

ลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขาย*

สัญญาจะซื้อจะขายมีลักษณะคล้ายกับสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดซึ่งส่วนใหญ่ มักจะมีการทำสัญญานี้ในกรณีที่เป็นที่ดิน เนื่องจากเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ ต่อเมื่อมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยสัญญาจะซื้อจะขายนี้เป็น การที่คู่สัญญาได้ตกลงกันในรายละเอียดของสัญญาจนครบถ้วนแล้ว เพียงแต่กำหนดให้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินในภายหลังจากวันทำสัญญา

เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายนั้นยังไม่ได้โอนไปยังผู้จะซื้อนับแต่วันทำสัญญา เพราะกรรมสิทธิ์นั้นจะโอนไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เมื่อได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ดังนั้น เมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นระหว่างยังไม่จดทะเบียน ผู้จะขาย ย่อมต้องยอมรับเอาความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วยในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์

สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิด พิเศษ ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือ ได้มีการวางมัดจำ หรือชำระหนี้บางส่วน ย่อมไม่สามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้

เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อได้ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ย่อมมีผลสมบูรณ์เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ดังนั้น จึงต้องนำเอาบทบัญญัติ เกี่ยวกับสัญญาซื้อขายมาใช้กับสัญญาจะซื้อจะขายนั้นด้วย เช่น เรื่องความรับผิดชอบของผู้ขาย กรณีที่ ทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง หรือความรับผิดในการรอนสิทธิ รวมทั้งบทบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิและ หน้าที่ของผู้ซื้อและผู้ขาย ก็ต้องนำมาใช้บังคับด้วยเช่นกัน

* จัดทำโดยนายยงยุทธ ภู่ระดับกฤต นิตกร ๔ นางสาวพงษ์พิสัย วรณราช นิตกร ๓ และนางสาวอรดา เขานัวโรตม นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา