



สรุปเข้ม และแนวข้อสอบ

กฎหมาย แพ่งและพาณิชย์

ว่าด้วย

ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้

LAW 2105

สำหรับนักศึกษา**นิติศาสตร์** มหาวิทยาลัยรามคำแหง และผู้ที่สนใจทั่วไป

- ✓ สรุปเนื้อหาสำคัญ กระชับ เข้าใจง่าย
- ✓ ครอบคลุมทุกประเด็นสำคัญตามประมวลกฎหมาย
- ✓ แนวข้อสอบพร้อมเฉลย อธิบายละเอียด
- ✓ เหมาะสำหรับเตรียมสอบในมหาวิทยาลัย และการสอบแข่งขันต่าง ๆ



จำหน่าย ไฟล์ PDF.
หนังสือของ
ผศ.สุชาติ สุภาพ
ทุกเล่ม

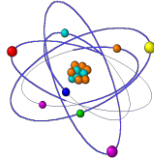
ราคา **99-199** บาท

ราคา
199
บาท



เรียบเรียงโดย

ผศ.สุชาติ สุภาพ



สรุปเข้า และแนวข้อสอบ
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้

LAW 2105

เรียบเรียงโดย

ผศ.สุชาติ สุภาพ

พิมพ์และจัดจำหน่ายโดย

สุชาติ สุภาพ

จัดทำโดยสุชาติ สุภาพ

133/471 หมู่ 2 ต.พิมลราช อําเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

E - mail suchart11111@hotmail.com

พิมพ์ที่ หจก.SPS 1999 ม.เพชรอนันต์ เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ๑ 10230

คำนำ

หนังสือ นี้ จัดทำขึ้นเพื่อเป็นคู่มือสำหรับนักศึกษาคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ตลอดจนผู้ที่สนใจศึกษากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องสัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน และสัญญาให้ ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญของกฎหมายเอกชน และเป็นเนื้อหาที่มีความสำคัญทั้งในการเรียน การสอบ และการนำไปประยุกต์ใช้ในการประกอบวิชาชีพกฎหมาย เนื้อหาในเล่มได้สรุปประเด็นสำคัญที่มักปรากฏในการสอบ เพื่อช่วยให้ผู้อ่านสามารถทบทวนเนื้อหาได้อย่างรวดเร็วและเป็นระบบ นอกจากนี้ ยังได้รวบรวมแนวข้อสอบทั้งแบบปรนัยและแบบเติมคำตอบ โดยเน้นการคิด วิเคราะห์ และแยกแยะข้อกฎหมาย ครอบคลุมทุกหัวข้อสำคัญ พร้อมเฉลยเพื่อใช้ตรวจสอบความเข้าใจและเสริมสร้างความมั่นใจก่อนสอบผู้เรียบเรียงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือเล่มนี้จะช่วยให้ผู้อ่านเข้าใจหลักกฎหมายได้อย่างถูกต้อง สามารถเชื่อมโยงบทบัญญัติกฎหมายกับข้อเท็จจริง วิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายได้อย่างมีเหตุผล และนำความรู้ไปใช้ในการสอบทั้งระดับมหาวิทยาลัย การสอบวิชาชีพกฎหมาย ตลอดจนการปฏิบัติงานด้านกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และขออภัยขอเสนอแนะอันเป็นประโยชน์เพื่อนำไปปรับปรุงและพัฒนาให้หนังสือมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นในโอกาสต่อไป

สำหรับท่านที่อยากได้ไฟล์ PDF. ของหนังสือนี้ เพื่อจะได้สามารถปริ้นท์เอกสารได้ สามารถสั่งซื้อได้ที่ ไลน์หรือ facebook ของผม



ถ้าท่านสนใจหนังสือในรูปแบบ E-BOOK ก็มีจำหน่ายที่เว็บไซต์ ร้านนายอินทร์ , MEB , อุกปิ , ซีอีดี , htextures , ศูนย์หนังสือจุฬา ฯ และDDebook

