**การกู้ยืมเงิน**

    การกู้ยืมเงินกันนั้น หากมีวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อกฎหมาย การกู้ยืมเงินดังกล่าวก็ตกเป็นโมฆะ ดังเช่นที่มาตรา ๑๕๐ บัญญัติไว้ว่า “การใดมีวัตถุเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายเป็นการพ้นวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของ ประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ”

    คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๐๗/๒๔๘๗ กู้เงินไปเพื่อค้าฝิ่นเถื่อนย่อมเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดต่อกฎหมายและขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนตกเป็นโมฆะ

    ปัญหาว่าวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงินใดจะขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือ ศีลธรรมอันดีงามของประชาชนหรือไม่ จะต้องพิจารณาดูเป็นกรณีๆ ไป แต่การที่พระภิกษุสงฆ์ให้กู้ยืมเงินนั้น ดูๆ ไปในเบื้องต้นนั้นไม่เหมาะ และน่าจะขัดกับหลักพระพุทธศาสนา แต่ก็ไม่มีกฎหมายห้ามมิให้พระภิกษุนำเงินส่วนตัวออกให้บุคคลกู้ยืมโดยคิด ดอกเบี้ย

    คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๗๓/๒๕๓๘ พระภิกษุก็เป็นบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย ทั้งการให้กู้ยืมเงินเป็นการสงเคราะห์ผู้เดือดร้อนได้ทางหนึ่ง การที่โจทก์ซึ่งเป็นพระภิกษุให้จำเลยที่ ๑ กู้ยืมเงินโดยคิดดอกเบี้ยไม่เกนอัตราที่กฎหมายกำหนด จึงไม่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดีของประชาชน

* **สัญญากู้ยืมเงินจะบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการส่งมอบเงินที่ยืม**

มาตรา ๖๕๐ อันว่ายืมใช้สิ้นเปลืองนั้น คือสัญญาซึ่งผู้ให้ยืมโอนกรรมสิทธิ์

ในทรัพย์สินชนิดใช้ไปสิ้นไปนั้นเป็น ปริมาณมีกำหนดให้ไปแก่ผู้ยืม และผู้ยืมตกลง

ว่าจะคืนทรัพย์สินเป็นประเภท ชนิด และปริมาณเช่นเดียวกันให้แทนทรัพย์สินซึ่งให้ยืมนั้น

สัญญานี้ย่อมบริบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ยืม ดังนั้นสัญญากู้ยืมเงินจะบริบูรณ์เมื่อส่งมอบเงินที่ยืม ตราบใดที่ยังไม่มีการส่งมอบเงินที่ยืม ตราบนั้นจะถือไม่ได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินกัน ทั้งๆ ที่จะได้ตกลงกันแล้วและแม้จะได้ทำหนังสือสัญญาลงลายมือชื่อกันแล้ว กฎหมายก็ถือว่าสัญญากู้ยืมเงินนั้นไม่บริบูรณ์

    การส่งมอบเงินตามมาตรา ๖๕๐ นั้นอาจจะมีได้ ๓ ลักษณะใหญ่ๆ

กล่าวคือ

* เป็นการส่งมอบเงินให้แก่ผู้กู้ยืมจริงๆ โดยส่งเป็นธนบัตร หรือเหรียญ

กษาปณ์และแม้จะส่งมอบเงินที่กู้ยืมด้วยเช็คที่จะต้องนำไปขึ้นเงินจากธนาคารอีกก็ ตาม ก็ถือว่าเป็นการส่งมอบแล้วเช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๔๔/๒๕๒๖ จำเลยทำสัญญากู้กับโจทก์ไว้ในฐานะหนี้ประธาน ส่วนสัญญาจำนองได้ทำไว้เพื่อประกันหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ หนี้จำนองจึงเป็นหนี้อุปกรณ์ โจทก์จึงไม่มีหน้าที่ต้องจ่ายเงินให้จำเลยตามสัญญาจำนอง เมื่อจำเลยรับว่าโจทก์ได้จ่ายเงินให้จำเลยรับไปภายหลังทำสัญญากู้เพียง ๑ วัน ก็ต้องถือว่าจำเลยได้รับเงินจากโจทก์ไปตามสัญญากู้ สัญญากู้จึงบริบูรณ์ตามกฎหมาย

* ผู้ให้ยืมไม่ได้ส่งมอบเป็นเงินตรา แต่ได้เอาหนี้อื่นที่มีอยู่มาแปลงเป็นหนี้เงินกู้

ซึ่งก็ถือได้ว่ามีการส่งมอบเงินกู้โดยปริยายแล้วเช่นกันก็ได้ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๑/๒๔๗๒ เอาจำนวนเงินที่เป็นหนี้กันอยู่

ก่อนแล้ว มารวมทำเป็นหนังสือกู้ขึ้นภายหลัง สัญญานั้นสมบูรณ์ตามกฎหมาย

\*\*\*แต่ถ้าไม่มีหนี้เดิมที่จะแปลงเป็นหนี้เงินกู้ เพราะหนี้เดิมยังไม่เกิดก็จะถือ

ว่ามีการส่งมอบเงินกู้ไม่ได้\*\*\*

* การกู้ยืมเงินแต่ผู้ให้กู้ส่งมอบทรัพย์สินอื่นให้แทนเงิน หากผู้กู้ยืมได้รับของอื่น

ก็น่าจะถือว่าได้รับเงินแล้วเช่นกัน ซึ่งการกู้ยืมเงินโดยผู้ให้กู้ส่งมอบทรัพย์สินอื่นให้แทนเงินกู้ ก็ยังเป็นเรื่องของการกู้ยืมเงินมิใช่เป็นการยืมใช้สิ้นเปลืองทั่วๆ ไป ซึ่งเรื่องดังกล่าวปรากฏในมาตรา ๖๕๖ ที่บัญญัติว่า “ถ้าทำสัญญากู้ยืมเงินกัน และผู้กู้ยืมยอมรับเอาสิ่งของหรือทรัพย์สินอย่างอื่นแทนจำนวนเงินนั้นไซร้ ท่านให้คิดเป็นหนี้เงินค้างชำระโดยจำนวนเท่ากับราคาท้องตลาดแห่งสิ่งของหรือ ทรัพย์สินนั้นในเวลา และ ณ สถานที่ส่งมอบ”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๗/๒๔๗๖ ทำสัญญากู้เงินกัน ผู้กู้ไม่ได้

รับเงินตามสัญญา แต่ได้รับข้าวไปแทน ดังนั้นสัญญากู้เงินนั้นก็ใช้ได้ แต่ต้องคิดเงินกันตามจำนวนและราคาข้าวที่ได้รับไป จะคิดเอาตามจำนวนเงินที่กล่าวในสัญญาไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๖

    เมื่อสัญญากู้ยืมจะต้องมีการส่งมอบแล้ว การส่งมอบนั้นมีเรื่องที่ต้องพิจารณาต่อไปว่า

