

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขายที่ดิน : ศึกษาเฉพาะกรณี สิทธิของผู้จะซื้อ

มลทิชา อินทรชาติ¹

รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์²

บทคัดย่อ

สัญญาจะซื้อขายที่ดินเป็นสัญญารูปแบบหนึ่งอาจก่อให้เกิดผลผูกพันกันตามกฎหมาย ก่อให้เกิดสิทธิ หน้าที่ ต่อกันระหว่างคู่สัญญา ในลักษณะที่เป็นบุคคลสิทธิ สัญญาจะซื้อขายที่ทำขึ้นนั้นยังไม่ทำให้ผู้จะซื้อที่ดินได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จนกว่าจะได้มีการทำสัญญาซื้อขายต่อกัน และอาจมีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้กำหนดระยะเวลาห้ามโอนไว้ ตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิ วรรค 5 และตามกฎหมายอื่น หรือการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินมักมีปัญหาเป็นอย่างมากในเรื่องของการโอนการครอบครอง

จากการศึกษาพบว่า ปัญหาที่ผู้จะขายที่ดินเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้จะซื้อแล้วนำที่ดินไปขายต่อให้กับบุคคลอื่น หรือผู้จะซื้อวางมัดจำแล้ว ผู้จะขายนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่น หรือในการทำข้อตกลงในสัญญาว่าให้บุคคลภายนอกเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนผู้จะซื้อ จะเป็นกรณีใดระหว่างโอนสิทธิเรียกร้อง แปลงหนี้ใหม่ รับช่วงสิทธิ สัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก หรืออาจจะมีการฟ้องเพิกถอนตามมาตรา 1300 หรือมาตรา 237 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วแต่กรณี หรือจะเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย

ดังนั้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปัญหา ดังนี้ (1) ปัญหาทางกฎหมายในการนำบทกฎหมายมาตรา 237 และ 1300 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้กับสถานะทางกฎหมายของผู้จะซื้อ ด้วยความเคารพต่อศาลควรวางแนวทางการตีความคำว่า “บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน” โดยมีเงื่อนไขว่าผู้จะซื้อต้องชำระราคาและเข้าครอบครองที่ดินก็เพียงพอที่จะขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนได้ (2) ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน วิธีการที่

บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิจะเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญาและสามารถมีสิทธิและอำนาจฟ้องบังคับต่อผู้จะขายให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ตนเอง คือ การตีความว่าสัญญาระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และเรียกเอาประโยชน์จากสัญญา (3) ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน เพื่อให้ผู้จะซื้อได้รับความคุ้มครองและเพื่อสิทธิของผู้จะซื้อต้องสุจริตไม่เข้าครอบครองหรือเข้าทำประโยชน์ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน จะถือได้ว่าไม่มีเจตนา

¹ นักศึกษาลัทธิสุตธรมติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ ปรกติ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

² ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

จงในหลักเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย สัญญาจะไม่เป็นโมฆะ (4) ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 โดยบังคับให้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์อยู่ในบังคับแห่งบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน

บทนำ

ในปัจจุบันเมื่อประชาชนมีการซื้อขายที่ดินกันเป็นจำนวนมาก และในการทำสัญญาซื้อขายที่ดินนั้น คู่สัญญานิยมทำสัญญาต่อกันแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ สัญญาซื้อขายที่ดินแบบเสร็จเด็ดขาดประเภทหนึ่ง และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอีกประเภทหนึ่ง ในสัญญาซื้อขายที่ดินแบบเสร็จเด็ดขาดกฎหมายกำหนดให้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจะมีผลบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งมีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทันทีเมื่อทำการจดทะเบียน ปัจจุบันสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจึงมีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากหากคู่สัญญายังไม่พร้อมที่จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินต่อกัน ก็มักจะทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อผูกพันกันตามสัญญาไว้ชั้นหนึ่งก่อน เมื่อมีความพร้อมก็จะดำเนินการทำสัญญาซื้อขายอีกครั้งต่อไปในอนาคตตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนั้นมักจะเกิดปัญหาอยู่เสมอๆ ดังเช่นกรณีปัญหาที่คู่สัญญาได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินต่อกัน ต่อมาภายหลังผู้จะขายได้นำที่ดินไปขายให้แก่บุคคลอื่นทั้งที่ผู้จะซื้อได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ก่อนแล้ว เช่นนี้ผู้จะซื้อสามารถใช้สิทธิเรียกร้องบังคับคดีต่อผู้จะขาย เพื่อให้ที่ดินกลับมาเป็นของตนได้บ้าง หรือในกรณีปัญหาที่ผู้จะซื้อเป็นนักเกร็งกำไรที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมวางเงินมัดจำไว้ล่วงหน้าให้แก่ผู้จะขาย และตามข้อตกลงในสัญญาได้กำหนดว่า ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้รับโอนที่ดินอาจเป็นผู้จะซื้อเองหรืออาจเป็นบุคคลอื่นที่ผู้จะซื้อกำหนดให้เป็นผู้รับโอนแทนก็ย่อมได้แต่เมื่อถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายกลับไม่ยอมโอนที่ดินให้แก่ผู้รับโอนที่ผู้จะซื้อได้กำหนด กรณีดังกล่าวสิทธิของผู้จะซื้อและผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายมีสิทธิและอำนาจฟ้องบังคับอย่างไรได้บ้าง หรือในกรณีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่มีกำหนดระยะเวลาห้ามโอน หากประชาชนผู้ครอบครองที่ดินนำที่ดินไปทำสัญญาจะซื้อจะขายและกำหนดในข้อสัญญาว่าหากพ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วผู้ครอบครองที่ดินจะไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันต่อไปในอนาคต เช่นนี้การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีผลบังคับใช้ต่อกันได้หรือไม่ หรือมีผลเป็นโมฆะ และในกรณีปัญหาที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สามารถที่จะเลือกทำการโอนกรรมสิทธิ์ได้ 2 วิธีคือ วิธีแรกการโอนโดยข้อเท็จจริง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 และ 1378 ซึ่งวิธีการโอนดังกล่าวไม่ต้องมีแบบหรือพิธีการแต่อย่างใด วิธีที่สองการโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 4 ทวิ โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคู่สัญญาได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินต่อกัน ในขณะนั้นผู้จะขายได้สละและส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว เพียงแต่ยังมีได้เปลี่ยนแปลงชื่อผู้ครอบครองทางทะเบียน หลักฐานทางทะเบียนจึงยังคงเป็นชื่อของผู้จะขายอยู่ ผู้จะขายอาจนำหลักฐานทางทะเบียนดังกล่าวไปหลอกลวงขายที่ดินให้แก่บุคคลอื่นได้ เช่นนี้แล้วหากเกิดปัญหาผู้จะซื้อที่ดินจะใช้สิทธิทางกฎหมายอย่างไรได้บ้าง

