

# คำอธิบาย

## ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

### บรรพ ๓

โดย

หลวงประดิษฐมนูธรรม

(ปรีดี พนมยงค์)

(ต่อจากปีที่ ๔ เล่ม ๔)



มาตรา ๔๘๒ ผู้ขายไม่  
ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ  
เมื่อกรณีเป็นดังกล่าวต่อ  
ไปนี้ คือ

482.-The seller is not  
liable for eviction in the  
following cases:

(๑) ถ้าไม่มีการฟ้องคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้ซื้อได้สูญหายไปโดยความผิดของผู้ซื้อเอง หรือ

(๒) ถ้าผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่า ถ้าได้เรียกเข้ามาคดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ หรือ

(๓) ถ้าผู้ขายได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้ซื้อเสียเพราะความผิดของผู้ซื้อเอง แต่ถึงกรณีจะเป็นอย่างไรก็ดี ถ้าผู้ขายถูกศาลหมายเรียกให้เข้ามาในคดีและไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลย หรือ ร่วมเป็นโจทก์กับผู้ซื้อ หรือ ท่านว่าผู้ขายคงต้องรับผิดชอบ

(1) If no action was entered, and the seller proves that the rights of the buyer were lost on account of the fault of the buyer, or

(2) If the buyer did not summon the seller to appear in the action and the seller proves that he would have succeeded in the action if summoned to appear, or

(3) If the seller appeared in the action, but the claim of the buyer was dismissed on account of the fault of the buyer.

In any case the seller is liable whenever he is summoned to appear in the action and refuses to take the part of the buyer as joint defendant or joint plaintiff.

## คำอธิบาย

ตาม มาตรา นี้ ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการ รอนสิทธิ อัน  
บังเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อ เพราะความผิดของผู้ซื้อเอง

ความผิดของผู้ซื้อนี้อาจเป็นได้ ในกรณีเหล่านี้

(๑) ถ้าไม่มีการฟ้องคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าสิทธิ  
ของผู้ซื้อได้สูญไปโดยความผิดของผู้ซื้อเอง

สิทธิของผู้ซื้ออาจสูญไปโดยความผิดของผู้ซื้อเองได้  
โดยเหตุหลายประการ เช่น ก. ขาย ที่ดิน แปลงหนึ่งให้  
ข. ที่ดินแปลงนั้น ค. ได้ เข้าครอบครองและอ้างอำนาจ

ปรับภัยต่อผู้ข. ความจริง ค. ได้ครอบครองแทน ก. มา  
แต่ ข. ไม่ฟ้องร้องขับไล่ ค. ยอมให้ ค. ได้กรรมสิทธิ์ใน  
ที่ดินแปลงนั้น ดังนั้นสิทธิของ ข. ก็ย่อมสูญสิ้นไปเพราะ  
ความผิดของ ข. ผู้ซื้อเอง ก. ผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดชอบ

(๒) ถ้าผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี และผู้  
ขายพิสูจน์ได้ว่า ถ้าได้เรียกเข้ามาคดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ

ในกรณีเช่นนี้ ก็ย่อมถือได้ว่าเป็น ความผิด ของ ผู้ซื้อ

เองเพราะตามมาตรา ๔๗๗ เมื่อการรบกวนขัดสิทธิเกิด  
 เป็นคดีขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับบุคคลภายนอก ผู้ซื้อชอบที่จะ  
 ขอให้ศาลเรียกผู้ขายเข้าเป็นจำเลยร่วม หรือเป็นโจทก์ร่วม  
 กับผู้ซื้อในคดีนั้น (ให้คำอธิบายได้มาตรา ๔๗๗ ใน  
 หนังสือนิติสาส์นปีที่ ๔ เล่ม ๓) เมื่อผู้ซื้อไม่เรียกผู้  
 ขายเข้ามาในคดี ผู้ซื้อก็ย่อมเป็นผู้ผิดเอง เว้นไว้แต่รูป  
 แห่งคดีนั้น แม้จะเรียกผู้ขายเข้ามาในคดี บุคคลภาย  
 นอกก็ต้องชนะแล้ว ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิดชอบ แต่  
 ทงนี้ตกเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องพิสูจน์ว่า ถ้าได้เรียก  
 ตนเข้ามาในคดีแล้ว คดีฝ่ายผู้ซื้อจะต้องชนะ เช่น  
 ก. ขายที่ดินแปลงหนึ่งให้แก่ ข. ที่ดินแปลงนั้น ค. ได้  
 ครอบครองมาช้านานกว่า ๕-๑๐ ปี ค. ได้อ้างอำนาจ  
 ปกครองโดยปรักษ์ต่อ ข. แต่ ข. ไม่เรียก ค. เข้ามา  
 ในคดี ข. จึงแพ้ ค. ดังนั้นถ้า ก. ผู้ขาย พิสูจน์ได้ว่า ถ้า  
 เรียกตนเข้ามาในคดีแล้ว คดีฝ่าย ข. ต้องชนะเพราะ  
 ก. ได้ครอบครองที่ดินแปลงนั้นโดยฐานเป็นผู้แทน ก. ซึ่ง  
 จะอ้างอำนาจปรักษ์ไม่ได้

