

ลักษณะของสัญญาซื้อขาย *

ความหมาย สัญญาซื้อขาย คือ สัญญาที่ฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขาย ตกลงโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ โดยที่ผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ทั้งนี้ทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกันนั้นต้องไม่ใช่เป็นสิ่งที่ผิดกฎหมาย หรือวัตถุประสงค์ที่จะทำการซื้อขายกันนั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย เช่น การซื้อขายยาบ้า การซื้อปืนที่มีทะเบียนตามกฎหมายเพื่อฆ่าผู้อื่น เป็นต้น ซึ่งสัญญาซื้อขายเหล่านี้จะไม่มีผลในทางกฎหมายที่จะบังคับกันตามสัญญาได้

โดยทั่วไปแล้วสัญญาซื้อขายสามารถทำกันโดยวาจาได้ แต่ในการซื้อขายทรัพย์สินบางประเภทที่เป็นทรัพย์สินสำคัญ เช่น ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะมีผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีคู่สัญญาอาจจะตกลงกันไปจดทะเบียนในภายหลังก็ได้ ซึ่งสัญญานี้ก็จะกลายเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย หรือการซื้อขายทรัพย์สินที่มีมูลค่าเกิน ๕๐๐ บาทขึ้นไปจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีการวางประจำ (มัดจำ) หรือการชำระหนี้บางส่วนจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

แบบของสัญญาซื้อขายฉบับนี้สำหรับการซื้อทรัพย์สินโดยทั่วไปเป็นสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีข้อควรรู้อย่างนี้

๑. วันที่ทำสัญญา หมายความว่า วันที่ทำสัญญาเพื่อประโยชน์ในการนับเวลาในการชำระหนี้ และนับอายุความในการฟ้องคดี

๒. ชื่อคู่สัญญา

๓. ที่อยู่ของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการทราบถึงสถานที่ชำระราคา และส่งมอบทรัพย์สิน ถ้ามิได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น รวมทั้งเพื่อประโยชน์ในการฟ้องคดี

๔. รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน

๕. ราคาของทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน

๖. ข้อตกลงเกี่ยวกับค่ามัดจำทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน มัดจำนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นสามารถส่งคืน หรือถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา หรือให้รับถ้าฝ่ายที่วางมัดจำจะเลยไม่ชำระหนี้หรือการชำระหนี้ไม่สามารถปฏิบัติได้เพราะฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบหรือมีการเลิกสัญญาเพราะความผิดของฝ่ายนั้น หรือผู้ซื้อขอรับมัดจำคืนเพราะผู้ขายไม่ชำระหนี้หรือไม่อาจชำระหนี้ได้เพราะความผิดของผู้ขายเอง

* จัดทำโดยนายทรงยศ ลังการพิณรุฑ์ นิติกร ๓ นางสาวศุภสรณ์ รุ่งโรจน์วุฒิกุล นิติกร ๓ นางสาวสุนันทา เอกไพศาลกุล นิติกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๗. ข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระราคา คู่สัญญาอาจตกลงให้ชำระราคาเป็นคราวเดียว หรือตกลงชำระราคาเป็นงวด ซึ่งจะต้องระบุจำนวนงวดและจำนวนเงินในแต่ละงวดให้ชัดเจน ทั้งนี้ เจ้าหน้าอาจกำหนดดอกเบี้ยในการชำระเงินในแต่ละงวดได้ แต่ไม่อาจคิดดอกเบี้ยทบต้นได้

๘. ข้อตกลงเกี่ยวกับเงื่อนไขของการผิदनชำระราคา รวมถึงดอกเบี้ยเมื่อผิदन

-การผิदनชำระราคา หมายความว่าถึง เมื่อถึงกำหนดชำระหนี้แล้วไม่ปฏิบัติตามการชำระหนี้ให้ถูกต้องตามสัญญา

-ดอกเบี้ยในกรณีผิदन ตามกฎหมายกำหนดให้คิดดอกเบี้ยในระหว่างเวลาผิदनร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ถ้าเจ้าหน้าอาจเรียกได้สูงกว่านั้นโดยอาศัยเหตุอย่างอื่นอันชอบด้วยกฎหมายก็ให้ส่งดอกเบี้ยไปตามนั้นแต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี

๙. ข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สิน (ถ้ามี) จะทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปทันที เมื่อเกิดภัยพิบัติเจ้าของกรรมสิทธิ์ยังคงเป็นเจ้าของเดิม ผู้รับบาปเคราะห์คือเจ้าของเดิม

๑๐. ความรับผิดชอบของผู้ขายในกรณีมีความชำรุดบกพร่องในตัวสินค้า โดยที่ผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบสินค้าที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายจึงเป็นผู้ต้องรับผิดชอบไว้เป็นเบื้องต้น ความชำรุดบกพร่องที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบต้องมีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำการซื้อขายกัน ทั้งนี้ตามกฎหมายผู้ขายต้องรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวไม่ว่าผู้ขายจะทราบถึงเหตุแห่งความบกพร่องนั้นหรือไม่ก็ตาม เช่น การประกันตัวสินค้า หรือบริการหลังการขายใด ๆ ก็ได้ ตามที่ตกลงกัน แต่หากมิได้ตกลงกันไว้ก็เป็นไปตามกฎหมาย

๑๑. ข้อตกลงอื่น ๆ เช่น ค่าขนส่งทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น

๑๒. ลายมือชื่อของคู่สัญญา กรณีที่เป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ ที่ต้องทำเป็นหนังสือจะต้องลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แต่สำหรับสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงกันเป็นราคาตั้งแต่ห้าร้อยบาทขึ้นไป ตามกฎหมายสามารถลงลายมือชื่อคู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบฝ่ายเดียวได้ แต่ควรลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายเพื่อป้องกันกรณีเกิดการโต้แย้งขึ้นภายหลัง

เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา แบ่งได้เป็น ๒ ประเภทใหญ่ ๆ คือ

๑. เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สามารถจำแนกได้ ดังต่อไปนี้

- กรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าที่ได้สัญญาไว้ ผู้ซื้อสามารถบอกปิดหรือไม่รับเอาเลย

- กรณีผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินมากกว่าที่ได้สัญญาไว้ ผู้ซื้อจะรับเอาทรัพย์สินเฉพาะที่ระบุในสัญญาไว้เท่านั้น หรือจะบอกปิดไม่รับทั้งหมดเลยก็ได้

- กรณีผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินตามที่ได้สัญญาไว้ระคนกับทรัพย์สินอย่างอื่นซึ่งมิได้รวมอยู่ในข้อสัญญา ผู้ซื้อจะรับเอาทรัพย์สินไว้แต่ตามสัญญา และนอกนั้นบอกปิด หรือจะบอกปิดทั้งหมดก็ได้

๒. เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ถ้าในสัญญาได้ระบุเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญา ผู้ซื้อบอกปัดได้ หรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ แล้วแต่จะเลือก

ถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้แล้ว ผู้ซื้อจะต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วน แต่ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาได้หากขาดตกบกพร่อง หรือล้าจำนวนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้ทราบถึงเหตุดังกล่าวก่อนแล้วคงจะไม่เข้าทำสัญญานั้น

นอกจากนี้เมื่อถึงกำหนดชำระราคา ผู้ซื้อมิได้ดำเนินการชำระราคาภายในเวลาที่ผู้ขายกำหนด ผู้ขายอาจบอกเลิกสัญญาได้

อายุความในการดำเนินคดี

๑. ในข้อรับผิดเพื่อการที่ทรัพย์ขาดตกบกพร่อง หรือล้าจำนวนห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาส่งมอบ

๒. ในข้อรับผิดเพื่อชำระตกบกพร่องนั้น ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาปีหนึ่งนับแต่เวลาที่ได้พบเห็นความชำระตกบกพร่อง

๓. ในข้อรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดสามเดือนนับแต่วันที่คำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด หรือนับแต่วันประนีประนอมยอมความ หรือวันที่ยอมความตามบุคคลภายนอกเรียกร้อง

๔. การฟ้องร้องให้รับผิดตามสัญญา ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดสิบปีนับแต่วันทำสัญญา