2. หลักเกณฑ์พื้นฐานเกี่ยวกับที่ดินของเอกชนที่อาจตกลงซื้อขายกันได้และการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย

2.1 การแบ่งประเภทของที่ดินในทางกฎหมายแล้วสามารถแบ่งที่ดินออกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้

2.1.1 ที่ดินของรัฐ แบ่งได้ 2 ประเภท ดังนี้ 1. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึง ที่ดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของประชาชนโดยทั่วไป ตามบทบัญญัติในมาตรา 1304 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา³ หมายถึง ที่ดินที่รัฐถือกรรมสิทธิ์ได้เช่นเดียวกับเอกชนและโดยทั่วไป หมายถึง ที่ราชพัสดุซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เช่น ที่ดินที่กรมธนารักษ์ให้เอกชนเช่า

2.1.2 ที่ดินของเอกชน

เป็นที่ดินประเภทที่รัฐมอบกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองให้แก่ประชาชน เพื่อเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งรัฐจะเป็นผู้ออกเอกสารสิทธิให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน เอกสารสิทธิที่รัฐออกให้ ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

การแบ่งประเภทที่ดินโดยถือความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจะสามารถแบ่งแยกได้ 2 ประเภท ดังนี้

2.1.2.1 ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว⁴ หมายถึง ที่ดินที่ทางราชการได้ออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งหนังสือสำคัญดังกล่าวได้แก่ โฉนดที่ดิน เป็นต้น

2.1.2.2 ที่ดินที่เอกชนยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน⁵ หมายถึง ที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นที่ดินมือเปล่าหรือที่ดินที่มีแต่สิทธิครอบครองผู้มีสิทธิในที่ดินนอกจากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินแล้ว ผู้ถือหลักฐานอื่นที่ไม่ใช่โฉนดที่ดิน เช่น น.ส. 3 ใบจอง ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยมีแต่เพียง สิทธิครอบครองเท่านั้น

2.2 ที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน

การห้ามโอนที่ดิน คือการที่ผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งได้รับมาตามกฎหมาย ซึ่งรัฐได้กำหนดระยะเวลาห้ามโอนเอาไว้เพื่อมิให้มีการเปลี่ยนมือกัน ได้แก่ ที่ดินที่รัฐจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชน ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อ การเกษตรกรรม

³บัญญัติ สุชีวะ. (2552). กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน. หน้า 113

⁴บรรจง ศ. นาคประดา. (2545). วิทยายุทธที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 5. หน้า 75.

⁵แหล่งเดิม. หน้า 76

พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายนั้น ๆ ได้มีข้อกำหนดมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้น ภายในระยะเวลาห้ามโอน เป็นต้น

2.3 การก่อให้เกิดสัญญา⁶

โดยทั่วไป สัญญาจะเกิดได้ 2 วิธี คือ

1. การเกิดสัญญาโดยชัดแจ้ง เช่น สัญญาเกิดระหว่างบุคคลซึ่งอยู่เฉพาะหน้า หรือสัญญาเกิดระหว่างบุคคลผู้ไม่อยู่เฉพาะหน้า อันหมายถึงบุคคลที่ไม่สามารถติดต่อสื่อสารกันได้ทันที อาจต้องใช้วิธีติดต่อกันด้วยจดหมาย โทรเลข เป็นต้น

