

บทที่
4

ซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้





สาระการเรียนรู้

- 1. ซื่อขาย
 - ความหมายและลักษณะของสัญญาซื้อขาย
 - การโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาซื้อขาย
 - แบบของสัญญาซื้อขาย
 - การฟ้องร้องคดีตามสัญญาซื้อขาย
 - การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง
- 2. แลกเปลี่ยน
- 3. ให้

1. ชื่อขาย



ความหมายและลักษณะของสัญญาซื้อขาย



“สัญญาซื้อขาย”

หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

ในทางกฎหมายเรียก สัญญาซื้อขาย หรือสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ลักษณะหนึ่งที่เกิดขึ้นของสัญญาซื้อขายคือ ผู้ขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อต้องใช้ราคาสินค้าแก่ผู้ขาย



1. ชื่อขาย



การโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาซื้อขาย



ตามหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อทำสัญญาซื้อขาย เว้นแต่



- ▶ 1. ถ้าสัญญามีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขให้กรรมสิทธิ์โอนเมื่อเงื่อนไขสำเร็จ หรือถึงเงื่อนไขนั้นแล้ว
- ▶ 2. ถ้าซื้อขายทรัพย์สินยังไม่ได้กำหนดลงแนนอนกรรมสิทธิ์จะโอนเมื่อชั่งตวงวัดหรือคัดเลือกแล้ว
- ▶ 3. หากลำพังแค่การชั่ง ตวง วัด หรือคัดเลือกแล้วยังไม่ทราบราคาต้องทำให้ทราบราคาเสียก่อนกรรมสิทธิ์จึงจะโอน

1. ซื้อขาย



แบบของสัญญาซื้อขาย



การซื้อขายสินค้าโดยปกติจะไม่มีแบบ นั่นคือแม้กล่าวตกลงด้วยวาจาสัญญา
ก็เกิดขึ้นได้ แต่กฎหมายได้กำหนดให้มีข้อยกเว้นไว้สำหรับ
ทรัพย์บางประเภทที่จะทำการซื้อกันได้นั้นต้องทำตาม
แบบไว้ดังนี้

- ▶ 1. การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- ▶ 2. การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์พิเศษ



1. ชื่อขาย



การฟ้องร้องคดีตามสัญญาซื้อขาย



เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้น หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา ก็นำมาสู่สิทธิในการฟ้องร้องคดี แต่เมื่อสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่พบมากที่สุดในการบรรดาสัญญาทั้งปวง ดังนั้น เพื่อไม่ให้คดีต้องขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมากกฎหมายจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่อง การซื้อขายบางประการที่จะนำไปสู่สิทธิในการนำเรื่องฟ้องร้องต่อศาลได้ ดังนี้

- ▶ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และ
สังหาริมทรัพย์พิเศษ
- ▶ หูือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคา
ตั้งแต่ 20,000 บาท



1. ชื่อขาย



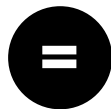
การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง



“

ขายฝาก

”

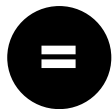


ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายที่กำหนดให้ผู้ขายสามารถไถ่ถอนทรัพย์สินคืนได้

“

ขายตามตัวอย่าง ขายตามคำพรรณนา ขายเพื่อชอบ

”



ขายตามตัวอย่าง หมายความว่า มีตัวอย่างทรัพย์สินที่จะขายให้ผู้ซื้อดูและขายสินค้าแบบเดียวกับตัวอย่างนั้นให้กับผู้ซื้อ



1. ชื่อขาย



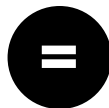
การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง



“

ขายตามตัวอย่าง ขายตามคำพรรณนา ขายเพื่อชอบ

”



ขายตามคำพรรณนา หมายความว่า ผู้ขายขายสินค้าที่ผู้ซื้อไม่ได้เห็นตัวสินค้าจริง ๆ แม้จะเห็นเป็นรูปภาพหรือเป็นภาพเคลื่อนไหว สาธิตการใช้งาน ก็ยังเป็นการขายตามคำพรรณนา



ขายเพื่อชอบ หมายความว่า การซื้อขายกันโดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อได้ตรวจดูทรัพย์สินก่อนที่จะตกลงซื้อ โดยผู้ขายอาจจะกำหนดเวลาให้ผู้ซื้อได้ตรวจดูสินค้า



1. ชื่อขาย



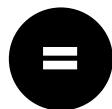
การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง



“

ขายทอดตลาด

”



ขายทอดตลาด มีลักษณะเดียวกับคำว่า **การประมูล** อย่างที่เราเข้าใจหรือเคยพบเห็นในภาพยนตร์ที่มีการกำหนดให้มีการสู้ราคากันในการซื้อทรัพย์สินหนึ่ง ๆ และหากมีผู้เสนอราคาและไม่มีผู้ที่สู้ราคาต่อ ผู้ดำเนินการทอดตลาดก็จะทำการเคาะไม้ เพราะกฎหมายกำหนดว่าการขายทอดตลาดจะบริบูรณ์เมื่อมีการเคาะไม้หรือวิธีการอื่นใดตามจารีตประเพณี



2. แลกเปลี่ยน

“การแลกเปลี่ยน”

คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์
แห่งทรัพย์สินให้แก่กันและกัน ซึ่งคู่สัญญานั้นมุ่ง
ที่จะตกลงนำกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมา
แลกเปลี่ยนกัน ไม่ใช่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้และอีก
ฝ่ายหนึ่งให้ตอบแทนเช่นนี้ก็ไม่ใช่การแลกเปลี่ยน



3. ให้

“ให้”

คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้โอน
ทรัพย์สินของตนให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า
ผู้รับและผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น โดยการให้
นั้นสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินให้



3. ให้

สำหรับการให้นั้นมีลักษณะพิเศษคือมี
บทบัญญัติเกี่ยวกับการถอนการให้ฐาน
เนรคุณได้แต่คำว่าเนรคุณนั้นจะต้องเป็นกรณี
ต่อไปนี้

- ▶ 1. ผู้รับประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดฐานอาญา
อย่างร้ายแรง
- ▶ 2. ผู้รับทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง
- ▶ 3. ผู้รับหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง
- ▶ 4. หากผู้รับมีความสามารถที่จะตอบแทนสิ่งจำเป็น
แก่ผู้ให้ในยามยากไร้แต่ผู้รับปฏิเสธการตอบแทนนั้น



สรุป

การซื้อขายเป็นสัญญาที่บุคคลมีเจตนาแลกเปลี่ยนกันระหว่างกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกับการชำระราคาซึ่งโดยหลักแล้วก็ต้องอยู่บนหลักพื้นฐานของเรื่องนิติกรรมสัญญาเพียงแต่กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้เป็นการเฉพาะ

ในเรื่อง **การแลกเปลี่ยน** นั้น หมายถึงสัญญาที่บุคคลต่างมุ่งโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กัน โดยมุ่งเน้นที่การแสดงเจตนาแลกเปลี่ยนเป็นสำคัญ มากกว่าการพิจารณาว่าจะต้องมีการแลกเปลี่ยนในขณะนั้น

ส่วน **การให้** หมายถึงการที่บุคคลให้ทรัพย์สินแก่บุคคลหนึ่ง ซึ่งโดยหลักแล้วจะสมบูรณ์เมื่อมีการส่งมอบทรัพย์สินเว้นแต่การให้ทรัพย์สินบางประเภท