แต่ถ้าผู้ซื้อได้เรียกผู้ขายให้เข้าว่าคดีร่วม แต่ผู้ขาย  
 ไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วม ดังนั้นแม้ผู้ขายจะพิสูจน์ได้ว่า ถ้า

ตนได้เข้าว่าคดีร่วมแล้วคดีของฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิดชอบ เพราะเหตุว่าคดีของผู้ซื้อได้แพ้บุคคลภายนอกโดยไม่ใช้ความผิดของผู้ซื้อ (ดูวรรคสุดท้ายของมาตรา ๕)

(๓) ถ้าผู้ขายได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้ซื้อเสีย เพราะความผิดของผู้ซื้อเอง

ในกรณีที่ผู้ขายเข้าคดีร่วมกับผู้ซื้อ ก็เพื่อจะอาศัยหลักฐานหรือข้อต่อสู้ของผู้ขาย อันอาจหักล้างสิทธิของบุคคลภายนอก แต่คำเรียกร้องของผู้ซื้อจะถูกศาลยกเสีย เพราะความผิดของผู้ซื้อเองได้อย่างไรบ้างนั้น เป็นปัญหาที่ควรพิเคราะห์

ในเบื้องต้นควรระลึกโดยทั่ว ๆ ไปเสียก่อนว่า ผู้ซื้ออาจแพ้บุคคลภายนอกได้ เพราะเหตุที่สิทธิของบุคคลภายนอกดีกว่าฝ่ายตนอย่างหนึ่ง หรือเพราะเหตุที่ฝ่ายตนมีสิทธิดีกว่าบุคคลภายนอก แต่ตนมิได้แสดงสิทธินั้นต่อศาล

ในเหตุแรกซึ่งผู้ซื้อแพ้คดี เพราะสิทธิของบุคคลภายนอกดีกว่าฝ่ายตนนั้น ในกรณีเช่นนี้ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้ออยู่นั่นเอง การที่จะโทษผู้ซื้อว่าคำเรียกร้อง

ได้ถูกศาลยกเสียเพราะความผิดของผู้ซื้อ ย่อมเป็นไปได้ เพราะสิทธิของบุคคลภายนอกมีดีกว่าอย่างใดก็ตามที่เป็นไปอย่างนั้น เช่น ก. ผู้ขายได้เข้าว่าคดีร่วมกับ ข. ผู้ซื้อ ในการฟ้องขับไล่ ค. ผู้ครอบครองที่ดินที่ซื้อขาย แต่ ค. ได้ครอบครอง ที่ดินที่ซื้อขายโดย อำนาจประทับเป็น เวลามากกว่า ๕-๑๐ ปีดังนี้ ถ้าศาลยกคำเรียกร้องของฝ่ายผู้ซื้อ ผู้ซื้อก็ยังคงมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการโอนสิทธิซึ่งเกิดขึ้น

แต่ถ้าสิทธิของฝ่ายผู้ซื้อดีกว่าของบุคคลภายนอก แต่ผู้ซื้อต้องแพ้คดีบุคคลภายนอก เพราะความผิดของผู้ซื้อเองนั้นเป็นปัญหาที่จะต้องพิจารณาเห็นว่า ผู้ขายที่เข้ามาว่าคดีร่วมกับผู้ซื้อจะต้องมีหน้าที่ อ้างหลักฐานหรือข้อต่อสู้โดยตนเองด้วยหรือไม่ หรือมีหน้าที่ เพียง เข้ามา ใน คดี เท่านั้น ส่วนการอ้างหลักฐานหรือข้อต่อสู้อาจบังคับให้ตกแก่ผู้ซื้อ