2. การเกิดสัญญาโดยปริยาย ในกรณีนี้ หมายถึง สัญญามิได้เกิดจากการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งของบุคคลที่เกี่ยวข้อง แต่เกิดจากการกระทำซึ่งโดยลำพังการกระทำนั้นไม่เป็นการแสดงเจตนา แต่ต้องอาศัยข้อสันนิษฐานจากพฤติการณ์แห่งกรณี นอกจากนี้ สัญญาที่ตกลงกันนั้นอาจมีแต่สัญญาอันเดียว เช่น สัญญากู้ยืม สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าซื้อ เป็นต้น

การแสดงเจตนาโดยสมัครใจ⁷

เจตนา สำหรับเจตนาที่กล่าวง่าย ๆ ก็คือ ความต้องการของคนที่จะทำสัญญา ซึ่งจะต้องเกิดจากกระบวนการที่ถูกต้อง และต้องมีลักษณะครบถ้วนจึงจะก่อผลในทางกฎหมายได้

ความสามารถของคู่สัญญา (Capacity of Parties)

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ได้มีการวางหลักเรื่องประเภทความสามารถของคู่สัญญาไว้ 2 ประเภทด้วยกัน คือ “ความสามารถในการมีสิทธิ” (Right Capacity) ตามคำนิยามได้ให้ความหมายว่า บุคคลผู้มีความสามารถเป็นผู้ทรงสิทธิในทางแพ่งนั้น ความสามารถประเภทที่สอง คือ “ความสามารถในการใช้สิทธิ” (Capacity to Act) ความสามารถประเภทนี้เป็นอำนาจของบุคคลในการทำนิติกรรม อาทิเช่น การทำพินัยกรรม การก่อตั้งมูลนิธิ สมาคม เป็นต้น

2.3.6 วัตถุประสงค์ของสัญญา หมายถึง ประโยชน์อันเป็นผลสุดท้าย ที่ผู้แสดงเจตนาออกซึ่งเจตนาเพื่อสิ่งที่เขาได้พึงประสงค์ (Declaration of Intention) ประโยชน์อันเป็นผลสุดท้ายนี้ อาจเป็นสิ่งที่ได้ไม่จำกัดว่าจะต้องตีค่าเป็นตัวเงิน อาจเป็นความพึงพอใจ ความภูมิใจ ก็ย่อมได้ ในส่วนที่สำคัญคือ วัตถุประสงค์ในการทำนิติกรรมนี้ต้องเป็นวัตถุประสงค์ที่ไม่ต้องห้ามโดยชัดแจ้งตามกฎหมาย หรือเป็นการพันวิสัย หรือเป็นการขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน มิฉะนั้นแล้ว นิติกรรมดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะ

3. หลักเกณฑ์ทางกฎหมายของการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ผลบังคับทางกฎหมายของสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสัญญาจะซื้อขายตามกฎหมายต่างประเทศ

การตกลงทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อขายที่ดินนั้นคือต้องมีการตกลงกันสองครั้ง ครั้งแรกเป็นการตกลงเบื้องต้นกันพลางก่อนว่ามีการซื้อมีการขายที่ดินกัน

⁶ ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์. (2552). คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 24-25

⁷แหล่งเดิม หน้า 23-24

แต่ยังไม่อาจสำเร็จบริบูรณ์ได้ แม้ว่าคู่สัญญาอยากให้อำนาจสำเร็จบริบูรณ์เพียงไหนก็ตาม เพราะกฎหมายบังคับว่าการซื้อขายเช่นนี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องกำหนดที่จะไปตกลงหรือทำสัญญาขั้นสุดท้ายกันอีกหนโดยการจดทะเบียนกันอีกทีหนึ่งผู้จะขายที่ดินไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อขายก็ได้ เพราะอาจจัดให้ได้กรรมสิทธิ์ในเวลาทำสัญญาขั้นสุดท้ายตอนจดทะเบียนก็ได้

ผลผูกพันตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

สัญญาจะซื้อขายที่ดินคือสัญญาซื้อขายที่คู่สัญญาตกลงกันว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อที่ดิน จนกว่าจะได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินเสร็จเด็ดขาดกันอีกทีหนึ่งและจะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกชั้นหนึ่ง ด้วยเหตุนี้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน กรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ เพราะขาดการทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด แม้ว่าผู้ขายที่ดินจะได้ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ซื้อที่ดินเข้าครอบครองทำประโยชน์แล้วก็ตาม ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าผลผูกพันตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินคือการที่คู่กรณีจะต้องไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินให้เสร็จสมบูรณ์ต่อไปในอนาคตอีกทีหนึ่ง เพื่อจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ทำการจะซื้อขายอย่างสมบูรณ์

3.2 สัญญาจะซื้อขายตามกฎหมายต่างประเทศ

3.2.1 สัญญาจะซื้อขายในระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law System)