สำหรับท่านที่สนใจหนังสือของกระผมแต่หาซื้อตามร้านหนังสือทั่วไปไม่ได้ สามารถซื้อออนไลน์ที่แอปต่าง ๆ โดยสแกน QR โค้ดข้างล่างนี้ (ที่ช้อปปีมีหนังสือมากที่สุด)



สุชาติ สุภาพ

มือถือ 083-920-3825

สารบัญ

หน้า

หมวดที่ 1 สภาพและหลักสำคัญของ	5
ส่วนที่ 1 ลักษณะของสัญญาซื้อขาย	11
ส่วนที่ 2 ทรัพย์สินที่ขาย	13
ส่วนที่ 3 บุคคลผู้มีสิทธิทำสัญญาซื้อขาย	15
ส่วนที่ 4 เปรียบเทียบสัญญาซื้อขายกับสัญญาอื่น ๆ	17
ส่วนที่ 5 ประเภทของสัญญาซื้อขาย	20
ส่วนที่ 6 แบบของสัญญาซื้อขาย	26
ส่วนที่ 7 หลักฐานที่จะฟ้องร้องบังคับคดี	28
ส่วนที่ 8 การโอนกรรมสิทธิ์	30
ข้อสอบแบบปรนัย และแบบเติมคำตอบ	33
หมวดที่ 2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย	92
ส่วนที่ 1 การส่งมอบ	92
ส่วนที่ 2 ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขาย	95
ส่วนที่ 3 ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ	96
ส่วนที่ 4 ข้อสัญญาว่าจะไม่รับผิดชอบ	98
ข้อสอบแบบปรนัย และแบบเติมคำตอบ	100
หมวดที่ 3 หน้าที่ของผู้ซื้อ	127
ข้อสอบแบบปรนัย และแบบเติมคำตอบ	133
หมวดที่ 4 ชื่อขายเฉพาะอย่าง	152
ส่วนที่ 1 ขายฝาก	152
ส่วนที่ 2 ขายตามตัวอย่าง	155
ส่วนที่ 3 ขายตามคำพรรณนา	156
ส่วนที่ 4 ขายเพื่อชอบ	157
ส่วนที่ 5 ขายทอดตลาด	157
ข้อสอบแบบปรนัย และแบบเติมคำตอบ	160

สารบัญ

หน้า

ลักษณะแลกเปลี่ยน

201

บทที่ 1 หลักทั่วไปของสัญญาแลกเปลี่ยน

201

บทที่ 2 สัญญาแลกเปลี่ยนกับสัญญาซื้อขาย

203

ข้อสอบแบบปรนัย และแบบเติมคำตอบ

207

ลักษณะให้

222

บทที่ 1 ลักษณะทั่วไปของสัญญาให้

222

บทที่ 2 การส่งมอบ

229

บทที่ 3 ค้ำประกันและสัญญาจะให้

232

บทที่ 4 การให้โดยการชำระหนี้เป็นคราว ๆ

234

บทที่ 5 การให้ทรัพย์สินซึ่งมีค่าภาระติดพัน

235

บทที่ 6 การถอนคืนการให้

237

บทที่ 7 การให้ที่จะเป็นผลต่อเมื่อผู้ให้ตาย

239

ข้อสอบแบบปรนัย และแบบเติมคำตอบ

242

%%%%%%%%%

สรุปเนื้อหาสำคัญสำหรับ

ขอความเบื้องต้น:

สัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน และให้

หมวดที่ 1 ความหมายของสัญญาซื้อขาย

ความหมาย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453

สัญญาซื้อขาย คือสัญญาที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

หลักที่ต้องจำ

- มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย
- ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์
- ผู้ซื้อชำระราคา
- เป็นสัญญาต่างตอบแทน
- เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้ระหว่างคู่สัญญา

