทนที่จะเป็นประโยชน์กลับเป็นโทษ เช่น ปากกา ดินสอ เมื่อประสงค์จะซื้อทรัพย์สินเหล่านี้ต้องไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนจะทำให้เกิดความยุ่งยาก และเสียเวลาเป็นอย่างมาก และอาจมีผลกระทบต่อความคล่องตัวของเศรษฐกิจด้วย จึงเป็นเหตุผลว่าทำไมทรัพย์สินบางประเภทที่มีราคาสูงกลับไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนในการซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว

กฎหมายจึงกำหนดให้ทรัพย์สินที่จะมีแบบสำหรับการซื้อขายจะต้องมีความสำคัญกับคนในสังคมมากที่สุดดังที่ได้กล่าวมาแล้ว อันได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายได้บัญญัติถึงสังหาริมทรัพย์บางประเภทให้ขยายการควบคุมไปถึงด้วย แต่สังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถทำเป็นแบบได้นั้นต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ หรือต่อเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง กฎหมายจึงกำหนดให้กระทำตามแบบที่ยากขึ้น เพื่อให้คู่สัญญาไตร่ตรองก่อนเข้าผูกพันตามสัญญานั้น

เมื่อพิจารณาจากเหตุผลของการกำหนดให้ทรัพย์สินบางประเภทมีแบบเป็นพิเศษสำหรับการซื้อขายเนื่องจากถือว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์และมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของไทย รวมทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงด้วย การจะผูกพันกันตามสัญญา คู่สัญญาอาจต้องเตรียมเงิน เตรียมสัญญาต่าง ๆ ก่อน เพราะเมื่อผูกพันกันตามกฎหมายแล้วก็เปลี่ยนใจไม่ได้ จึงกำหนดให้การซื้อขายทรัพย์สินเหล่านี้ต้องทำตามแบบที่ยากขึ้นดังที่กฎหมายกำหนด ก่อให้เกิดการไตร่ตรองของคู่สัญญาว่าจะเข้ารับเอาสัญญานั้นหรือไม่ ทรัพย์สินประเภทที่ควรกำหนดให้การซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยการเทียบเคียงกับสัตว์พาหนะ ทำให้เห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญเช่นเดียวกันและใช้เป็นพาหนะของคนในสังคมปัจจุบันมากกว่าการใช้สัตว์ดังกล่าว รวมทั้งถือเป็นปัจจัยที่ห้าของคนในสังคมปัจจุบันคือ รถยนต์(รวมถึงเครื่องบินด้วย) เพราะ

รถยนต์ถือเป็นทรัพย์สินที่คนในสังคมใช้เป็นพาหนะอยู่ในปัจจุบันอีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงแต่การซื้อขายจะอยู่ภายใต้บังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 วรรคสามที่การซื้อขายที่มีราคาสูงกว่าสองหมื่นบาทต้องการเพียงหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด การวางประจำและการชำระหนี้บางส่วนเท่านั้น