3.2.1.1 สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน

สัญญาจะซื้อขายตามกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันนี้ ต้องพิจารณาตามสัญญาซื้อขายซึ่งได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันนี้ (The Civil Code 1907 (Bürgerliches Gesetzbuch : BGB⁸)) ลักษณะนี้ บรรพ 2 ลักษณะ 8 ว่าด้วยซื้อขาย ตั้งแต่มาตรา 433-515 เพื่อให้เข้าใจถึงสัญญาจะซื้อขายได้ต่อไป

คู่สัญญา

ตามประมวลกฎหมายแพ่งของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันนี้ มาตรา 433 ที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ซื้อและผู้ขายตามสัญญาซื้อขาย ซึ่งจะเห็นได้ว่า สัญญาซื้อขายต้องประกอบด้วยคู่สัญญาสองฝ่าย ซึ่งต้องมีความสามารถตามที่กฎหมายกำหนด และตามมาตรา 433 (1) ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ขาย ซึ่งจะต้องมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อ และต้องจัดหาทรัพย์สินที่ไม่มีข้อบกพร่อง และปราศจากการรอนสิทธิให้แก่ผู้ซื้อ และตามมาตรา 433 (2) ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ซื้อ ซึ่งจะต้องมีหน้าที่ต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขายและรับมอบทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายอีกด้วย

วัตถุประสงค์ของการทำสัญญาจะซื้อขาย

สัญญาซื้อขายตามกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันนี้ คือสัญญาที่ผู้ขายต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อต้องส่งมอบราคาให้แก่ผู้ขาย สัญญาซื้อขายเป็นเพียงนิติกรรมทางหนี้ ที่เกิดจากการตกลงของคู่กรณี และมีผลให้คู่กรณีต้องผูกพันตามสัญญาก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องที่จะฟ้องร้องบังคับได้ในส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การจดทะเบียน

⁸ ต่อไปจะใช้คำว่า B.G.B

สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และชำระราคา จึงเป็นนิติกรรมทางทรัพย์สิน ซึ่งเกิดจากการตกลงของคู่กรณีและมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทรัพย์สินโดยตรง ฉะนั้นเมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์ของการทำสัญญาซื้อขาย คือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

แบบหรือหลักฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย

แบบของนิติกรรมทางหนี้ ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ การโอนกรรมสิทธิ์หรือได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องได้รับการรับรองจากโนตารีก่อน แต่หากไม่ได้รับการรับรองจากโนตารีจะมีผลใช้บังคับต่อกันไม่ได้ หากคู่สัญญาได้ส่งมอบการครอบครองและจดทะเบียนโดยถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด (B.G.B. มาตรา 311 b)

แบบของนิติกรรมทางทรัพย์สิน เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หลักสำคัญในเรื่องดังกล่าว คือการแสดงความเจตนาโอนกรรมสิทธิ์การส่งมอบและการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน เป็นสำคัญ โดยคู่สัญญาจะต้องมีการทำข้อตกลงในการโอนกรรมสิทธิ์ และให้โนตารีรับรองข้อตกลงดังกล่าว พร้อมทั้งประกาศข้อตกลง ณ สำนักงานที่ดิน และทำการจดทะเบียน หากมิได้ทำการจดทะเบียนข้อตกลงทางทรัพย์สิน จะไม่มีผลบังคับตามกฎหมายแต่อย่างใด⁹

ลักษณะและผลทางกฎหมายของสัญญาจะซื้อจะขาย

ตามกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันไม่ได้บัญญัติถึงสัญญาจะซื้อจะขายไว้แต่อย่างใด แต่คู่สัญญาสามารถที่จะตกลงทำสัญญาผูกพันกันเป็นสัญญาเบื้องต้น (Preliminary Agreement) ก็ย่อมได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of contract)

3.2.2 สัญญาจะซื้อจะขายในระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law System)

3.2.2.1 ประเทศอังกฤษ

กฎหมายอังกฤษได้บัญญัติถึงลักษณะและความหมายของสัญญาจะซื้อจะขายไว้ใน กฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษ (Sale of goods act 1979) ซึ่งการทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อโดยทันทีที่ทำสัญญาต่อกัน

วัตถุประสงค์ของการทำสัญญาจะซื้อจะขาย

จากที่กล่าวมาข้างต้นว่า สัญญาซื้อขายตามกฎหมายอังกฤษ มีได้สองกรณี คือ กรณีแรกการที่กรรมสิทธิ์ในสินค้าที่ทำการซื้อขายโอนไปเป็นของผู้ซื้อทันที หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า สัญญาซื้อขาย และอีกกรณีหนึ่ง คือ การที่กรรมสิทธิ์ในสินค้าตามสัญญาซื้อขายจะยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อในทันที แต่การโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าจะเกิดขึ้นในอนาคต หรือเมื่อเงื่อนไขบางอย่างสำเร็จลง หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า สัญญาจะซื้อจะขาย¹⁰

แบบหรือหลักฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย

⁹ Nigel G. Foster. German Legal System & Laws. pp.448.

¹⁰ Halbury, Hardinge Stanley Giffard, Halsbury's laws of England 4th ed.(London: Butterworths, 1974). pp.17.