* การ ส่งมอบนั้น ผู้ให้กู้ต้องส่งมอบเงินกู้ให้แก่ผู้กู้เมื่อใด  เพราะหากไม่มีการ

ส่งมอบแม้จะมีการตกลงกู้ยืมเงินกันสัญญาก็ไม่สมบูรณ์ ดังนั้นถ้ามีการตกลงกู้ยืมเงินกันแล้วผู้ให้กู้ส่งมอบเงินให้แก่ผู้กู้ทันที ที่มีการตกลง หรือส่งมอบในภายหลัง เช่น อีก ๑ วัน หรือ ๑ สัปดาห์ก็ได้ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๖/๒๔๘๕ การกู้ยืมเงินนั้น การที่ผู้กู้ไม่ได้รับเงินไปในวันทำสัญญา ไม่หมายความเสมอไปว่าสัญญาจะไม่สมบูรณ์

* การส่งมอบนั้น จะบริบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้กู้หรือตัวแทนของผู้ให้กู้ส่งมอบให้แก่ผู้

กู้หรือตัวแทนของผู้กู้

\*\*\*นอกจากนี้ยังมีเรื่องที่จะต้องพิจารณาอีกว่า ผู้ให้กู้จะต้องเป็นเจ้าของ

เงินที่ให้กู้ด้วยหรือไม่\*\*\*แบ่งเป็น ๒ กรณี ดังนี้

* หากผู้ให้กู้เป็นเจ้าของเงินที่ให้กู้ ผู้กู้ก็ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในเงินไปให้แก่ผู้กู้
* หากผู้กู้ไม่ใช่เจ้าของเงินที่ให้กู้ แต่ได้นำเงินของบุคคลอื่นมาให้กู้ โดยได้รับ

ความยินยอมหรือได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของเงิน ผู้ให้กู้ก็มีสถานะเป็นเจ้าหนี้เงินกู้

* หาก ผู้กู้ไม่ใช่เจ้าของเงินที่ให้กู้ แต่ได้นำเงินของบุคคลอื่นมาให้กู้ โดยไม่ได้

รับความยินยอมหรือได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของเงิน หากผู้กู้ได้รับเงินมาโดยสุจริตก็มีสิทธิในเงินดังกล่าว และสัญญาก็มีผลผูกพันผู้กู้ การได้มาโดยสุจริตให้ดูเวลาที่ได้มา หากเวลาที่ได้เงินมาไม่รู้ว่าเป็นเงินของผู้อื่นซึ่งไม่ใช่ของผู้ให้กู้ แต่มารู้ภายหลังก็ยังถือว่าได้มาโดยสุจริตอยู่ดังเดิม

**๒.หลักเกณฑ์ในการกู้ยืมเงิน**

มาตรา ๖๕๓ วรรคแรก “การกู้ยืมเงินเกินกว่าสองพันบาทขึ้นไปนั้น ถ้ามิได้

มีหลักฐานแห่งการกู้ยืมเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อ ผู้ยืมเป็นสำคัญ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่”

    การกู้ยืมเงินต่ำกว่า ๒,๐๐๐ บาท หรือ ๒,๐๐๐ บาทพอดีไม่ตกอยู่ใน

บังคับของมาตรานี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินตั้งแต่ ๒,๐๐๐.๐๑ บาทขึ้นไป จึงจะตกอยู่ภายในมาตรานี้ โดยจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อผู้กู้

    คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๖๗/๒๔๙๙ บันทึกการเปรียบเทียบของ

อำเภอมีข้อความว่าจำเลยยอมรับว่าได้ยืมเงินโจทก์ไป ๘๐๐ บาท แต่ได้ใช้แล้วไม่ติดค้าง และได้ลงลายมือชื่อจำเลยไว้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน

    เอกสารเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินนั้นไม่จำเป็นจะต้องอยู่ในเอกสารฉบับ

เดียว กัน แต่สามารถปรากฏอยู่ในเอกสารหลายฉบับ ซึ่งสามารถอ่านรวมกันแล้วได้ความว่ามีการกู้ยืมเงินกัน เช่น

    คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๖/๒๔๗๗ หนังสือที่มีไปขอยืมเงินเช็คสั่งจ่ายและการเซ็นรับเงินไปรวมกัน ฟังได้ว่าเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมตามกฎหมาย

    หลักฐานการกู้ยืมนั้นกฎหมายมิได้กำหนดว่าจะต้องมีรายละเอียดอย่างไรบ้าง แต่ก็เป็นที่เข้าใจว่า

* หลักฐานการกู้ยืมเงินไม่จำเป็นว่าจะต้องมีถ้อยคำหรือข้อความว่าได้มีการกู้ยืมเงินกันก็ได้
* หลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่จำเป็นต้องมีข้อความว่าใครเป็นผู้กู้ ผู้ให้กู้
* หลักฐานการกู้ยืมเงินแม้ไม่ได้แสดงว่าเป็นหนี้เงินกู้ เพียงแต่ว่าเป็นหนี้เงินก็ถือเป็นหลักฐานเงินกู้ได้แล้ว
* หลักฐานการกู้ยืมเงินจะต้องปรากฏจำนวนเงินที่กู้ยืม หากว่าหลักฐานนั้นไม่ปรากฏจำนวนเงินที่กู้ยืมก็ใช้เป็นหลักฐานไม่ได้
* เอกสารการกู้ยืมเงินแม้ไม่มีการลงวันที่ ก็ใช้เป็นหลักฐานตามมาตรา ๖๕๓ ได้
* หลักฐานเป็นหนังสือนั้นอย่างน้อยจะต้องอ่านแล้วมีข้อความทำให้เข้าใจว่าได้มีการกู้ยืมเงินกัน
* หากเอกสารหรือหลักฐานใดมิได้มีข้อความหรือรายละเอียดบ่งชี้ว่ามีการกู้ยืมก็มิใช่หลักฐานการกู้ยืมเงิน
* เช็ค ไม่เป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืม เพราะไม่มีที่ใดในเช็คแสดงให้เห็นว่ามีการกู้ยืมเงินกัน อาจเป็นเช็คสั่งจ่ายเรื่องใดก็ได้ อย่างไรก็ตามแม้ว่าเช็คหรือตั๋วเงินจะไม่ใช่หลักฐานการกู้ยืมเงิน แต่ก็สามารถนำมาใช้ฟ้องเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามเช็คหรือตั๋วเงินนั้น ได้ แต่ต้นขั้วเช็ค หากมีข้อความแสดง

ให้เห็นว่ามีการกู้ยืมเงิน ก็ถือเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ แต่หากอ่านแล้วไม่มีข้อความว่าเป็นการกู้ยืมเงิน ก็ถือเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินไม่ได้