ถ้าหากผู้ขายมีหน้าที่ ต้องอ้าง หลักฐาน หรือข้อ ต่อสู้ โดยตนเองด้วยแล้ว เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายไม่กระทำดังนี้ อันเป็นเหตุให้ ฝ่ายตน หักล้าง สิทธิของ บุคคล ภายนอกไม่ได้ จึงได้ ถูกยกคำเรียกร้องเสียเช่นนี้ ก็อาจถือได้ว่า เป็น ความผิดของฝ่ายตนทั้งสองคน คือ ผู้ซื้อและผู้ขายเป็นผู้

ทำผิด ไม่แน่ว่าผู้ซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้หรือไม่

แต่ถ้าหากกฎหมาย ประสงค์เพียงให้ผู้ขายเข้ามาในคดี แต่การอ้างหลักฐานหรือข้อต่อสู้ให้ตกเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อ ดังนั้น ผู้ซื้อก็อาจทำผิดแต่ฝ่ายเดียว โดยผู้ขายไม่ได้ทำผิดด้วยก็ได้ เช่นตามอุทธรณ์ข้างต้นสมมติว่า ค. ได้ครอบครองที่ดิน แปลงนั้นโดยเป็นผู้แทนของ ก. ผู้ขาย แต่ ข. ผู้ซื้อไม่อ้างและแสดงหลักฐานในข้อนี้ คดีฝ่ายตนจึงแพ้ ดังนั้นก็จะเรียกร้องให้ ก. ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิไม่ได้

ทั้งนี้ย่อมแล้วแต่ความประสงค์ของกฎหมายนี้ และควรวินิจฉัยในทางวิธีพิจารณาว่า ผลของการเข้าว่าคดีร่วมจะเป็นอย่างไร

( คำอธิบายวรรคสุดท้ายให้ดูใน (๒) )

## ส่วนที่ ๔ ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิด

Part IV. Clause for Non Liability.

### คำอธิบายทั่วไป

คำอธิบายที่ได้กล่าวมาแล้วใต้มาตรา ๔๗๒-๔๗๓ นั้น เป็นข้อซึ่งผู้ขายจะต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง และเพื่อการรอนสิทธิ แต่กฎหมายยอมให้ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงทำสัญญากัน เปลี่ยนแปลง ความรับผิด ของผู้ขายได้

การเปลี่ยนแปลงความรับผิด ซึ่งส่วนที่ ๔ นี้ได้บัญญัติไว้ ก็คือข้อสัญญาว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับผิด แต่ การเปลี่ยนแปลงโดยตรงกันข้ามก็อาจมีได้คือข้อสัญญาว่าผู้ขายจะต้องรับผิดยิ่งไปกว่าที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ การเปลี่ยนแปลงโดยประการหลังนี้ยังไม่มี บทบัญญัติโดย เฉพาะ จึง จะขอกล่าวไว้ โดยสังเขปต่อไปนี้

๑. ในเรื่องชำรุดบกพร่อง ตามธรรมดาผู้ขายย่อมต้องรับผิดใน ความชำรุดบกพร่อง แต่กฎหมายได้ยกเว้น ความรับผิดของผู้ขายไว้ตามมาตรา ๔๗๓ (ให้ดูนิติสตัน



บทที่ ๔ เล่ม ๒) เช่น อนุมาตรา ๓ “ถ้าทรัพย์สินนั้น  
ได้ขายทอดตลาด” ดังนี้ ผู้ซื้อผู้ขายทรัพย์สิน เช่นนั้น  
อาจทำสัญญาตกลงกันว่า ผู้ขายต้องรับผิดชอบทรัพย์สินนั้น  
ได้ขายทอดตลาด สัญญาที่เพิ่มความรับผิดชอบเช่นนี้ ไม่  
ขัดต่อบท กฎหมาย ที่ ห้ามไว้ชัดเจน หรือ ขัดต่อ ความสงบ  
เรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด จึง  
ย่อมเป็นการใช้ได้