มาตรา 4 บัญญัติไว้ดังนี้¹¹

ภายใต้พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น สัญญาซื้อขายอาจจะเป็นลายลักษณ์อักษร (จะจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนก็ได้) หรือจะกระทำด้วยวาจา หรือจะทำทั้งโดยลายลักษณ์อักษรและด้วยวาจาของคู่สัญญา หรือจะปฏิบัติตามธรรมเนียมของคู่สัญญาก็ย่อมได้

เจตนาของคู่สัญญา

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่ได้มีการทำสัญญา หากคู่สัญญาซื้อขายมิได้มีการกำหนดข้อห้ามโอนใดๆ แต่หากคู่สัญญาได้กำหนดให้กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปในขณะทำสัญญาก็ย่อมได้ นั่นคือการแสดงเจตนาตามสัญญาจะซื้อจะขาย ตามมาตรา 2 (5)

ลักษณะและผลงานกฎหมายของสัญญาจะซื้อจะขาย

ลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขาย (An agreement to sell) ตามกฎหมายอังกฤษเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งที่กรรมสิทธิ์ในวัตถุแห่งสัญญาจะยังไม่โอนไปขณะที่ทำสัญญาซื้อขายต่อกัน แต่กรรมสิทธิ์ในวัตถุแห่งสัญญาซื้อขายจะโอนไปยังผู้ซื้อต่อไปในอนาคต เมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายต่อกัน หรือเมื่อเงื่อนไขที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ต่อกันได้สำเร็จลง (ตามมาตรา 2 (5)) และสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อเงื่อนไขหรือเงื่อนไขที่ได้กำหนดต่อกันระหว่างคู่สัญญานั้นได้สำเร็จลง และมีการทำสัญญาซื้อขายต่อกัน กรรมสิทธิ์ในวัตถุแห่งสัญญาก็จะโอนไปยังผู้ซื้อทันที (ตามมาตรา 2(6))¹²

4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่เกี่ยวกับสิทธิของผู้จะซื้อ

1. ปัญหาทางกฎหมายในการนำบทกฎหมายมาตรา 237 และ 1300 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้กับสถานะทางกฎหมายของผู้จะซื้อ

กรณีปัญหาที่เกิดขึ้น คือ ผู้จะขายที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแก่ผู้จะซื้อแต่ภายหลังได้นำที่ดินไปทำสัญญาซื้อขายกับบุคคลอื่น ย่อมก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้จะซื้อที่ดินเป็นอย่างมาก ผู้จะซื้อที่ดินอาจแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นโดยการร้องต่อศาลให้ทำการเพิกถอนการจดทะเบียนการซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 หรือการเพิกถอนการฉ้อฉลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ซึ่งทั้ง 2 กรณีดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ในการปรับใช้กับสถานะของผู้จะซื้อ ดังนี้

หากผู้จะซื้อต้องการขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่นที่ได้เข้ามาซื้อที่ดินดังกล่าว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 ได้บัญญัติว่า “ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิก

¹¹ 4-(1) Subject to this and any other Act, a contract of sale may be made in writing (either with or without seal), or by word of mouth, or partly in writing and partly by word of mouth, or may be implied from the conduct of the parties.

¹² Ibid., pp. 84

ถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่าจะกรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้”

ซึ่งตามมาตรา 1300 นั้น คำว่า “บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน” ในกรณีอาศัยฐานที่มาทางสัญญา ปัจจุบันศาลยังไม่มีบรรทัดฐานและแนวทางในการปรับใช้ การตีความ และหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่ชัดเจนแน่นอนว่ากรณีใดบ้างที่จะถือได้ว่าเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ดังเช่น ตามคำพิพากษาที่ 1235/2481 ที่ 1619/2494 ที่ 609/2544 ซึ่งได้วางแนวทางในการพิจารณาที่ต่างกันออกไป จนกระทั่ง ในปัจจุบันศาลฎีกาแนวทางวินิจฉัยคำว่า บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนว่าไม่ได้ หมายถึง บุคคลซึ่งเป็นผู้สัญญาที่ได้รับจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว แต่หมายถึงบุคคลที่เป็นคู่สัญญาที่มีบุคคลสิทธิที่ประกอบไปด้วยเงื่อนไขเพิ่มเติมบางประการที่มากกว่าคู่สัญญารายอื่น อันได้แก่

1. กรณีผู้จะซื้อที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามสัญญาได้ชำระราคาค่าที่ดินครบถ้วน และได้เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามแนวทางคำพิพากษาฎีกาที่ 6926/2548 และ 8698/2549

2. กรณีผู้จะซื้อที่ดินซึ่งเจ้าหนี้ตามสัญญาได้ชำระราคาค่าที่ดินครบถ้วน และได้ดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแล้วตามแนวทางคำพิพากษาฎีกาที่ 198/2552

3. ในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้เข้าถือประโยชน์ตามสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 และบุคคลดังกล่าวได้เข้าครอบครองทรัพย์สินแล้ว