**เวลาที่จะต้องมีหลักฐานการกู้ยืมเงินจะเกิดขึ้นในขณะทำสัญญากู้ยืมเงินกัน หรือจะเกิดขึ้นภายหลังก็ได้เอกสาร ที่จะเป็นหลักฐานเป็นหนังสือนั้นจะต้องลงลายมือชื่อผู้ยืม** หากไม่มีการลงลายมือชื่อผู้ยืม ก็ไม่ถือว่ามีหลักฐานเป็นหนังสือ การลงลายมือชื่อจะลงเป็นภาษาอะไรก็ได้ หรือจะเป็นการลงลายพิมพ์นิ้วมือหรือแกงได หรือเครื่องหมายอื่นทำนองเดียวกันก็ได้ สำหรับในกรณีผู้กู้ยืมเงินไม่สามารถเขียนหนังสือได้ หรือไม่ต้องการลงลายมือชื่อก็สามารถลงลายมือชื่อโดยการพิมพ์ลายนิ้วมือ โดยจะต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองสองคนด้วย หากไม่มีการลงลายมือชื่อรับรองเลย หรือลงลายมือชื่อคนเดียว หรือลงลายมือชื่อในฐานะพยานโดยไม่เห็นว่าผู้กู้เป็นคนลงลายพิมพ์นิ้วมือ ก็ถือว่าการลงลายพิมพ์นิ้วมือนั้นใช้ไม่ได้ หลักฐานการกู้ยืมดังกล่าวจึงไม่สามารถนำมาใช้ในการฟ้องร้องบังคับคดีได้

ใน กรณีที่ผู้กู้เป็นผู้เขียนเอกสารการกู้ยืมเงินทั้งหมด แม้จะระบุชื่อว่าเป็นผู้กู้ แต่ไม่ได้ลงลายมือชื่อผู้กู้ไว้ ก็ไม่ถือว่าเอกสารนั้นเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินที่ถูกต้องตามมาตรา ๖๕๓

**อัตราดอกเบี้ย**

ในกรณีที่มีการตกลงกันว่า ผู้กู้จะต้องชำระดอกเบี้ยจากต้นเงินที่กู้ด้วย แต่

คู่สัญญามิได้กำหนดกันไว้ว่า ผู้กู้จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราเท่าไร ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗ “ถ้าจะต้องเสียดอกเบี้ยแก่กันและมิได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือ โดยบทกฎหมายอันชัดแจ้ง ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี”

* ใน กรณีที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ย จะคิดดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละ ๑๕

ต่อปีไม่ได้ โดยมาตรา ๖๕๔ “ท่านห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยเกินร้อยละสิบห้าต่อปี ถ้าในสัญญากำหนดดอกเบี้ยเกินกว่านั้น ก็ให้ลดลงมาเป็นร้อยละสิบห้าต่อปี”

**ผลของการเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา**

    ผู้ให้กู้จะเรียกดอกเบี้ยไม่ได้เลย เพราะมีพระราชบัญญัติห้ามเรียก

ดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. ๒๔๗๕ บัญญัติห้ามมิให้เรียกดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ร้อยละ ๑๕ ต่อปี

* **การชำระหนี้เงินกู้**

เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ ผู้กู้เงินจะต้องชำระหนี้เงินกู้คืนทั้งหมดพร้อม

ดอกเบี้ยตามจำนวนเงินที่ได้ ตกลงกับผู้ให้กู้ สำหรับการชำระหนี้เงินกู้เพียงบางส่วนนั้น ผู้กู้จะทำได้หรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับข้อตกลงกันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้

* อายุความฟ้องคดี
* อายุความฟ้องเรียกเงินกู้คืน ต้องใช้อายุความทั่วไปมีกำนหด ๑๐ ปี ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๐
* อายุความฟ้องเรียกดอกเบี้ยเงินกู้ที่ค้างชำระ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๑/๒๔๗๗ แม้ว่าบทบัญญัติในเรื่องการกู้ยืม

จะมิได้กำหนดในเรื่องอายุความไว้ก็ตาม อายุความฟ้องร้องเอาดอกเบี้ยก็ไม่ได้ใช้อายุความ ๑๐ ปี เหมือนการฟ้องเรียกเงินกู้คืนเนื่องจากมาตรา ๑๙๓/๓๓ กำหนดว่าสิทธิเรียกร้องเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระมีกำหนดอายุความห้าปี ดังนั้นหากผู้ให้กู้ฟ้องคดีเรียกเอาดอกเบี้ยเงินกู้เกินกว่าห้าปี ก็เป็นอันขาดอายุความ

**ค้ำประกัน**

**ลักษณะของสัญญาค้ำประกัน**

๑. ผู้ค้ำประกันต้องเป็นบุคคลภายนอก

คือ ต้องเป็นบุคคลภายนอกสัญญา(ระหว่างเจ้าหนี้ ลูกหนี้) มิได้มีส่วนได้เสียในหนี้นั้น

๒. ต้องมีหนี้ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้

สัญญาค้ำประกันเป็นการเอาบุคคลมาเป็นประกันการชำระหนี้ โดยที่ความผูกพันของผู้ค้ำประกันเป็นลูกหนี้ชั้นที่สอง

๓. ต้องผูกพันตนต่อเจ้าหนี้เพื่อชำระหนี้เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้นั้น

การค้ำประกันจะต้องเป็นเรื่องที่บุคคลภายนอกผูกพันตนต่อเจ้าหนี้ คือ ต้องทำสัญญากับเจ้าหนี้ ถ้าไปทำสัญญากับบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เจ้าหนี้ สัญญานั้นไม่ใช่สัญญาค้ำประกัน

**ขอบเขตความรับผิดของผู้ค้ำประกัน**

ผู้ค้ำประกันผูกพันตนรับผิดต่อเจ้าหนี้เพียงใดก็ต้องรับผิดตามนั้น นอกจากนั้นกฎหมายยังมีบทบัญญัติไว้อีกว่า อันค้ำประกันอย่างไม่มีจำกัดนั้นย่อมคุ้มถึงดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นด้วย

๑. ผู้ค้ำประกันจะจำกัดความรับผิดไว้หรือไม่ก็ได้ โดยอาจจะจำกัดวงเงินในความรับผิดไว้ หรือจะจำกัดระยะเวลาความรับผิดไว้ก็ได้ แล้วแต่ผู้ค้ำประกันกับเจ้าหนี้จะตกลงกัน ข้อสำคัญคือข้อจำกัดความรับผิดของผู้ค้ำประกันจะต้องระบุไว้ให้ชัด

๒. ถ้าผู้ค้ำประกันไม่จำกัดความรับผิดไว้ นอกจากหนี้ที่ค้ำประกันโดยตรงแล้ว สัญญาค้ำประกันย่อมคลุมถึงดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นด้วย แม้สัญญาค้ำประกันจะไม่ได้ระบุข้อความนี้ไว้ ผู้ค้ำประกันจะปฏิเสธความรับผิดไม่ได้

ผลก่อนชำระหนี้

เมื่อลูกหนี้ผิดนัดลงเมื่อใด เจ้าหนี้ก็สามารถจะเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ได้ตั้งแต่ตอนนั้น

**ข้อยกเว้น**

๑. เมื่อเจ้าหนี้ทวงให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ ผู้ค้ำประกันจะขอให้เรียกลูกหนี้ชำระก่อนก็ได้ เว้นแต่ลูกหนี้จะถูกศาลพิพากษาให้เป็นคนล้มละลาย หรือไม่ปรากฏว่าลูกหนี้ไปอยู่แห่งใดในพระราชอาณาเขต