หมวดที่ 2 หลักทั่วไปที่ใช้บังคับ

แม้การซื้อขายจะเป็นสัญญาเอกเทศ แต่ยังคงนำบททั่วไปเกี่ยวกับ

- นิติกรรม
- สัญญา
- หนี้

มาใช้บังคับด้วย หากกฎหมายเฉพาะมิได้บัญญัติไว้

หมวดที่ 3 การเกิดสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นเมื่อ

- มีคำเสนอ
- มีคำสนอง
- ตรงกัน
- คู่สัญญามีเจตนาตรงกัน
- กระทำโดยสมัครใจ

จึงเกิดสัญญาที่สมบูรณ์

หมวดที่ 4 คำเสนอและคำสนอง

คำเสนอ

ต้องมีลักษณะ

- ชัดเจน
- แน่เนื่อ
- มีความประสงค์จะผูกพัน

คำสนองต้องตรงกับคำเสนอเมื่อคำสนองตรงกับคำเสนอ

สัญญาจึงเกิดขึ้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ต้องจำ

ฎีกาที่ 411/2490

หากผู้ซื้อเสนอซื้อไม้ 10 ต้น จากข้อความที่กล่าวถึงไม้ 60 ต้น คำเสนอมี
ผลเฉพาะ 10 ต้น ส่วนที่เหลือไม่ถือเป็นคำเสนอที่สมบูรณ์

หมวดที่ 5 แบบของสัญญาซื้อขาย

หลักทั่วไป สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่ไม่ต้องมีแบบ

แต่มีข้อยกเว้น เช่น

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ต้อง

- ทำเป็นหนังสือ
- จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

จึงจะสมบูรณ์ตามมาตรา 456

หมวดที่ 6 สัญญาแลกเปลี่ยน

มาตรา 518

สัญญาแลกเปลี่ยน คือคู่สัญญาต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่กัน

หากมีการเพิ่มเงินให้กัน

ให้นำบทบัญญัติเรื่อง "ราคาซื้อขาย" มาใช้ด้วย

หมวดที่ 7 สัญญาให้

มาตรา 521

สัญญาให้คือผู้ให้โอนทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้รับโดยเสน่หา

และผู้รับยอมรับทรัพย์สินนั้น

เป็นสัญญาที่มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย แต่เป็นการให้โดยเสน่หา ไม่ใช่สัญญา

ต่างตอบแทน

หมวดที่ 8 หลักเกณฑ์ความสมบูรณ์ของนิติกรรม

การซื้อขาย แลกเปลี่ยน และให้ ต้องอยู่ภายใต้หลักทั่วไปของนิติกรรม ได้แก่

1. ไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี
2. คู่สัญญาต้องมีความสามารถ
3. มีการแสดงเจตนาที่ถูกต้อง
4. ไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ
5. เป็นไปตามแบบที่กฎหมายกำหนด (ถ้ามี)
6. เจื่อนใจและเจื่อนเวลาต้องชอบด้วยกฎหมาย

หมวดที่ 9 การแสดงเจตนา

การแสดงเจตนาเป็นหัวใจของการเกิดสัญญา
ต้องเป็นเจตนาที่

- สมัคใจ
- ปราศจากการสำคัญผิด
- ไม่ถูกฉ้อฉล
- ไม่ถูกข่มขู่

หากมีข้อบกพร่อง อาจทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะหรือโมฆียะได้

หมวดที่ 10 หลักการตีความสัญญา

การตีความสัญญา

ศาลจะพิจารณา

- เจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา

- ข้อความทั้งฉบับ
- พฤติการณ์แวดล้อม
- หลักสุจริต
- ปกติประเพณี

ไม่ขัดถือเพียงถ้อยคำตามตัวอักษรเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่สำคัญ

- ฎีกาที่ 829/2520 : หากข้อความในสัญญาขัดแย้งกันและไม่ชัดเจน ศาลอาจรับฟังพยานหลักฐานภายนอกเพื่อค้นหาเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา
- ฎีกาที่ 771/2494 : หากข้อความในสัญญาชัดเจน ให้ถือความตามข้อความนั้น แต่หากกำกวม ต้องตีความให้สอดคล้องกับเจตนาที่แท้จริง
- ฎีกาที่ 76/2496 : ผู้ขายมีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้ซื้อสามารถจดทะเบียนรถยนต์ได้ตามที่ตกลงไว้ในสัญญา
- ฎีกาที่ 926/2524 : สัญญาซื้อขายรถยนต์แบบผ่อนชำระ แม้กำหนดสิทธิยึดรถคืนเมื่อผิดนัด ก็ยังอาจเป็น "สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง" มิใช่สัญญาเช่าซื้อ ขึ้นอยู่กับเนื้อหาที่แท้จริงของสัญญา