เมื่อได้พิจารณาตามแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาทั้งหลายในหลายปีที่ผ่านมา ผู้วิจัยเห็นว่าแนวทางการวินิจฉัยของศาลฎีกาที่มีความเหมาะสมต่อการปรับใช้มากที่สุด คือ หลักเกณฑ์ที่ 1 ตามแนวบรรทัดฐานล่าสุดที่ศาลได้วางไว้ว่า “เพียงแต่ผู้จะซื้อที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามสัญญาได้ชำระราคาค่าที่ดินครบถ้วน และเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินแล้ว ก็น่าจะถือได้ว่าเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิได้อยู่ก่อน” ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวมีความชัดเจนเพียงพอแล้วที่จะแสดงให้เห็นได้ว่า บุคคลดังกล่าวมิใช่เป็นเพียงเจ้าหนี้ธรรมดาทั่วไป แต่ได้ชำระราคาที่ดินต่อกันครบถ้วนอีกทั้งได้เข้าครอบครองที่ดินแล้ว เป็นกรณีที่ผู้จะซื้อเข้าผูกพันตามสัญญามากกว่าการทำสัญญาโดยทั่วไป อีกทั้งยังไม่มีหนี้ที่จะต้องชำระต่อผู้จะขายแล้ว เหลือเพียงแต่การดำเนินการทางทะเบียนให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น จึงเป็นการเหมาะสมแล้วที่ศาลจะต้องเพิกถอนนิติกรรมให้แก่ผู้จะซื้อหากผู้ขายกระทำผิดสัญญา

แต่อย่างไรก็ตาม หากผู้จะซื้อไม่สามารถที่จะขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 ได้ อาจมีอีกหนทางหนึ่งที่ผู้จะซื้อที่ดินสามารถที่จะกระทำได้นั้นคือ การเพิกถอนการฉ้อฉล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 แต่หากในกรณีที่ผู้จะซื้อที่ดินไม่สามารถที่จะใช้สิทธิในการฟ้องเพิกถอนการฉ้อฉล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 หรือไม่อาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 ได้ ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายย่อมไม่อาจกลับมาเป็นของผู้จะซื้อที่ดินได้อีกต่อไป ถึง

อย่างไรผู้ซื้อสามารถที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้จะขายที่ดินตาม มูลสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้ทำไว้ต่อกัน

2. ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาจจะมีข้อตกลงในสัญญาให้ผู้จะขายสามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกได้ตามแต่ผู้จะซื้อกำหนด เพื่อสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์เพียงครั้งเดียวและเป็นการประหยัดค่าธรรมเนียมการโอนอีกทางหนึ่ง หากที่สุดแล้วผู้จะขายไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิ ผู้รับโอนสิทธิสามารถที่จะฟ้องบังคับในนามตนเองได้โดยวิธีการใดบ้าง ซึ่งในเรื่องดังกล่าวมีแนวคำพิพากษาที่น่าสนใจ คือ ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่ 51/2540 วิเคราะห์สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ได้ดังต่อไปนี้

ผู้รับโอนสิทธิจากผู้จะซื้อที่ดินสามารถนำเรื่องการโอนสิทธิเรียกร้องหรือแปลงหนี้ใหม่ มาปรับใช้ในกรณีดังกล่าวไม่ได้ เนื่องจากไม่ปรากฏว่าการโอนหนี้ระหว่างผู้จะซื้อที่ดินกับผู้จะขาย ได้ทำ เป็นหนังสือการโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ไม่อาจใช้ยื่นผู้จะขายได้ และไม่เข้าตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 315 เพราะตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ เมื่อพิจารณาตามข้อตกลงในสัญญา แม้มิได้ทำการระบุข้อตกลงดังกล่าวไว้ผู้จะซื้อสามารถใช้สิทธิของเจ้าหนี้ได้อยู่แล้ว ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 315¹³ ซึ่งข้อสัญญาเช่นนี้ก็มิก่อให้เกิดอำนาจแก่บุคคลภายนอกที่จะทำการฟ้อง เรียกร้องให้ผู้จะขายชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอกได้ เนื่องจากตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นการทำขึ้น ระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขายเท่านั้น บุคคลภายนอกมิได้เป็นคู่สัญญาร่วมด้วยแต่อย่างใด และตามคำ พิพากษายังมิใช่กรณีการรับช่วงสิทธิตามมาตรา 226 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากมิใช่ กรณีที่เกิดโดยบทบัญญัติของกฎหมาย แต่จะเข้าลักษณะของสัญญาเพื่อประโยชน์ของ บุคคลภายนอก เนื่องจากตามข้อสัญญาระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย ได้กำหนดว่า “ผู้ซื้อจะต้องชำระเงิน ให้แก่ผู้ขายครบถ้วนในวันที่ผู้ขายไปจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อหรือบุคคลอื่นที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้รับ โอนแทน” ข้อความดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า บุคคลอื่นซึ่งมิใช่คู่สัญญาอาจมีสิทธิได้รับประโยชน์จากสัญญา นี้ก็ย่อมได้ ไม่ว่าบุคคลอื่นซึ่งมีสิทธิรับประโยชน์จะมีตัวตนในขณะที่ทำสัญญา หรือบุคคลอื่นในที่นี้อาจจะ ยังไม่มีตัวตนแต่ผู้จะซื้อจะระบุให้ทราบอีกที่หนึ่งซึ่งบุคคลอื่นนี้อาจเป็นบุคคลที่มีตัวตนในอนาคตอันใกล้ก็ สามารถที่จะทำการกำหนดในข้อสัญญาได้ ดังนั้น สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับ โอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 51/2540 วิธีการที่ดีที่สุดที่บุคคลภายนอกผู้รับ โอนสิทธิซึ่งมิใช่คู่สัญญา จะเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญาและสามารถมีสิทธิและอำนาจในการฟ้องบังคับ ให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ตนเอง คือ การที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิควรตีความว่าสัญญา ระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และเรียกเอาประโยชน์จากสัญญา