๒. ถึงแม้จะได้เรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อนตามข้อ ๑ แล้วก็ตาม แต่ถ้าผู้ค้ำประกันพิสูจน์ได้ว่าลูกหนี้นั้นมีทางที่จะชำระหนี้ได้ และการที่จะบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้นั้นจะไม่เป็นการยาก เจ้าหนี้จะต้องบังคับการชำระหนี้รายนั้นเอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อน

๓. ถ้าเจ้าหนี้มีทรัพย์ของลูกหนี้ยึดถือไว้เป็นประกัน และเมื่อผู้ค้ำประกันร้องขอให้บังคับชำระหนี้กับทรัพย์นั้นก่อน เจ้าหนี้จะต้องให้ชำระหนี้เอาจากทรัพย์ซึ่งเป็นประกันนั้นก่อน”

**ผลภายหลังการชำระหนี้**

๑. สิทธิไล่เบี้ยและรับช่วงสิทธิ

ผู้ค้ำประกันซึ่งได้ชำระหนี้แล้ว ย่อมมีสิทธิที่จะไล่เบี้ยเอาจากลูกหนี้ เพื่อต้นเงินกับดอกเบี้ยและเพื่อการที่ต้องสูญหายหรือเสียหายไปอย่างใดๆ เพราะการค้ำประกันนั้นผู้ค้ำประกันย่อมเข้ารับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้ที่มีเหนือลูกหนี้ด้วย

๒. ผู้ค้ำประกันมีสิทธิยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ขึ้นต่อสู้เจ้าหนี้ได้

นอกจากข้อต่อสู้ซึ่งผู้ค้ำประกันมีต่อเจ้าหนี้แล้ว ผู้ค้ำประกันยังอาจยกข้อต่อสู้ที่ลูกหนี้มีต่อเจ้าหนี้ขึ้นต่อสู้ได้ด้วย

๓.ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากการชำระหนี้ในบางกรณี

ถ้าเพราะการกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งของเจ้าหนี้เอง เป็นเหตุให้ผู้ค้ำประกันไม่อาจเข้ารับช่วงได้ทั้งหมด หรือแต่บางส่วนในสิทธิก็ดี จำนองก็ดี จำนำก็ดี และบุริมสิทธิอันได้ให้ไว้แก่เจ้าหนี้แต่ก่อนหรือในขณะทำสัญญาค้ำประกันเพื่อชำระหนี้นั้น ผู้ค้ำประกันย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดเท่าที่ตนต้องเสียหายเพราะการนั้น

**ความระงับสิ้นไปแห่งการค้ำประกัน**

๑.หนี้ระงับ

ผู้ค้ำประกันย่อมหลุดพ้นจากความรับผิด เมื่อหนี้ของลูกหนี้ระงับสิ้นไปไม่ว่าเพราะเหตุใดๆ

๑) ลูกหนี้ชำระหนี้ครบถ้วนให้แกเจ้าหนี้แล้ว

๒) หนี้ประธานซึ่งเป็นหนี้ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้หรือนายจ้างกับลูกจ้างขาดอายุความแล้ว แม้ว่าสัญญาค้ำประกันยังไม่ขาดอายุความก็ตาม

๓) เจ้าหนี้ปลดหนี้ให้ลูกหนี้แล้ว

๔) เจ้าหนี้กับลูกหนี้ได้หักกลบลบหนี้กันระหว่างหนี้ของเจ้าหนี้และของลูกหนี้

๕) เจ้าหนี้กับลูกหนี้ตกลงแปลงหนี้ใหม่

๖) หนี้ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ได้เกลื่อนกลืนกัน

๗) เจ้าหนี้กับลูกหนี้ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยเจตนาให้หนี้ตามสัญญาค้ำประกันระงับลง

๒.ผู้ค้ำประกันบอกเลิกการค้ำประกัน

เมื่อผู้ค้ำประกันบอกเลิกสัญญาค้ำประกันไปยังเจ้าหนี้เมื่อใด ผู้ค้ำประกันก็หลุดพ้นจากความรับผิดต่อเจ้าหนี้ตั้งแต่วันที่มีการบอกเลิกสัญญาค้ำประกัน ผู้ค้ำประกันมีความรับผิดในหนี้ของลูกหนี้ที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นก่อนวันบอกเลิกสัญญาค้ำประกันเท่านั้น ส่วนหนี้ที่เกิดขึ้นหลังจากมีการบอกเลิกสัญญาค้ำประกันแล้ว ผู้ค้ำประกันย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดในหนี้ดังกล่าว แต่ถ้าไม่มีข้อสัญญาเลิกการค้ำประกันเช่นนั้น ผู้ค้ำประกันไม่อาจบอกเลิกสัญญาค้ำประกันได้

ถ้าเป็นการค้ำประกันอย่างมีกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้ค้ำประกันย่อมไม่อาจบอกเลิกสัญญาค้ำประกันได้ก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

๓.เจ้าหนี้ผ่อนเวลาให้ลูกหนี้

เมื่อหนี้ถึงกำหนดเวลาชำระหนี้แล้ว เจ้าหนี้กับลูกหนี้ได้ตกลงกันโดยเจ้าหนี้ยอมผ่อนเวลาชำระหนี้ของลูกหนี้ออกไปอีก โดยผู้ค้ำประกันไม่ยินยอมด้วย

๔.เจ้าหนี้ไม่รับชำระหนี้

หนี้ของลูกหนี้ถึงกำหนดชำระหนี้แล้ว ผู้ค้ำประกันขอชำระหนี้แทนลูกหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แล้ว แต่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้ ผู้ค้ำประกันย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดทันที

๕.เมื่อผู้ค้ำประกันตาย แยกพิจารณาเป็น ๒ กรณี

๑) ถ้าผู้ค้ำประกันตายก่อนที่ลูกหนี้จะได้ชื่อว่าผิดนัด หรือถึงกำหนดเวลาชำระหนี้ กรณีนี้สัญญาค้ำประกันระงับเพราะสัญญาค้ำประกันนั้นเป็นการเฉพาะตัวของผู้ทำสัญญาค้ำประกัน

๒) ถ้าผู้ค้ำประกันตายหลังจากที่ผู้ค้ำประกันเกิดความรับผิดตามสัญญาค้ำประกัน กรณีนี้สัญญาค้ำประกันผูกพันกองทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน ไม่ใช่เรื่องเฉพาะตัวของผู้ค้ำประกัน ดังนั้นเมื่อผู้ค้ำประกันตายความรับผิดตามสัญญาค้ำประกันย่อมผูกพันทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน และตกทอดไปยังทายาท สัญญาค้ำประกันยังไม่ระงับ

**จำนอง**

**ความหมายของสัญญาจำนอง**

สัญญาจำนองเป็นการประกันหนี้ด้วยทรัพย์อย่างหนึ่ง

มาตรา ๗๐๒ บัญญัติว่า *“ อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง  
 ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อน เจ้าหนี้สามัญมิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอน ไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่”*

