



บทที่ 9 (สัญญาซื้อขาย) กฎหมายธุรกิจ

อาจารย์ ปิติเทพ อยู่ยืนยง

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

วิชากฎหมายธุรกิจ (บรรยาย 60 นาที)

FUNDAMENTAL BUSINESS LAW (176220)

ภาคเรียนที่ 1 ปีการศึกษา 2559

ความหมายของสัญญาซื้อขาย

- **มาตรา 453** อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอน กรรมสิทธิแห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคา ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย
- **มาตรา 458** กรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อ ตั้งแต่ขณะเมื่อ ได้ทำสัญญาซื้อขายกัน

สัญญาซื้อขายที่ต้องทำตามแบบ

- **มาตรา 456 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์** ถ้ามิได้เป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไซ้ร ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย
- **อนึ่งสัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ** ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบ เป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดี หาได้ไม่ บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาห้าร้อยบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย

- **มาตรา 472 ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่อง**อย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติก็ดี ประโยชน์ ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ ที่กล่าวมาในมาตรานี้นิยมใช้ได้ ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าความชำรุด บกพร่อง มีอยู่
- **มาตรา 473 ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ**ในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ (1) ถ้าผู้ซื้อ ได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะได้รู้ เช่นนั้นหาก ได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน (2) ถ้าความชำรุด บกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อ รับเอาทรัพย์สินนั้น ไว้โดยมิได้อิดเอื้อน (3) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย

- มาตรา 476 ถ้า สิทธิของผู้ก่อการบกพรอนนั้นผู้ซื้ออยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ท่านว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิด
- มาตรา 482 ผู้ขายไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิ เมื่อกรณีเป็นดังกล่าวต่อไปนี้ คือ (1) ถ้าไม่มีการฟ้องคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้ซื้อได้สูญไปโดยความผิด ของผู้ซื้อเอง หรือ (2) ถ้าผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่า ถ้าได้เรียกเข้ามา คดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ หรือ (3) ถ้าผู้ขายได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้ซื้อเสียเพราะความผิด ของผู้ซื้อเอง แต่ถึงกรณีจะเป็นอย่างไรก็ดี ถ้าผู้ขายถูกศาลหมายเรียกให้เข้ามาในคดีและไม่ ยอม เข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลยหรือร่วมเป็นโจทก์กับผู้ซื้อไซ้ร ท่านว่าผู้ขายคงต้องรับผิด

สัญญาจะซื้อขาย

- **มาตรา 455** เมื่อกกล่าวต่อไปเบื้องหน้าถึงเวลาซื้อขาย ท่านหมายความว่าเวลาซึ่งทำ สัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์
- **มาตรา 456** การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้เป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไซ้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่ หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย
- อนึ่ง สัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบ เป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหา ทรัพย์สินซึ่งตกลงกันเป็นราคาห้าร้อยบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย

Thank You

Areas of Interest & Contact Information:

- Dr Pedithep Youyuenyong (อาจารย์ ดร.ปีดิเทพ อยู่ยี่นยง), LLB (School of Law, Bangkok University), LLM (School of Law, De Montfort University), PhD (School of Law, De Montfort University); Lecturer in Law, Faculty of Law, Chiang Mai University
- E-mail: pedithep.y@cmu.ac.uk Tel: +66.53.942920 Fax +66.53.942914 Fields of specialisation: Public Law, Environmental Law & Sports Law