¹³ มาตรา 315 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “อันการชำระหนี้ นั้น ต้องทำให้แก่ตัวเจ้าหนี้หรือแก่บุคคลผู้ มีอำนาจรับชำระหนี้แทนเจ้าหนี้ การชำระหนี้ให้แก่บุคคลผู้ไม่มีอำนาจรับชำระหนี้ นั้น ถ้าเจ้าหนี้ให้สัตยาบันกับันว่า สมบูรณ์”

ดังกล่าว แต่ตามคำพิพากษาบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิไม่ได้กล่าวอ้างในคำฟ้องว่าตนมีสิทธิที่จะเรียกให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เนื่องจากโจทก์เป็นเจ้าของนี้โดยตรงและได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกศาลเลยทำการยกฟ้อง

3. ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน

ตามกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนให้ไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองได้ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ อีกทั้งสิทธิในที่ดินก็ไม่อาจตกเป็นของผู้ซื้อได้ แม้จะไปติดต่อที่สำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่ก็จะปฏิเสธไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้แก่คู่สัญญา จึงมักเกิดปัญหาเมื่อไปดำเนินการทางทะเบียนไม่ได้ ผู้ซื้อและผู้ขายส่วนใหญ่จึงมาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเองเพื่อเลี่ยงกฎหมายและตกลงกำหนดโอนที่ดินในวันที่พ้นกำหนดห้ามโอน ซึ่งในภายหลังผู้จะซื้อที่ดินอาจไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรณีดังกล่าวผู้จะซื้อสามารถมีสิทธิเรียกร้องตามกฎหมายได้อย่างไรบ้าง

การสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่อยู่ระหว่างกำหนดห้ามโอน และได้ทำการตกลงว่าเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนเมื่อใด จะทำสัญญาซื้อขายกันและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายในภายหลัง เรื่องดังกล่าวศาลฎีกาได้มีแนวทางวินิจฉัยว่า¹⁴ ในการโอนที่ดินที่อยู่ระหว่างกำหนดห้ามโอนหากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่คู่สัญญาทำขึ้นในระหว่างระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้ผู้จะซื้อเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว และผู้จะซื้อได้เข้าครอบครองที่ดินกรณีดังกล่าวผู้จะซื้อไม่มีสิทธิอยู่ในที่พิพาท เนื่องจากศาลเห็นว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ซึ่งเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายจึงตกเป็นโมฆะ

4. ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ที่ดินมือเปล่า)

ในการโอนที่ดินที่ไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์นั้น สามารถที่จะเลือกทำการโอนสิทธิครอบครองได้ 2 วิธี คือ 1. โอนโดยข้อเท็จจริง คือ การที่ผู้ขายสละและส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 และ 1378 ซึ่งวิธีการโอนดังกล่าวไม่ต้องมีแบบหรือพิธีการแต่อย่างใด 2. โอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 4 ทวิ โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาในกรณีที่คู่สัญญาได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินต่อกันในขณะนั้นผู้จะขายได้สละและส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว เพียงแต่ยังมีได้เปลี่ยนแปลงชื่อผู้ครอบครองทางทะเบียน หลักฐานทางทะเบียนจึงยังคงเป็นชื่อของผู้จะขายอยู่ ผู้จะขายอาจนำหลักฐานทางทะเบียนไปหลอกขายที่ดินให้แก่บุคคลอื่นได้ ฉะนั้น ที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ (ที่ดินมือเปล่า) ประเภทที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินประเภทนี้ ผู้วิจัยจึงเห็นว่า เมื่อศาลฎีกาได้มีแนวทางวินิจฉัยรับรองการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สามารถ

¹⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3393/2525, 3345/2525, 334/2532, 2155/2537, 6399/2551

กระทำได้ทั้งสองวิธีดังกล่าว การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงเป็นปัญหาอย่างมาก หากต้องการแก้ไขปัญหาก็ต้องจัดให้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีหลักเกณฑ์ปฏิบัติแยกเช่นเดียวกับการจดทะเบียนในที่ดินที่มีหลักฐานเป็นโฉนด และจะต้องทำให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้เป็นแนวทางเดียวกันมิใช่มีการแบ่งปฏิบัติได้ทั้งสองแนวทาง ซึ่งหากพิจารณาตามมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์โดยแท้ของมาตรานี้ ต้องการที่จะป้องกันการโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากหากปล่อยให้มีการโอนโดยส่งมอบการครอบครองกันได้โดยไม่มีการควบคุมหลักฐานทางทะเบียน จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาได้ ฉะนั้น หากมีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ให้อยู่ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน ก็จะทำให้ทั้งบทกฎหมายเฉพาะ คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน และบทกฎหมายทั่วไป คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะได้มีความสัมพันธ์กันและมีหลักเกณฑ์ในการโอนสิทธิการครอบครองเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