**ลักษณะของสัญญาจำนอง**

1. การจำนองเป็นการเอาทรัพย์ไปผูกพัน เป็นการประกันด้วยทรัพย์ ผู้

ที่เอาทรัพย์เข้าผูกพันหรือจำนองนั้น จะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือบุคคลอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอกจะจำนองทรัพย์สินประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระก็ย่อมได้

1. การที่นำทรัพย์สินมาจำนองไว้เพื่อประกันการชำระหนี้นั้น ต้องมีหนี้

ระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้อยู่ก่อนแล้ว ซึ่งเรียกได้ว่าเป็นสัญญาประธานแล้วจึงมีสัญญาจำนองที่เป็นการนำเอาทรัพย์สินไปตราเป็นประกันหนี้นั้นซึ่งอาจเรียกได้ว่า เป็นสัญญาอุปกรณ์ ผู้ที่ทำสัญญาจำนองนั้นอาจเป็นตัวลูกหนี้หรืออาจเป็นบุคคลภายนอกซึ่งถ้าบุคคลภายนอกมิใช่ลูกหนี้สัญญาจำนองก็จะมีลักษณะคล้ายกับสัญญาค้ำประกัน ต่างกันที่สัญญาจำนองนั้นเป็นการประกันด้วยทรัพย์ มิใช่บุคคล

1. หนี้ที่เอาทรัพย์มาจำนองเพื่อเป็นหลักประกันนั้นจะเป็นหนี้อะไรก็ได้

แต่ส่วนมากแล้วเป็นหนี้เงินกู้หรือค่าเสียหาย

1. การจำนองนั้นไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง

แต่ต้องที่การจดทะเบียนจำนอง เนื่องจากทรัพย์ที่จำนองนั้นต้องเป็นทรัพย์ที่มีทะเบียน ภาระติดพันธ์ใดๆที่เกี่ยวกับทรัพย์อาจดูได้จากทะเบียน การที่ไม่ต้องส่งมอบเปลี่ยนมือทรัพย์สินที่จำนองนั้นมีประโยชน์ กล่าวคือผู้จำนองที่เป็นเจ้าของทรัพย์นั้นยังสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์ที่จำนองไว้นั้นได้ ผู้จำนองอาจจะทำการจำหน่ายจ่ายโอนหรือจำนองทรัพย์ต่อก็ได้ โดยภาระจำนองรายก่อนๆก็จะติดไปกับทรัพย์นั้นด้วย

**ทรัพย์ที่จำนอง**

มาตรา 703 “*อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภท ใด ๆ สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดุจกัน หากว่า ได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมายคือ  
http://www.kodmhai.com/Pickodmhai/Spac1.gif(1) เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป*

*(2) แพ  
http://www.kodmhai.com/Pickodmhai/Spac1.gif(3) สัตว์พาหนะ  
http://www.kodmhai.com/Pickodmhai/Spac1.gif(4) สังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียน เฉพาะการ”*

***ประเภทของทรัพย์ที่จำนองได้***

๑. อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดิน และ [ทรัพย์](http://www.tamanoon.com/civil/section/section137.htm) อันติดอยู่กับ ที่ดิน มีลักษณะ เป็นการถาวร หรือ ประกอบเป็น อันเดียว กับ ที่ดิน นั้น และ หมายความรวมถึง [ทรัพยสิทธิ](http://www.tamanoon.com/civil/section/section1298.htm) อันเกี่ยวกับ ที่ดิน หรือ ทรัพย์ อันติดอยู่กับ ที่ดิน หรือ ประกอบเป็น อันเดียวกับ ที่ดิน นั้น ด้วย  
  ๒.สังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองเป็นหลักประกันหนี้ได้หากว่าได้จดทะเบียนไว้ตามกฎหมาย ซึ่งถ้ายังไม่จดทะเบียนก็ยังจำนองไม่ได้ คือ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ ซึ่งต้องมีทะเบียนจึงจะสามารถจำนองได้ ซึ่งทรัพย์เหล่านี้เป็นทรัพย์ที่เวลาทำสัญญาซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียน เฉพาะการหมายความว่า เพื่อประโยชน์แห่งการจำนอง จึงได้มีกฎหมายอนุญาตให้สังหาริมทรัพย์บางประเภทนั้นสามารถจดทะเบียนเพื่อการนำทรัพย์นั้นมาจำนองได้ เช่น พรบ.จดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ.๒๕๔๑ ที่อนุญาตให้สามารถจำนองเครื่องจักรที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

สำหรับทรัพย์อื่นๆนอกจากที่กล่าวมาข้างต้น ไม่สามารถจำนองได้ แม้ว่าสังหาริมทรัพย์บางอย่างนั้นจะเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน เช่น รถยนต์ อาวุธปืน ทะเบียนเหล่านี้ไม่ใช่ทะเบียนที่มีลักษณะของทะเบียนที่แสดงกรรมสิทธิ์โดยตรง เพียงจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์บางอย่างโดยเฉพาะของทางราชการเท่านั้น

**ผู้มีสิทธิจำนอง**

ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของทรัพย์ที่จำนอง

มาตรา 705 “*การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของใน ขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่”*

เนื่องจากการจำนองเป็นการนำเอาทรัพย์ไปเป็นประกันการชำระหนี้ไว้แก่เจ้าหนี้ ถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้มีสิทธิบังคับจำนองเอาจากทรัพย์ ซึ่งอาจจะเป็นการเอาทรัพย์ที่จำนองนั้นออกขายทอดตลาดหรือบังคับเอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นสิทธิ ซึ่งมีผลทำให้ทรัพย์นั้นต้องเปลี่ยนมือไป ดังนั้นผู้จำนองจึงต้องเป็นเจ้าของทรัพย์และต้องเป็นเจ้าของทรัพย์ในขณะทำสัญญา กล่าวคือไม่ใช่จะเป็นเจ้าของทรัพย์ในอนาคต ผู้จำนองอาจเป็นบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจโดยชอบจากเจ้าของทรัพย์ก็ได้

ถ้าผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองหรือไม่ได้เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจโดยชอบจากเจ้าของ การจำนองนั้นไม่ผูกพันเจ้าของที่แท้จริง แม้ว่าผุรับจำนองจะรับจำนองไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริตก็ตาม

**ข้อยกเว้น**

แม้ว่าผู้จำนองจะไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง แต่การจำนองอาจมีผลผูกพันทรัพย์สินและเจ้าของทรัพย์สินได้ หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าเจ้าของทรัพย์สินมีส่วนรู้เห็นที่เป็นพฤติการณ์แสดงออกว่าเจ้าของทรัพย์นั้นรู้เห็นยินยอมในการจำนอง ตามมาตรา มาตรา ๗๐๙ บุคคลคนหนึ่งจะจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อ ประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ก็ให้ทำได้

**ข้อความในสัญญาจำนองและแบบของสัญญา**

มาตรา 714 “*อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”*

สัญญาจำนองนั้นและไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากการจำนองมิได้ทำตามแบบที่กำหนดไว้นี้สัญญาจำนองเป็นโมฆะ