แต่ดังที่กล่าวมาแล้ว ไม่ใช่เพียงแต่ทรัพย์สินที่มีราคาสูงก็เป็นเหตุผลที่การซื้อขายต้องทำการควบคุมทางทะเบียน เมื่อเปรียบเทียบรถยนต์เป็นพาหนะของคนในสังคมปัจจุบันดังเช่นสัตว์พาหนะก็จริงอยู่ แต่การจะกำหนดให้รถยนต์เป็นทรัพย์สินที่ต้องมีแบบ ก็มีข้อที่น่าจะต้องคำนึงถึงอีกหลายประการไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายรถยนต์ใหม่ รถยนต์มือสอง(ซึ่งก็ต้องคำนึงถึงว่ารถยนต์มือสองมีมูลค่าเท่าไรด้วย) และการซื้อขายรถยนต์ที่ไม่ได้นำไปเป็นพาหนะ ถ้าจะกำหนดให้ต้องกระทำตามแบบ จะก่อให้เกิดความซับซ้อนและยุ่งยากโดยไม่จำเป็น ซึ่งรถยนต์ก็มีการทำทะเบียนอยู่แล้วแม้จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการควบคุมของรัฐเท่านั้นก็ตาม รวมทั้งประเด็นที่ต้องคำนึงถึงอีกประการก็คือเมื่อเปรียบเทียบรถยนต์กับสัตว์พาหนะแล้ว สิ่งที่ใช้เป็นพาหนะของคนในสังคมปัจจุบันก็มีอีกหลายประเภทไม่ว่าจะเป็นเครื่องบิน รถไฟ ยานอวกาศ ดังนั้น การจะกำหนดให้ทรัพย์สินเหล่านี้ต้องทำตามแบบสำหรับการซื้อขายโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น อาจทำให้เกิดความยุ่งยากและไม่คล่องตัวในทางเศรษฐกิจได้ และถ้าเปรียบเทียบกับกฎหมายอังกฤษและเยอรมันก็ไม่มีประเทศใดที่กำหนดให้การซื้อขายทรัพย์สินเหล่านี้ต้องทำเป็นแบบพิเศษต่างจากทรัพย์สินทั่ว ๆ ไป แต่ถ้าคำนึงถึงประโยชน์ในการนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันในการชำระหนี้โดยต้องการให้รถยนต์สามารถจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 703 นั้น เพราะการใช้ยานพาหนะมาเป็นประกันการชำระหนี้ตามกฎหมายนั้นทำได้เพียงการนำทรัพย์สินไปจำนำ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 747 เท่านั้น ซึ่งมีข้อจำกัดในการส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้รับจำนำด้วย ดังนั้น ถ้าต้องการให้ทรัพย์สินใดนำมาจำนองเพื่อเป็นการลดข้อจำกัดในเรื่องดังกล่าว ควรทำการแก้ไขในมาตรา 703 เลย

ดังนั้น ไม่ควรกำหนดให้การซื้อขายยานพาหนะต้องกระทำตามแบบ แม้ทรัพย์สินเหล่านี้จะเปรียบได้กับสัตว์พาหนะก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินเหล่านี้ต้องมีความคล่องตัวในการซื้อขาย รวมทั้งเหตุผลตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

ในกรณีของรถไฟ ถือเป็นทรัพย์สินที่ไม่ได้มีความสำคัญถึงขนาดต้องมีแบบสำหรับการซื้อขาย แต่ควรกำหนดให้มีทะเบียนดังเช่นรถยนต์และเครื่องบินเพื่อประโยชน์ในการควบคุมของรัฐเกี่ยวกับภาษี ถือเป็นการคุ้มครองทรัพย์สินที่สำคัญด้วยระบบทะเบียนด้วย

ประเด็นเกี่ยวกับ นิติสัมพันธ์ก่อนมีการกระทำตามแบบ

ในกรณีของการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือค้ำประกันจะทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 วรรคสองที่บัญญัติว่าการทำสัญญา จะซื้อจะขายหรือค้ำประกันจะทำสัญญาซื้อขายนั้น เมื่อคู่สัญญาตกลงที่จะทำสัญญานั้นแล้ว การมีหลักฐานเป็นหนังสือ การวางประจำหรือการชำระหนี้บางส่วนก็ถือเป็นหลักฐานเพียงพอที่จะบังคับให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องเข้าผูกพันตามสัญญานั้น ยกตัวอย่างเช่น กรณีที่ นาย ก. ต้องการซื้อที่ดินจาก ขาวนามูลค่า 200 ล้านบาท นาย ก. ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไว้ 1,000 บาท ขาวนาจะเปลี่ยนใจไม่ขายที่ดินนั้นไม่ได้เลย เพราะมีผลเท่ากับเป็นการชำระหนี้บางส่วนแล้วตามกฎหมาย เมื่อขาวนาคิดแล้วเกิดเปลี่ยนใจไม่ต้องการจะขายที่ดินนั้น นาย ก. ผู้จะซื้อสามารถฟ้องต่อศาลบังคับให้ทำการขายที่ดินนั้นได้โดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคสอง ดังนั้น จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าตามแนวคำพิพากษากฎีกาในปัจจุบัน (คำพิพากษากฎีกาที่ 791/2478, 69/2479, 1651/2493, 1214/2498, 911/2501, 1062/2501, 134/2507, 624/2508, 220/2509, 305/2511, 1983/2524, 3670/2528, 1075/2533, 2045 - 2046/2537, 551/2537, 1959/2538, 5758/2539, 772/2540, 7053/2540 781/2541, 4996/2542) เมื่อคู่สัญญาได้ผูกพันตามค้ำประกันจะทำสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินตามที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ว่าจะโดยกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดตามมาตรา 456 วรรคสองก็ตาม จะสามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ แต่ถ้าพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของการกำหนดให้ทรัพย์สินบางประเภทต้องมีแบบเป็นพิเศษสำหรับการซื้อขาย เพราะกฎหมายเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีความสำคัญต่อชีวิตและเศรษฐกิจของประเทศ จึงต้องก่อให้เกิดความยุ่งยากเป็นพิเศษในการเข้าทำสัญญาเพื่อให้คู่สัญญาเกิดความยับยั้งชั่งใจก่อนที่จะเข้ารับเอาสัญญานั้น ดังนั้น ตามหลักแล้วก่อนที่จะมีการทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้คือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ คู่สัญญาสามารถไต่ตรงและเปลี่ยนใจไม่เข้ารับเอาสัญญานั้นได้ ไม่ควรบังคับให้มีการโอนกรรมสิทธิ์กัน แต่เมื่อมีผลผูกพันตามค้ำประกันจะทำสัญญาหรือสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว อาจให้มีผลเพียงการชดเชยค่าเสียหายเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาแทน การที่ศาลฎีกาตัดสินเช่นนี้ทำให้แบบตามมาตรา 456 วรรคแรกแทบจะไม่มี ความหมายเลย

ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของการกำหนดให้การซื้อขายทรัพย์สินบางประเภทต้องทำตามแบบดังที่ได้กล่าวมาแล้ว เมื่อเป็นการซื้อขายทรัพย์สินที่มีความสำคัญต่อคนในสังคม ต่อเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งทรัพย์สินเหล่านี้ก็มีมูลค่าสูง กฎหมายจึงให้อีกคู่สัญญาไต่ตรง ก่อนที่จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ คู่สัญญาควรเปลี่ยนใจไม่เข้ารับเอาสัญญานั้นได้ทำได้เพียงเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้นเท่านั้น ซึ่งการกำหนด

หลักการเรียกค่าเสียหายขึ้นมาใหม่นี้จะขัดกับหลักเรื่องการบังคับชำระหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 หรือไม่