5. ข้อเสนอแนะ

1. ปัญหาทางกฎหมายในการนำบทกฎหมายมาตรา 237 และ 1300 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้กับสถานะทางกฎหมายของผู้จะซื้อ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 กรณีดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ในการปรับใช้กับสถานะของผู้จะซื้อ ทั้งนี้ตามแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาในหลายปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าการตีความของคำว่า “บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน” นั้น มีหลักเกณฑ์ในการวินิจฉัยที่ค่อนข้างจะแตกต่างกันและมีบรรทัดฐานในการตีความค่อนข้างที่จะหาข้อยุติได้ไม่ชัดเจน ด้วยความเคารพต่อศาลผู้วิจัยเห็นว่า เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จะซื้อ หากพิสูจน์ให้เห็นได้ว่าผู้จะซื้อที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ตามสัญญาได้ชำระราคาค่าที่ดินครบถ้วนและเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินแล้ว ก็น่าจะถือได้ว่าเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิได้อยู่ก่อน เพียงเท่านั้นย่อมถือได้ว่ามีความชัดเจนเพียงพอแล้วที่จะแสดงให้เห็นว่า บุคคลดังกล่าวมิใช่เป็นเพียงเจ้าหน้าที่ธรรมดาทั่วไป แต่ได้ชำระราคาค่าที่ดินครบถ้วนและได้เข้าครอบครองที่ดินแล้ว เป็นกรณีที่ผู้จะซื้อเข้าผูกพันตามสัญญามากกว่าการทำสัญญาโดยทั่วไป อีกทั้งยังไม่มีหนี้ที่จะต้องชำระต่อผู้จะขายแล้ว เหลือเพียงแต่การดำเนินการทางทะเบียนให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น จึงเป็นการเหมาะสมแล้วที่ศาลจะต้องเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 ให้แก่ผู้จะซื้อหากผู้ขายกระทำผิดตามสัญญา

2. ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 51/2540 วิเคราะห์สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน วิธีการที่ดีที่สุดที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิซึ่งมิใช่คู่สัญญา จะเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญาและสามารถมีสิทธิและอำนาจในการฟ้องบังคับให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ตนเอง คือ การที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิควรตีความว่าสัญญาระหว่างผู้จะซื้อ

และผู้จะขายเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และเรียกเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 วรรคแรก

3. ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน

เมื่อศึกษาตามแนวทางการวินิจฉัยของศาลจะเห็นได้ว่า เมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินต่อกัน ผู้จะขายมักส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้จะซื้อในทันที ศาลจึงพิพากษาว่าเป็นโมฆะแต่หากในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่มีกำหนดระยะเวลาห้ามโอน หรือในกรณีการทำคำมั่นจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่มีกำหนดระยะเวลาห้ามโอน กระทำโดยมิได้มีการส่งมอบการครอบครองต่อกันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนก็สามารถทำได้ เพื่อที่ผู้จะซื้อจะได้รับความคุ้มครองและเพื่อสิทธิของผู้จะซื้อผู้จะซื้อต้องสุจริต ไม่มีเจตนาจงใจในหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อสัญญาไม่เป็นโมฆะ ผู้จะซื้อก็จะได้รับสิทธิครอบครองที่ดิน

4. ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาการโอนสิทธิครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยต้องดำเนินการให้บทกฎหมายเฉพาะ คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 4 ทวิ และบทกฎหมายทั่วไป คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 มีความสัมพันธ์กันและให้มีหลักเกณฑ์ในการโอนสิทธิครอบครองเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องจัดให้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 4 ทวิ เพียงวิธีเดียวเท่านั้น ซึ่งต้องทำการแก้ไขบทบัญญัติประมวลกฎหมายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ที่บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้น ย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง” โดยเสนอแนะแนวทางแก้ไขประมวลกฎหมายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ใหม่ โดยแก้ไขเพิ่มเติมว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดินการโอนไปซึ่งการครอบครองนั้น ย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง” ก็จะทำให้ปัญหาดังกล่าวหมดสิ้นไป

บรรณานุกรม

บัญญัติ สุชีวะ. (2552). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 12 ปรับปรุงโดย ไพโรจน์

วายุภาพ กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์เนติบัณฑิตยสภา.

บรรจง ศ. นาคประดา. (2545). วิทยุทธรณ์ที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ.

ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์. (2553). คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. ครั้งที่พิมพ์ 4 สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายที่ดิน

Nigel G. Foster. (2000). German Legal System & Laws. Oxford : Oxford University Press

Sale of goods act 1979

The Civil Code 1907 (Burgerliches Gesetzbuch : BGB)