**สิทธิจำนองครอบคลุมเพียงใด**

ทรัพย์ที่จำนองนอกจากเป็นประกันเพื่อหนี้ในส่วนที่เป็นต้นเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญาจำนองแล้ว สิทธิจำนองยังเป็นประกันรวมถึงอุปกรณ์แห่งหนี้ คือ

1. ดอกเบี้ย ได้แก่ ดอกเบี้ยของหนี้เงิน
2. ค่าสินไหมทดแทนสำหรับการไม่ชำระหนี้ สำหรับหนี้ประเภทอื่นที่ไม่ใช่

หนี้เงิน เช่น หนี้ที่มีวัตถุเป็นการกระทำ หรืองดเว้นกระทำการ หรือส่งมอบทรัพย์สิน

1. ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง

**การบังคับจำนอง**

วิธีการบังคับจำนองกฎหมายได้กำหนดไว้ ๒ วิธี คือ การบังคับจำนองด้วยวิธีการเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด และการบังคับจำนองด้วยวิธีการหลุดเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนอง

**ผลของการบังคับจำนอง**

มาตรา ๗๓๓ *“ ถ้าเอา*[*ทรัพย์จำนองหลุด*](http://www.tamanoon.com/civil/section/section729.htm) *และ ราคา* [*ทรัพย์สิน*](http://www.tamanoon.com/civil/section/section138.htm) *นั้น มีประมาณ ต่ำกว่า จำนวนเงิน ที่ค้างชำระกันอยู่ ก็ดี หรือถ้า เอา* [*ทรัพย์สินซึ่งจำนอง*](http://www.tamanoon.com/civil/section/section703.htm)[*ออกขายทอดตลาด*](http://www.tamanoon.com/civil/section/section509.htm) *ใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิ น้อยกว่า จำนวนเงิน ที่ค้างชำระกันอยู่นั้น ก็ดี เงินยังขาดจำนวน อยู่เท่าใด ลูกหนี้ ไม่ต้องรับผิด ในเงินนั้น”*

เมื่อมีการบังคับจำนองแล้วไม่ว่าจะบังคับจำนองโดยเอาทรัพย์ที่จำนองออกขายทอดตลาดหรือ เอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นสิทธิ หากผู้รับจำนองบังคับจำนองทรัพย์แล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดในส่วนที่ขาด

**ข้อยกเว้น**

คู่สัญญาอาจตกลงกันว่าถ้าบังคับจำนองชำระหนี้แล้วยังขาดอยู่อีกเท่าใด ยังต้องรับผิดในส่วนที่ขาด เช่นนี้สามารถตกลงกันได้ไม่ขัดต่อความสบเรียบร้อย

**ความระงับสิ้นของสัญญาจำนอง**

๑.เมื่อหนี้ที่ประกัน ระงับสิ้นไป ด้วยเหตุประการอื่นใด มิใช่เหตุอายุความ

หมายความว่า หนี้ระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้อันเป็นหนี้ประธานระงับไปไม่ว่าด้วยเหตุอื่นใด หนี้ประธานอาจระงับด้วยเหตุต่างๆ เช่น ปลดหนี้ แปลงหนี้ใหม่ หักลบกลบหนี้ หรือหนี้เกลื่อนกลืนกัน ไม่ว่าหนี้ประธานจะระงับด้วยเหตุใด สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ก็เป็นอันระงับไปด้วย แต่มีข้อสังเกตว่า สัญญาจำนองจะระงับต่อเมื่อหนี้ประธานที่มีการทำสัญญาจำนองไว้เป็นหลักประกันระงับไปทั้งหมด ถ้าระงับแต่เพียงบางส่วน จำนองก็ยังไม่ระงับ

๒ เมื่อปลดจำนอง ให้แก่ [ผู้จำนอง](http://www.tamanoon.com/civil/section/section702.htm) [ด้วยหนังสือ](http://www.tamanoon.com/civil/section/section9.htm) เป็นสำคัญ

การปลดจำนองที่จะมีผลให้สัญญาจำนองระงับต้องทำเป็นหนังสือ การปลดจำนองด้วยวาจาไม่มีผลให้จำนองระงับ และการปลดจำนองอันเป็นการสละสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาจากทรัพย์สินที่จำนอง ไม่ทำให้ลูกหนี้หมดความรับผิดในมูลหนี้ประธาน

  ๓.เมื่อ [ถอนจำนอง](http://www.tamanoon.com/civil/section/section736.htm)

ในกรณีที่ผู้รับโอนเสนอไถ่ถอนจำนอง โดยเสนอราคาพอสมควรกับราคาทรัพย์ให้แก่ผู้รับจำนอง ด้วยการส่งคำเสนอให้แก่เจ้าหนี้ทั้งหลาย และเจ้าหนี้ทั้งหลายยอมรับคำเสนอ จำนองเป็นอันระงับเพราะเหตุมีการไถ่ถอนจำนอง

๔. เมื่อ [ขายทอดตลาด](http://www.tamanoon.com/civil/section/section509.htm) [ทรัพย์สินซึ่งจำนอง](http://www.tamanoon.com/civil/section/section703.htm) ตามคำสั่ง [ศาล](http://www.tamanoon.com/procivil/section/section1.htm) อันเนื่องมาแต่ [การบังคับจำนอง](http://www.tamanoon.com/civil/section/section728.htm) หรือ [ถอนจำนอง](http://www.tamanoon.com/civil/section/section736.htm)  
             ๕. เมื่อ เอา [ทรัพย์สินซึ่งจำนอง](http://www.tamanoon.com/civil/section/section703.htm) นั้น [หลุด](http://www.tamanoon.com/civil/section/section729.htm) คือเจ้าหนี้ได้ทรัพย์ซึ่งมีภาระจำนองติดอยู่ มาเป็นของตน หนี้เป็นอันเกลื่อนกลืนกันไป จำนองระงับ

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**หัวข้อ “สัญญาซื้อขาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ”**

**เรื่องสัญญาซื้อขาย *มาตรา 453*** *อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอน กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคา ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย*

**ซื้อขาย** หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

**• ลักษณะของสัญญาซื้อขาย**

1. สัญญาซื้อขายเป็นนิติกรรมสองฝ่ายต้องใช้หลักทั่วไปของสัญญา(คำเสนอ คำสนองฯ) หลักทั่วไปของนิติกรรม(วัตถุประสงค์, เจตนาลวง, นิติกรรมอำพราง, กลฉ้อฉล, ข่มขู่, สำคัญผิด) หลักทั่วไปของเรื่องบุคคล (ความสามารถ)

2.บุคคลสองฝ่ายตกลงกันที่จะให้มีการโอนกรรมสิทธิ์

3.สัญญาซื้อขายมุ่งที่จะโอนกรรมสิทธิ์

4.เป็นสัญญาต่างตอบแทน

**• ประเภทของสัญญาซื้อขาย**

**1. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด**

คือ สัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงกันเป็นที่เสร็จสิ้นไม่มีแบบพิธีอันใดที่จะต้องไปทำเพิ่มเติมกันอีก เช่น นายแดงทำสัญญาซื้อขายโทรศัพท์มือถือจากนายดำ ในราคา 5,000 บาท เช่นนี้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เพราะได้ตกลงซื้อขายกันจนกรรมสิทธิ์โอนไปเป็นของนายแดงแล้ว

ส่วนปัญหาว่าจะส่งมอบโทรศัพท์กันเมื่อไหร่เป็นเรื่องของการชำระหนี้

**สาระสำคัญของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด**

1.ทรัพย์สินที่มีตัวตนแน่นอนแล้ว(Existing goods)

2.ผู้ขายมีสิทธิจะโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อได้ทันทีที่มีการตกลงทำสัญญากันโดยถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย

3.ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายจนเป็นการแน่นอนแล้ว

4.แม้ผู้ซื้อจะยังไม่ได้ชำระราคาหรือชำระไม่ครบถ้วน หรือแม้ผู้ขายจะยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ ก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว

**ตัวอย่างคำถาม**

ก. นายแดงซื้อที่ดินจากนายดำ แปลงหนึ่งในราคา 200,000 บาท ตกลงทำสัญญาซื้อขายกันเอง สัญญานี้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเพราะได้ตกลงกันเสร็จสิ้นไม่มีอะไรจะต้องตกลงกันอีก แต่สัญญานี้ตกเป็นโมฆะเพราะมิได้ทำตามแบบของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือการที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่(มาตรา 456)

ข. นายแดงซื้อที่ดินจากนายดำ แปลงหนึ่งราคา 200,000 บาท โดยตกลงกันจะไปจดทะเบียนในภายหลัง สัญญานี้ไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

**แบบของสัญญาซื้อขาย**

ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ถ้าไม่ทำ = โมฆะ)

- อสังหาริมทรัพย์

- สังหาริมทรัพย์พิเศษ ได้แก่ เรือกำปั่น หรือเรือที่มีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะ

**สรุปหลักสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด**

1.ถ้าเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้มีการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ไม่ว่าจะชำระราคาแล้วหรือไม่ก็ตาม สัญญามีผลสมบูรณ์

2.ถ้าเป็นการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ แต่ได้ตกลงกันว่าจะไม่มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่จะมีผลทำให้เป็นโมฆะ

3.เป็นการซื้อขายทรัพย์สินอื่นโดยเฉพาะ คือสังหาริมทรัพย์ เมื่อตกลงกันแล้วกรรมสิทธิ์ก็โอนไปยังผู้ซื้อทันที ไม่ว่าจะชำระราคากันแล้วหรือไม่

**2. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข** หมายถึง สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ซึ่งนำเอาเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ มาเป็นตัวกำหนดว่ากรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อจนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข = เสร็จเด็ดขาด + เงื่อนไข

จะยังไม่จ่ายเงินจนกว่า.........................

จะยังไม่โอนกรรมสิทธิ์จนกว่า.............

จะยังไม่ส่งมอบจนกว่า........................

เช่น นายแดงตกลงซื้อรถยนต์จากนายดำ โดยตกลงกันว่าให้นายแดงรับรถไปจากนายดำได้เลย แต่กรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้ชำระราคาเสร็จ

**3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนเวลา** หมายถึง สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแต่กรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนไปจนกว่าจะถึงกำหนดตามเวลา

-สัญญาจะยังไม่โอนไปจนกว่าฝนจะตก..........…?

-สัญญาจะยังไม่โอนไปจนกว่าจะถึงเที่ยงคืน..............…?

**4.สัญญาขายฝาก** = ซื้อขายเสร็จเด็ดขาด + ข้อตกลงว่าอาจไถ่คืนได้ คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้

**ข้อสังเกต**

* ข้อตกลงให้ไถ่ทรัพย์สินคืนได้จะต้องทำตั้งแต่ขณะตกลงซื้อขายกัน
* การจะไถ่ทรัพย์สินคืนหรือไม่เป็นสิทธิของผู้ขายฝาก ไม่ได้บังคับผู้ขายฝากว่าต้องไถ่คืน

แบบของสัญญาขายฝาก ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

*หลัก*การไถ่ทรัพย์ คู่สัญญาจะกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินคืนไว้นานเท่าไรก็ได้ ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

ก. อสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดเกินกว่า 10 ปี ไม่ได้

ข. สังหาริมทรัพย์ จะกำหนดเกินกว่า 3 ปี ไม่ได้

ค. ถ้ากำหนดไว้นานกว่า ก,ข ให้ลดเวลาลงมาเหลือตาม ก,ข

ง. ถ้ากำหนดเวลาไว้ต่ำกว่า ก, ข ก็ให้เป็นไปตามที่กำหนด แต่คู่สัญญาอาจตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ (กี่ครั้งก็ได้) โดยเมื่อขยายแล้วกำหนดเวลาต้องไม่เกินกว่า ก,ข

\*\*\*\*\**การขยายเวลาไถ่* จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่

เงินที่ผู้ขายฝากจะต้องชำระแก่ผู้ซื้อฝากเพื่อไถ่เอาทรัพย์สินที่ขายฝากคืนและสินไถ่ต้องเป็นเงินเสมอ

สินไถ่ นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใดให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก

ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่ หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่า ราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ให้ไถ่ได้ตาม ราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 15 ต่อปี

**ข้อสังเกต**ราคาขายฝากที่กำหนดไว้ คือ จำนวนเงินที่ปรากฏในสัญญาว่าเป็น

ราคาขายฝาก ซึ่งถ้าไม่มีการกำหนดสินไถ่ไว้ในสัญญา ซึ่งหากต้องการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนผู้ขายฝากจะต้องชำระเงินเท่ากับจำนวนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก

ราคาขายฝากที่แท้จริง คือ จำนวนเงินที่ผู้ขายฝากรับไว้จริงจากผู้ซื้อฝาก ซึ่งอาจมีจำนวนเท่ากับ หรือ น้อยกว่าราคาขายฝากที่กำหนดไว้ในสัญญา

หลักเกณฑ์

สินไถ่จะกำหนดกันจำนวนเท่าใดขึ้นอยู่กับคู่สัญญาจะตกลงกันได้ แต่จะกำหนดสินไถ่ไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง รวมประโยชน์ตอบแทนเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี *ไม่ได้*

ถ้าไม่ได้กำหนดสินไถ่ไว้ ให้ไถ่ตามราคาที่ได้ขายฝากไว้

**เรื่องเช่าทรัพย์*****มาตรา 537*** *อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น*

**เช่าทรัพย์สินนั้น** คือ สัญญาที่ผู้ให้เช่า ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

**หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า**

1. การเช่าสังหาริมทรัพย์  
2. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ - การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี  
- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไปหรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า