โดยหลักตามมาตรา 213 นั้น เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ศาลย่อมสั่งให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามสัญญาได้ แต่ตามหลักในมาตราดังกล่าวนี้อาจไม่สามารถบังคับลูกหนี้ได้ทุกกรณีเช่นกัน โดยมีข้อยกเว้นว่าจะขอให้ศาลสั่งบังคับให้ปฏิบัติการชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจงไม่ได้ ถือว่า "สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้"¹ ทั้งนี้ก็คือ ในเรื่องที่ตามมูลหนี้จะต้องบังคับให้ลูกหนี้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอย่างใดด้วยตนเอง เช่น ก. เป็นผู้มีชื่อเสียงในการเขียนรูป รับสัญญาจะเขียนรูปภาพให้ ข. หนึ่งรูป ดังนี้ ศาลจะไม่บังคับให้ คำสั่งของศาลจะไม่เป็นผล เพราะอยู่ในลักษณะที่เรียกว่าจะบังคับให้ ก. ปฏิบัติตามสัญญาโดยเฉพาะเจาะจงไม่ได้ ดังนั้น หนี้บางอย่างบังคับไม่ได้ก็ทำได้เพียงเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการไม่ปฏิบัติการชำระหนี้ นั้น เนื่องจากในวรรคสุดท้ายของมาตรานี้เป็นบทบัญญัติที่แสดงว่า แม้เจ้าหนี้จะมีสิทธิขอให้ศาลสั่งบังคับชำระหนี้ดังกล่าวข้างต้นก็ดี แต่ทั้งนี้ก็ไม่ตัดสิทธิของเจ้าหนี้ในอันที่จะเรียกร้องเอาค่าเสียหาย² ซึ่งอาจเป็นเรื่องที่จะบังคับตามวรรคก่อน ๆ ไม่ได้หรือบังคับไปก็ไม่เป็นผล เจ้าหนี้จึงต้องเรียกเอาค่าเสียหายแทนการชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจง ดังตัวอย่างที่กล่าวมาแล้วข้างต้น และการเรียกค่าเสียหายในอีกกรณีหนึ่งคือ กรณีที่เป็นเรื่องที่บังคับได้ แต่เจ้าหนี้ไม่ประสงค์จะบังคับและจะเรียกเอาค่าเสียหายแทนการบังคับ เจ้าหนี้ก็มีสิทธิทำได้ ยกตัวอย่างเช่น นายแดงทำสัญญาจะซื้อที่ดินของนายดำ แล้วไม่ซื้อ แทนที่นายดำจะฟ้องให้ศาลบังคับนายแดงซื้อที่ดินตามสัญญา นายดำอาจเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 และฟ้องเรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 204, 215 และ 391 วรรค 4³ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับการเรียกค่าเสียหายแทนการปฏิบัติการชำระหนี้ เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2766/2517 การบังคับจำเลยที่ 2 ให้ปฏิบัติตามสัญญาตามมาตรา 213 นั้น คดีนี้จำเลยได้ละเลยในอันที่จะไม่ชำระหนี้ของตนโดยผลิตกระเบื้องให้แก่โจทก์ตามสัญญา สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้จำเลยที่ 2 กระทำเช่นนั้นได้ เมื่อโจทก์เสียหายอย่างไรก็เป็นเรื่องที่โจทก์จะใช้สิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหาย ศาลจึงไม่อาจบังคับให้จำเลยที่ 2 ปฏิบัติตามสัญญาตามคำขอของโจทก์ได้

¹ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2505, (กรุงเทพมหานคร : นิติบรรณการ, 2525), น. 632.

² บุญช่วย วณิกกุล, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1-2 มาตรา 1 ถึง 240, (พระนคร : โรงพิมพ์ไทยพิทยา, 2509), น. 770 - 772.

³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 457/2477.

ดังนั้น เห็นได้ว่าตามหลักในมาตราดังกล่าวนี้ไม่สามารถบังคับให้ปฏิบัติการชำระหนี้ตามสัญญาได้ทุกกรณีเช่นกัน และเมื่อพิจารณาจากเหตุผลของการกำหนดให้ทรัพย์สินเหล่านี้ต้องมีแบบสำหรับการซื้อขายเป็นพิเศษแล้ว เพราะเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญจนไม่สามารถปล่อยให้ทำการซื้อขายได้โดยอิสระตามหลักทั่วไป กฎหมายต้องการให้คู่สัญญาต้องไตร่ตรองก่อนเข้ารับเอาสัญญานั้น ดังนั้น จึงไม่ควรบังคับให้คู่สัญญาต้องเข้าผูกพันโดยไม่สามารถเปลี่ยนใจได้เลย ควรบังคับให้ชดใช้ค่าเสียหายเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นเท่านั้น

แต่ถ้าให้มีผลบังคับดังที่กล่าวมาแล้วอาจจะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในบางกรณีคือการซื้อบ้านและที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยฝ่ายผู้ขายเป็นผู้ประกอบธุรกิจ เช่น ซื้อในลักษณะผ่อนส่งระยะเวลา 30 ปี เพราะเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูง ในขณะที่ทำการผ่อนส่งกรรมสิทธิ์จึงยังไม่โอนไป แต่ถ้าผ่อนส่งครบ 30 ปี ผู้จะขายเกิดเปลี่ยนใจไม่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ไม่ยอมทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456 วรรคแรก ถ้าทำการบังคับกันไม่ได้ก็จะไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ดังนั้น ในกรณีดังกล่าว ถ้าฝ่ายผู้ซื้อได้ชำระราคาเกือบเต็มมูลค่าที่จะทำการซื้อขายแล้ว ควรบังคับผู้จะขายให้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ตนได้เพื่อความเป็นธรรมและในทางกลับกัน ผู้จะขายในกรณีเป็นผู้ประกอบธุรกิจจะปฏิเสธไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นให้แก่ผู้ซื้อไม่ได้ หลักการนี้สร้างขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินที่สำคัญสำหรับการดำรงชีพนั่นเอง

ในกรณีของผู้จะซื้อ ถ้าเกิดเปลี่ยนใจไม่ต้องการกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินดังกล่าวแล้ว ก็ไม่ต้องบังคับให้ผู้จะซื้อต้องเข้ารับเอาสัญญาซื้อขายนั้นเนื่องจากเหตุผลของการกำหนดทะเบียนสำหรับทรัพย์สินดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายเห็นว่ามีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์และต่อเศรษฐกิจของประเทศ คู่สัญญาควรมีโอกาสยับยั้งซึ่งใจ ไตร่ตรองก่อนเข้ารับเอาสัญญาซื้อขายในทรัพย์สินที่มีความสำคัญเช่นนี้ ซึ่งอาจเกิดจากเหตุบางประการเช่น ในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายคิดว่ามีเงินพอ แต่ต่อมาอาจจะมีเหตุที่ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวได้แล้ว เมื่อยังมีได้มีการกระทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดคือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ผู้จะซื้อควรเปลี่ยนใจไม่เข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายนั้นได้ ให้ทำได้เพียงการเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการที่ผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น หลักการนี้เป็นการคุ้มครองความคิดเรื่องแบบแต่หลักการเดียวกันเป็นการให้ผู้ประกอบธุรกิจแบกภาระเอง ซึ่งก็ต้องรับเคราะห์ไปโดยสิ้นเชิงเพราะยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้

ประเด็นเกี่ยวกับ ทรัพย์สินที่ไม่ต้องทำตามแบบ

อย่างที่กล่าวมาแล้วว่าทรัพย์สินที่กฎหมายต้องการควบคุมโดยกำหนดให้มีทะเบียนเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงออกซึ่งความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ต้องเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญถึงขนาดต้องทำการควบคุมโดยจัดให้มีทะเบียนขึ้น ดังนั้น จึงเป็นเหตุผลว่าสังหาริมทรัพย์บางประเภทที่มีราคา

สูง กฎหมายจึงไม่ทำการควบคุมทางทะเบียน แต่ปัญหาที่น่าพิจารณาอีกประเด็นสำหรับการซื้อขายสังหาริมทรัพย์โดยทั่ว ๆ ไป ในกรณีที่เกิดปัญหาขึ้นจะสามารถทำการฟ้องร้องบังคับคดีได้หรือไม่