ประเด็นสำคัญที่ออกสอบบ่อย

- ความหมายของสัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)
- แบบของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (มาตรา 456)
- การเกิดสัญญาจากคำเสนอและคำสนอง

- ความแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน และสัญญาให้
- หลักทั่วไปของนิติกรรมและการแสดงเจตนา
- การตีความสัญญาตามเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญา
- หลักกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องกับการเสนอ การสนอง และการตีความสัญญา

สรุปส่วนที่ 1

ลักษณะของสัญญาซื้อขาย

1. ความหมายของสัญญาซื้อขาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 บัญญัติว่า "อันว่าซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย"

ดังนั้น สัญญาซื้อขายจึงเป็นสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แลกกับการชำระราคาเป็นเงิน

2. ลักษณะสำคัญของสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขายมีลักษณะสำคัญ ดังนี้

- เป็นสัญญาต่างตอบแทน
- เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
- เป็นสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
- เป็นสัญญาที่มีราคาเป็นเงิน
- โดยหลักเป็นสัญญาที่ไม่มีแบบ เว้นแต่กฎหมายกำหนด

3. องค์ประกอบของสัญญาซื้อขาย

ต้องมีองค์ประกอบครบ ได้แก่

- ผู้ขาย
- ผู้ซื้อ

- ทรัพย์สิน
- ราคา

หากขาดองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่ง ข้อมไม่เป็นสัญญาซื้อขาย

4. ผลของสัญญาซื้อขาย

เมื่อสัญญาสมบูรณ์

- ผู้ขายมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สิน
- ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระราคาและรับมอบทรัพย์สิน

สรุปส่วนที่ 2 ทรัพย์สินที่ขาย

1. ความหมายของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ ได้แก่

- อสังหาริมทรัพย์
- สังหาริมทรัพย์
- สิทธิที่โอนได้ตามกฎหมาย

2. ทรัพย์สินในอนาคต

สามารถตกลงซื้อขายได้ เช่น

- ผลผลิตที่จะเกิดขึ้น
- บ้านที่จะสร้าง
- สินค้าที่จะผลิต

โดยผู้ขายต้องสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อถึงกำหนด

3. ทรัพย์สินของผู้อื่น

การขายทรัพย์สินของผู้อื่น

ไม่เป็นโมฆะทันที

แต่ผู้ขายต้องจัดให้ผู้ซื้อได้รับกรรมสิทธิ์

หากทำไม่ได้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้

4. ทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง

เช่น

- รถยนต์คันหนึ่ง

- บ้านหลังหนึ่ง
- ที่ดินแปลงหนึ่ง

กรรมสิทธิ์โอนได้ทันทีเมื่อทำสัญญา หากไม่มีข้อยกเว้นตามกฎหมาย

5. ทรัพย์สินที่ยังไม่แน่นอน

เช่น

- ข้าวในยุ้ง
- น้ำมันในถัง
- สินค้าในโกดัง

หากยังต้อง

- นับ
- ชั่ง
- ตวง
- วัด
- คัดเลือก

กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน จนกว่าจะดำเนินการเสร็จตามมาตรา 460

สรุปส่วนที่ 3

บุคคลผู้มีสิทธิ์ทำสัญญาซื้อขาย

1. ผู้ขาย

โดยหลักต้องเป็น

- เจ้าของทรัพย์สิน
- หรือ
- ผู้มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สิน

เช่น

- ตัวแทน
- ผู้รับมอบอำนาจ
- ผู้จัดการมรดก
- ผู้พิทักษ์ทรัพย์สินตามกฎหมาย

2. ผู้ซื้อ

บุคคลทั่วไปสามารถเป็นผู้ซื้อได้

แต่ต้องมีความสามารถตามกฎหมาย

เช่น

- บรรลุนิติภาวะ
- ไม่เป็นคนไร้ความสามารถ
- ไม่เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ เว้นแต่ได้รับความยินยอม