๒. ในการรอนสิทธิ ตามธรรมดา การรอนสิทธิซึ่ง  
ผู้ขาย จะต้อง รับผิดชอบ จะต้อง เป็น การ รอน สิทธิ ของ บุคคล  
ธรรมดา ส่วนการรอนสิทธิเพราะเหตุผู้มีอำนาจเหนือ  
ใน บ้าน เมือง (Fait du prince การกระทำ ของ  
เจ้า หรือ อำนาจเจ้า) นั้นผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ เช่น การ  
บังคับซื้อ (Expropriation) หรือการ บังคับเหนือ ทรัพย์สิน  
นั้นโดยประการอื่น จากผู้มีอำนาจเหนือ ก็ตาม แต่ผู้ซื้อ  
ผู้ขายอาจทำสัญญาตกลงกันว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ แม้ กระ  
ทั้ง ที่ดินนั้นถูก บังคับซื้อตั้งนี้เป็นต้น แต่สัญญาเช่นนี้  
ควรจะ มี กำหนด เวลา ว่า ผู้ขาย จะต้อง รับผิดชอบ ใน การ รอน  
สิทธิเพราะ มี การ บังคับซื้อ (Expropriation) ภายใน  
กำหนด เวลา เท่าใด การ บังคับซื้ออาจเกิดมีขึ้นได้ใน

ภายหลังอันเป็นเวลานานปี ไม่ควรจะมี สัญญา ที่ ผูก พันธุ์ ผู้  
ขายโดยไม่สิ้นสุด

อนึ่งตาม มาตรา ๔๘๐ ยังมีกรณี<sup>๑</sup>ที่ตามธรรมดา ผู้ขาย  
ไม่ต้องรับผิดชอบ คือ เมื่อ อสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่า  
ตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมาย แต่ถ้าผู้ขาย  
ได้รับรองไว้ใน สัญญาว่า ทรัพย์ นั้น ปราศจาก การ จำยอม  
อย่างใด ๆ ทั้งสิ้นปลอดจากการจำยอมอันนั้นแล้ว ผู้ขาย  
ก็จะต้องรับผิดชอบ มาตรา<sup>๒</sup>นี้ได้กล่าวมาแล้วในเล่มก่อน

ต่อไปนี้จะได้กล่าวถึงข้อสัญญาว่า จะไม่ต้อง รับผิดชอบ อัน  
เป็นบทบัญญัติของส่วนที่ ๔ นี้โดยละเอียด

มาตรา ๔๘๓ คู่สัญญา  
ซื้อขายจะตกลงกันว่า ผู้ขาย  
จะไม่ต้องรับผิดเพื่อความ  
ชำรุดบกพร่องหรือเพื่การ  
รอนสิทธิก็ได้

483.-The parties to a  
contract of sale may  
agree that the seller  
shall not incur any  
liability for defects or  
eviction.

## คำอธิบาย

ตาม มาตรา ๔๘๓ คู่สัญญาซื้อขายอาจทำสัญญา เปลี่ยน  
แปลงความรับผิดของผู้ขายให้ลดน้อยลงได้ คือ ทำสัญญา  
ว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับผิดในการชำรุดบกพร่องบางอย่าง หรือ  
ในการรอนสิทธิบางอย่าง เช่น ก. ขายที่ดินแปลงหนึ่งให้  
ข. โดยทั้งสองฝ่ายทำสัญญากันว่า ก. ผู้ขายจะไม่ต้องรับ  
ผิดถ้าหากที่ดินแปลงนั้นได้มีทางเค็รผ่านอยู่แล้วโดยอายุ  
ความ (การจำยอมโดยอายุความให้คู่ ป. พ. พ. บรรพ ๔  
มาตรา ๑๔๐๑) หรือทั้งสองฝ่ายจะทำสัญญากันว่า ผู้ขายไม่  
ต้องรับผิดในการชำรุดบกพร่อง หรือในการรอนสิทธิแม้  
แต่ประการใดเลยก็ได้

แต่สัญญาเช่นนั้นจะไม่ เปลืองความ รับผิดชอบของผู้ขายได้  
ทั้งหมด กฎหมายได้วางข้อบังคับไว้ใน มาตรา ๔๘๔ และ  
๔๘๕ คือ

๑. ผู้ขายยังจะต้องส่งเงินคืนตามราคา เว้นแต่จะได้  
ระบุไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา ๔๘๔)

๒. ผู้ขายยังคงต้องรับผิดชอบในผลของการอันผู้ขายได้กระทำ  
ทำไปเอง หรือผลแห่งข้อความจริงอันผู้ขายได้รู้อยู่แล้ว  
และปกปิดเสีย (มาตรา ๔๘๕)

มาตรา ๔๘๔ ข้อสัญญา  
ว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบนั้น ย่อม  
ไม่คุ้ม ผู้ขายให้พ้นจากการ  
ต้องส่งเงินคืนตามราคาเงิน  
แต่จะได้ ระบุไว้เป็น อย่าง  
อื่น

484—Unless the non-  
liability clause specifies,  
otherwise, such clause  
does not exempt the  
seller from the repay-  
ment of the price.

## คำอธิบาย

ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา  
๔๘๓ มีผลเพียงแต่ คุ้มครองผู้ขาย ที่ จะไม่ต้องเสียค่าสิน  
ไหมทดแทนอันเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อ เพราะถูกรอนสิทธิ หรือ  
ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความชำรุดบกพร่อง แต่ผู้ขายยังจะ  
ต้องคืนราคา เพราะราคาเป็นสิ่งที่ให้เพื่อแลกเปลี่ยนกับ  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เมื่อผู้ซื้อมิได้ทรัพย์สินตามราคา  
ที่ชำระไป ผู้ขายก็ควรต้องคืนราคาให้ ผู้ซื้อ มิฉะนั้นก็คล้าย  
กับ ผู้ขายได้ราคานั้น ไว้อันเป็นลาภที่มีควรได้

แต่ทั้งนี้เป็นแต่ ข้อที่กฎหมายบัญญัติไว้เพื่อสันนิษฐาน  
เจตนาของคู่สัญญาซื้อขายว่าเป็นดั่ง นั้นเท่านั้นเอง คู่  
สัญญาอาจตกลงกันแก้ไขความข้อนี้เสียได้ คือ ตกลงกัน  
ว่า แม้จะมีการชำรุดบกพร่องหรือ การรอนสิทธิผู้ขาย ก็ไม่  
จำต้องคืนราคา ข้อตกลงเช่นนี้ย่อมใช้ได้

มาตรา ๔๘๕ ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบนั้น ไม่อาจคุ้ม ความรับผิดชอบของผู้ขายในผลของการอันผู้ขายได้กระทำไปเอง หรือผลแห่งข้อ ความจริงอันผู้ขายได้รู้อยู่แล้วและปกปิดเสีย

485.-A non-liability clause cannot exempt the seller from the consequences of his own acts or of facts which he knew and concealed.

## คำอธิบาย

หลักกฎหมายในเรื่องทำสัญญายกเว้นความรับผิดชอบอยู่ในมาตรา ๓๗๓ ว่า

“ความตกลงทำไว้ล่วงหน้าเป็นข้อยกเว้นมิให้ลูกหนี้ต้องต้องรับผิดชอบเพื่อกลั่นแกล้ง ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนนั้น ท่านว่าเป็นโมฆะ”

การชำระคบกพร่องใด หรือ การรอนสิทธิใด อันเกิดขึ้นจากการกระทำของผู้ขายเอง หรือ ผู้ขายรู้อยู่แล้วเกล้งปกปิดเสียก็คล้ายกับเป็นกลั่นแกล้งของผู้ขาย ให้เทียบดูในมาตรา ๑๒๔ ซึ่งมีควมว่า

“ในนิติกรรมสองฝ่าย การที่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งจงใจหนึ่ง เสียไม่ไขข้อความจริง ฤฯ ข้อคุณสมบัติอันใดอันหนึ่ง อัน คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งมิได้รู้นั้น ท่าน ถือว่า เป็น กลฉ้อฉล หากพิสูจน์ได้ว่า ถ้า มิได้หนึ่งเสียเช่นนั้น นิติกรรมอันนั้น ก็ คงจะมีได้ทำขึ้นเลย ”

แต่ผลของกลฉ้อฉลเป็นแต่เพียง “โมฆียะ” เช่นอาจ จะให้สัตยาบันกันได้ (ดูในเรื่องผลแห่งโมฆกรรมและ โมฆียกรรม นิตินิติศาสตร์ ปีที่ ๒ เล่ม ๘)

ผลแห่งมาตรา ๓๗๓ เป็น “โมฆะ” จะให้สัตยาบัน กันไม่ได้

บัณฑิตจึงอาจมิได้ว่า ผลตามมาตรา ๔๘๕ นี้จะเป็น โมฆะ หรือโมฆียะ