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสาม ในกรณีของการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดาที่มีราคาสูงกว่าสองหมื่นบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป ต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ วางประจำ หรือชำระหนี้บางส่วน มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับสภาพสังคมในปัจจุบันแล้ว ทรัพย์ทั่วไปที่ประชาชนทำการซื้อขายกันหรือสังหาริมทรัพย์บางประเภทที่คนในสังคมจะต้องใช้งานกันโดยทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นโทรศัพท์มือถือ คอมพิวเตอร์ เครื่องประดับต่าง ๆ มีมูลค่าโดยทั่วไปสูงกว่าสองหมื่นบาทแทบทั้งสิ้น รวมทั้งประชาชนโดยทั่วไปไม่ทราบถึงบทบัญญัติที่กฎหมายกำหนดไว้ เพราะคิดว่าเป็นทรัพย์ที่ซื้อขายกันได้โดยปกติ ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานใด ๆ ดังนั้น เมื่อเกิดปัญหาขึ้นประชาชนไม่สามารถทำการฟ้องร้องเอาผิดกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เพราะไม่มีหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีได้ จึงไม่สามารถเรียกให้รับผิดชอบได้ตามกฎหมายเนื่องจากขาดหลักฐานที่ต้องใช้ในการฟ้องร้อง ดังนั้น การกำหนดจำนวนเงินสำหรับการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ธรรมดานั้น เพื่อคุ้มครองประชาชนโดยทั่วไปควรคำนึงถึงมูลค่าของเงินในการทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินในปัจจุบัน การปรับจำนวนเงินเป็นสองหมื่นบาทอาจไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมในปัจจุบัน โดยถ้าเทียบเคียงกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 257 เกี่ยวกับบุริมสิทธิของลูกจ้าง โดยเมื่อปี พ.ศ. 2541 ได้มีการปรับแก้ไขจำนวนเงินจาก 300 บาทเป็น 100,000 บาท (แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 วรรคสามที่ทำการแก้ไขในปีพ.ศ. 2548 กลับปรับจำนวนเงินจาก 500 บาทเป็น 20,000 บาทเท่านั้น)

สิ่งที่ควรคำนึงถึงก็คือ ควรจะกำหนดจำนวนเงินเท่าไรที่ถือว่าเหมาะสมกับสภาพสังคมในปัจจุบัน ถ้าคิดมูลค่าของเงินโดยทำการเทียบเคียงกับสมัยก่อน โดยในการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสาม ปี พ.ศ. 2471 กำหนดให้การซื้อขายราคา 500 บาทหรือกว่านั้นขึ้นไป ซึ่งเงินจำนวน 500 บาทในสมัยก่อนนั้นสามารถซื้อรถยนต์ใหม่ได้คันหนึ่ง⁴ แล้วการซื้อขายรถยนต์ในปัจจุบันขึ้นต่ำอยู่ที่ 500,000 บาท⁵

ควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสามโดยระบุว่า “การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคาสูงกว่าห้าแสนบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป” เพื่อประโยชน์แก่ประชาชนโดยทั่วไป

⁴ สัมภาษณ์ วันชัย บุญนวล, หัวหน้าฝ่ายรถรับจ้างและรถบริการ กรมการขนส่งทางบก, สัมภาษณ์, กรมการขนส่งทางบก, 31 มีนาคม 2549.

⁵ นิติสารวันนี้, ฉบับที่ 251 ปีที่ 7, (วันที่ 1 – 8 พฤศจิกายน), น.249.

ข้อเสนอแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456

กฎหมายปัจจุบัน	กฎหมายที่เสนอแก้ไข
ป.พ.พ. มาตรา 456	ป.พ.พ. มาตรา 456
วรรคแรก "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย"	วรรคแรก "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไปด้วย <u>อู่ต่อเรือสำหรับเรือ</u> เช่นว่านี้ ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย"
วรรคสอง "อนึ่งสัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่"	วรรคสอง "ไม่มีข้อเสนอ"
	วรรคสาม "การผิดสัญญาในวรรคที่สองให้คู่สัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่านั้น เว้นแต่สัญญาซื้อขายในธุรกิจจัดสรรที่ดินให้ผู้ซื้อบังคับชำระหนี้จากผู้ขายตามสัญญาจะซื้อจะขายได้"
วรรคสาม "บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคสองนั้น ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากันเป็นสองหมื่นบาทหรือน้อยกว่านั้นขึ้นไปด้วย"	วรรคสี่ "บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคสองนั้น ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงราคากันเป็น <u>ห้าแสนบาท</u> หรือน้อยกว่านั้นขึ้นไปด้วย"