3. ผู้เช่า

ผู้เช่าทำสัญญาชื่อหาขได้

เมื่อ

- ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม

หรือ

- เป็นนิติกรรมที่กฎหมายอนุญาต

มิฉะนั้นอาจเป็นโมฆะ

4. บุคคลล้มละลาย

ยังทำสัญญาได้ในบางกรณี

แต่ทรัพย์สินที่อยู่ในกองทรัพย์สินล้มละลายอยู่ภายใต้การจัดการของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

5. นิติบุคคล

สามารถทำสัญญาชื่อหาขได้

โดยผู้แทนนิติบุคคลต้องมีอำนาจตามกฎหมายหรือข้อบังคับ

สรุปส่วนที่ 4

เปรียบเทียบสัญญาซื้อขายกับสัญญาอื่น ๆ

1. ซื้อขาย กับ แลกเปลี่ยน

ซื้อขาย	แลกเปลี่ยน
ตอบแทนด้วยเงิน	ตอบแทนด้วยทรัพย์สิน
มีราคา	ไม่มีราคาเป็นเงิน
มาตรา 453	มาตรา 518

2. ซื้อขาย กับ ให้

ซื้อขาย	ให้
มีค่าตอบแทน	ไม่มีค่าตอบแทน
ต่างตอบแทน	ฝ่ายเดียว
ผู้ซื้อชำระราคา	ผู้รับไม่ต้องชำระ

3. ซื้อขาย กับ เช่าทรัพย์สิน

ซื้อขาย	เช่า
โอนกรรมสิทธิ์	ไม่โอนกรรมสิทธิ์
ผู้ซื้อเป็นเจ้าของ	ผู้เช่ามีเพียงสิทธิครอบครอง
ชำระราคา	ชำระค่าเช่า

4. ซื้อขาย กับ จ้างทำของ

ซื้อขาย	จ้างทำของ
เน้นการโอนกรรมสิทธิ์	เน้นผลสำเร็จของงาน
ส่งมอบทรัพย์สิน	ส่งมอบงานที่ทำเสร็จ
ราคาเป็นค่าทรัพย์สิน	ค่าจ้างเป็นค่าทำงาน

5. ซื้อขาย กับ ฝากทรัพย์สิน

ซื้อขาย	ฝากทรัพย์สิน
โอนกรรมสิทธิ์	ไม่โอนกรรมสิทธิ์
ผู้ซื้อเป็นเจ้าของ	ผู้รับฝากเพียงเก็บรักษา
มีการชำระราคา	ไม่มีการซื้อขาย

หลักสำคัญที่ต้องจำสอบ

- สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน
- ต้องมีผู้ขาย ผู้ซื้อ ทรัพย์สิน และราคา
- ราคาในการซื้อขายต้องเป็นเงิน หากเป็นทรัพย์สินแลกเปลี่ยนถือเป็นสัญญาแลกเปลี่ยน
- โดยหลักสัญญาซื้อขายไม่มีแบบ เว้นแต่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
- ทรัพย์สินที่ขายอาจเป็นทรัพย์สินปัจจุบันหรือทรัพย์สินในอนาคตก็ได้
- ผู้ขายต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือมีอำนาจโอนกรรมสิทธิ์

7. ผู้ซื้อและผู้ขายต้องมีความสามารถตามกฎหมายในการทำนิติกรรม

8. สัญญาซื้อขายแตกต่างจากสัญญาให้เช่า แลกเปลี่ยน จ้างทำของ และฝากทรัพย์ โดยเฉพาะในเรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ และการชำระราคาเป็นเงิน

สรุปสาระสำคัญ

ส่วนที่ 5 ประเภทของสัญญาซื้อขาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้แบ่งประเภทของสัญญาซื้อขายไว้โดยตรง แต่นักกฎหมายแบ่งประเภทตามลักษณะและผลของสัญญา เพื่อให้เข้าใจสิทธิ หน้าที่ และผลทางกฎหมายของคู่สัญญาได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