**ความระงับของสัญญาเช่า**  
 1. กรณีที่สัญญาเช่าระงับไปโดยผลของกฎหมาย  
 - เมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าตามที่ตกลงไว้ในสัญญา   
 - เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย  
 - เมื่อทรัพย์สินที่เช่านั้นสูญหายไปทั้งหมด  
 2. กรณีที่สัญญาเช่าระงับไปด้วยการบอกเลิกสัญญา  
 - กรณีที่มีข้อตกลงในสัญญาเช่าระบุให้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่คู่สัญญาเอาไว้โดยเฉพาะ  
 - เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดหน้าที่ตาม สัญญาเช่าในข้อสำคัญ

**เรื่องเช่าซื้อ*****มาตรา 572*** *อันว่าเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และ ให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่า ได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ*

**เช่าซื้อ** = สัญญาเช่า + คำมั่นว่าจะ[ขาย](http://www.tamanoon.com/civil/section/section453.htm)[ทรัพย์สิน](http://www.tamanoon.com/civil/section/section138.htm) หรือ จะให้[ทรัพย์สิน](http://www.tamanoon.com/civil/section/section138.htm)นั้นตกเป็นสิทธิแก่ ผู้เช่า [โดยเงื่อนไข](http://www.tamanoon.com/civil/section/section182.htm)ที่ผู้เช่าได้ใช้เงินครบตามจำนวนครั้งที่กำหนดไว้ในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่า

**แบบ** =  [ทำเป็นหนังสือ](http://www.tamanoon.com/civil/section/section9.htm) (ไม่ทำ = [เป็นโมฆะ](http://www.tamanoon.com/civil/section/section172.htm)) ไม่ว่าจะเป็นการเช่าซื้อ ทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์

**ความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ**  
1. โดยการบอกเลิกสัญญาของผู้เช่าซื้อ  
2. โดยการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าซื้อ

2.1 เมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัด ไม่ใช้เงินสองคราวติด ๆ กัน  
2.2 เมื่อผู้เช่าซื้อกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ

**ผลของการบอกเลิกสัญญา**

เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นและริบเงินทั้งหมดที่ผู้เช่าซื้อได้ ชำระมาแล้ว

**สรุปข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์กับเช่าซื้อ**   
 1. สัญญาเช่าทรัพย์ ผู้เช่ามีสิทธิครอบครอง ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่มีทางจะได้กรรมสิทธิ์เลย สัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อ นอกจากมีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าแล้วยังอาจได้สิทธิในทรัพย์สินนั้นหากได้ชำระเงินครบจำนวนครั้งตามที่กำหนด ไว้ในสัญญา  
 2. ค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์นั้นจะเป็นเงินหรือทรัพย์สินอย่างอื่น ก็ได้ แต่ค่าเช่าซื้อนั้นจะต้องเป็นเงินเท่านั้น  
 3. สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่ต้องทำตามแบบ มิฉะนั้นจะตกเป็น โมฆะ แต่สัญญาเช่าทรัพย์ไม่ต้องทำตามแบบแต่อย่างใด

**ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับสิทธิครอบครอง**

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์

**สิทธิครอบครอง** คือ สิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อตน ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง"

บทบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิครอบครองดังกล่าวจะใช้บังคับได้กับทรัพย์สินทั่วๆ ไป ไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่สิทธิครอบครองส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นมักจะเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่า คือ ที่ดินซึ่งไม่มีโฉนดตราจอง ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน หรือโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งที่ดินมือเปล่านั้น เจ้าของมีได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น แม้ว่าจะครอบครองมานานเพียงใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

เมื่อที่ดินมือเปล่าเจ้าของมีได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ฉะนั้น แม้ว่าการซื้อขาย แลกเปลี่ยน หรือให้ จะมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ นิติกรรมดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่ก็ถือได้ว่ามีการโอนสิทธิครอบครองหรือ สละสิทธิครอบครองให้แล้ว เพราะการโอนสิทธิครอบครองก็ดี การสละสิทธิครอบครองก็ดี ไม่ต้องทำตามแบบอย่างใด ผู้รับโอนจึงได้สิทธิครอบครองไปทันทีโดยไม่ต้องรอให้ครบ 1 ปี เช่นมาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิโอนสิทธิครอบครองได้ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่า "การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง"

คำว่า การครอบครองตามมาตรานี้ ย่อมจะหมายถึงสิทธิครอบครอง มิใช่ครอบครองยึดถือทรัพย์สินตามธรรมดา ฉะนั้น สิทธิครอบครอง จึงสามารถโอนให้แก่กันได้โดยเพียงแต่ส่งมอบทรัพย์สินที่ตนมีสิทธิครอบครองให้ผู้รับโอนโดย ไม่ต้องทำตามแบบอย่างใด6

**ประมวลกฎหมายที่ดิน**

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองในที่ดิน ซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

**มาตรา 4 ทวิ** แยกเป็น 2 กรณี คือ

(1) การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน

(2) การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ทั้งสองกรณี จะต้อง**ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน**ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

**ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน**

1. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มาโดยขอออก

โฉนดที่ดินทั้งตำบลและได้มาโดยขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 58 และ 59)

2. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยนิติกรรม เช่น โดยการซื้อขายแลกเปลี่ยนให้จำนอง, ขายฝาก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

3. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผลของกฎหมาย เช่น

- การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา10 ปีท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”ที่ดินที่จะถูกครอบครองปรปักษ์ได้จะต้องเป็นที่ดินของผู้อื่นที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน, โฉนดแผนที่, โฉนดตราจองตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วที่บ้านที่สวนตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่42) ที่ดินมือเปล่า (ส.ค.1,น.ส.3)[2] จะถูกครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ เช่น ก.ครอบครองที่ดินมือเปล่าอย่างเจ้าของมา 10ปีก.ก็คงมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

-การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางมรดกการจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมรดกที่ดินมรดกนั้นต้องเป็นที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่น โฉนดที่ดินถ้าที่ดินมรดกเป็นที่มือเปล่าเช่นที่ นส.3, สค.1 ก็มีเพียงสิทธิครอบครอง

       ผู้ได้ทรัพย์มาโดยทางมรดกนี้จะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินเสียก่อนจึงจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เช่น นาย ก. ทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดให้นาย ข. เมื่อนาย ก. ตาย นาย ข.ก็ได้รับมรดกทันทีโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องจดทะเบียนเนื่องจากพินัยกรรมมีผลเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตายหรือหากไม่มีพินัยกรมเมื่อเจ้าของมรดกถึงแก่ความตายมรดกก็ตกไปยังทายาทโดยธรรมทันทีแต่ต่อมาหากนาย ข.ต้องการขายที่ดินมรดกให้นาย ค. นาย ข.จะทำไม่ได้เพราะชื่อในโฉนดยังเป็นชื่อนายก. เจ้าของเดิมอยู่ นาย ข.จะต้องจดทะเบียน การได้มาประเภทมรดก ลงชื่อนาย ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เสียก่อนจึงจะเอาที่ดินไปจดทะเบียนขายให้นาย ค. ต่อไปได้เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า“ถ้าผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้”การได้มาทางมรดกก็เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเช่นกัน