ประเภทของสัญญาซื้อขาย

แบ่งออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่

1. คำมั่นว่าจะซื้อขาย
2. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด
3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข
4. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา
5. สัญญาจะซื้อขาย

1. คำมั่นว่าจะซื้อขาย (Promise of Sale)

ความหมายคือ การที่บุคคลฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาผูกพันตนว่าจะซื้อหรือจะขายทรัพย์สินให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง หากอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาตอบรับภายในเวลาหรือเงื่อนไขที่กำหนด จะทำให้เกิดสัญญาซื้อขายขึ้นตามกฎหมาย

คำมั่นยังไม่ใช่สัญญาซื้อขาย แต่เป็นการผูกพันเฉพาะผู้ให้คำมั่นเท่านั้น

ลักษณะสำคัญ

- เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว
- ผู้กักพันธพาสะผู้ให้คำมั่น
- ผู้รับคำมั่นยังไม่มืหน้าทีต้องซื้อหรือขาย
- เมื่อผู้รับคำมั่นแสดงเจตนาตามทีกำหนด จังเกิดสัญญาซื้อขาย

องค์ประกอบของคำมั่น

ต้องมี

- ผู้ให้คำมั่น
- ผู้รับคำมั่น
- ทรัพย์สินทีแน่นอน
- ราคาทีแน่นอน
- การกำหนดสิทธิในการตอบรับ

ผลของคำมั่น

เมื่อผู้รับคำมั่นตอบรับถูกต้อง

- สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นทันที
- ผู้ให้คำมั่นถอนคำมั่นไม่ได้
- หากผิดคำมั่น ผู้รับคำมั่นมีสิทธิฟ้องบังคับหรือเรียกค่าเสียหาย

ตามกฎหมาย

2. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

ความหมายเป็นสัญญาซื้อขายทีสมบูรณ์ทันทีเมื่อคู่สัญญาตกลงกัน

ครบถ้วนในเรื่อง

- ตัวทรัพย์สิน

- ราคา

กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อทันที เว้นแต่กฎหมายหรือคู่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ลักษณะสำคัญ

- เป็นสัญญาสมบูรณ์

- กรรมสิทธิ์โอนทันที

- คู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ทันที

- ไม่ต้องรอเงื่อนไขหรือกำหนดเวลา

ตัวอย่าง

- ซื้อรถยนต์และชำระราคาทันที

- ซื้อคอมพิวเตอร์และรับมอบในวันเดียวกัน

3. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข

ความหมายเป็นสัญญาซื้อขายที่ความสมบูรณ์หรือผลของสัญญาขึ้นอยู่กับเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอน

ประเภทของเงื่อนไข

เงื่อนไขบังคับก่อน

สัญญาจะมีผลเมื่อเหตุการณ์เกิดขึ้น

ตัวอย่าง "ขายบ้านเมื่อผู้ซื้อได้รับอนุมัติสินเชื่อ"

เงื่อนไขบังคับหลัง สัญญามีผลทันที แต่สิ้นผลเมื่อเหตุการณ์ที่กำหนด
เกิดขึ้น

ตัวอย่าง "ขายที่ดิน แต่หากไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานรัฐภายใน
กำหนด สัญญาสิ้นสุด"

4. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา

ความหมาย เป็นสัญญาที่ผลของสัญญานั้นอยู่กับวัน เวลา หรือ
กำหนดเวลาที่แน่นอน

ต่างจากเงื่อนไข เพราะเวลาเป็นสิ่งที่จะต้องมาถึงแน่นอน
ประเภท

เงื่อนไขบังคับก่อน

ผลของสัญญาเริ่มเมื่อถึงกำหนดเวลา

ตัวอย่าง ซื้อขายบ้าน มีผลวันที่ 1 มกราคม

เงื่อนไขบังคับหลัง

สัญญาสิ้นสุดเมื่อถึงกำหนดเวลา

ตัวอย่าง

สิทธิในการซื้อขายสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

5. สัญญาจะซื้อจะขาย

ความหมาย คือ สัญญาที่คู่สัญญาตกลงกันว่า ในอนาคตจะทำสัญญาซื้อ
ขายกันอีกครั้งหนึ่ง เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดหน้าที่ต้องไปทำสัญญาซื้อขาย
ในภายหน้า

ลักษณะสำคัญ

- เป็นสัญญาสองฝ่าย
- ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์
- คู่สัญญามีหน้าที่ไปทำสัญญาซื้อขาย
- หากอีกฝ่ายผิดสัญญา อีกฝ่ายสามารถฟ้องบังคับได้ในกรณีที่

กฎหมายกำหนด

ตัวอย่าง

- จะซื้อจะขายบ้าน
- จะซื้อจะขายที่ดิน
- จะซื้อจะขายคอนโดมิเนียม

เปรียบเทียบประเภทของสัญญาซื้อขาย

ประเภท	ลักษณะสำคัญ	กรรมสิทธิ์โอนหรือไม่
คำมั่นว่าจะซื้อจะขาย	ผูกพันเฉพาะผู้ให้คำมั่น	ยังไม่โอน
ซื้อขายเสร็จเด็ดขาด	สัญญาสมบูรณ์ทันที	โอนทันที
ซื้อขายมีเงื่อนไข	รอเหตุการณ์ในอนาคต	แล้วแต่เงื่อนไข
ซื้อขายมีเงื่อนไขเวลา	รอวันเวลาที่กำหนด	แล้วแต่กำหนดเวลา
จะซื้อจะขาย	ตกลงจะทำสัญญาในอนาคต	ยังไม่โอน

หลักสำคัญที่ต้องจำสอบ

1. ประเภทของสัญญาซื้อขายแบ่งได้ 5 ประเภท
2. คำมั่นว่าจะซื้อขาย เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ผู้กั้นเฉพาะผู้ให้คำมั่น
3. สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด กรรมสิทธิ์โอนทันทีเมื่อสัญญาสมบูรณ์ เว้นแต่กฎหมายหรือคู่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
4. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข ขึ้นอยู่กับเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอน
5. สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข ขึ้นอยู่กับกำหนดเวลาที่แน่นอน
6. สัญญาจะซื้อขาย เป็นเพียงข้อตกลงว่าจะไปทำสัญญาซื้อขาย ในอนาคต ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์
7. ข้อสอบมักถามให้แยกความแตกต่างระหว่าง คำมั่นว่าจะซื้อขาย, สัญญาจะซื้อขาย และ สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ซึ่งเป็นประเด็นที่ต้องวิเคราะห์ให้แม่นยำ

สรุปสาระสำคัญ

ส่วนที่ 6 แบบของสัญญาซื้อขาย

โดยหลักแล้ว สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่ไม่ต้องมีแบบ เพียงคู่สัญญาตกลงกันในเรื่องทรัพย์สินและราคา สัญญาข้อมลสมบูรณ์ทันที แต่กฎหมายกำหนดให้การซื้อขายทรัพย์สินบางประเภทต้องทำตาม "แบบ" เพื่อความแน่นอนและคุ้มครองบุคคลภายนอก

แบบของนิติกรรมที่สำคัญ

1. แบบสิ่งมอบทรัพย์สิน
2. แบบทำเป็นหนังสือ
3. แบบทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
4. แบบจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทรัพย์สินที่ต้องทำตามแบบ (มาตรา 456)

1. อสังหาริมทรัพย์

- ที่ดิน
- บาน
- อาคาร
- สิทธิอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2. สิ่งอสังหาริมทรัพย์พิเศษ

- เรือระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป
- แพล

- สัญญาพหุภาคีตามกฎหมาย เช่น ช่าง ม้า โค กระบือ ล่อ ลา ที่
ต้องจดทะเบียน

หลักสำคัญของมาตรา 456

การซื้อขายทรัพย์ดังกล่าวจะสมบูรณ์ ต้อง

- ทำเป็นหนังสือ
- จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หากไม่ทำตามแบบ ตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย