

คำอธิบาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บรรพ ๓

โดย

หลวงประดิษฐมนูธรรม

(ปรีดี พนมยงค์)

(ต่อจากปีที่ ๔ เล่ม ๕)



หมวด ๓

หน้าที่ของผู้ซื้อ

Chapter III

Duties of the buyer

ในหมวดนี้มีบทบัญญัติที่กล่าวถึงหน้าที่ของผู้ซื้อ (มาตรา ๔๘๖-๔๙๐) ส่วนสิทธิของผู้ขายเมื่อผู้ซื้อไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น หาได้กล่าวไว้โดยเฉพาะเจาะจงไม่ เหตุฉะนั้น จะได้กล่าวถึง สิทธิ ของผู้ขาย เมื่อผู้ซื้อไม่ ปฏิบัติ หน้าที่ไว้ ในมาตรา ๔๘๖ ด้วย

มาตรา ๔๘๖ ผู้ซื้อจำ
ต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตน
ได้รับซื้อและใช้ราคาตาม
ข้อสัญญาซื้อขาย

486-The buyer is bound
to take delivery of the
property sold and to pay
the price in accordance
with the terms of the
contract of sale.

คำอธิบาย

ตามมาตราที่ได้บัญญัติหน้าที่ของผู้ซื้อไว้ ๒ ประการ
คือ ๑. ต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อ

๒. ใช้ราคาตามข้อสัญญา

แต่ผู้ซื้อยังมีหน้าที่อย่างหนึ่งตามมาตรา ๔๕๗ คือ
คำฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขาย ฝ่ายผู้ซื้อจะต้องออก
ครั้งหนึ่ง (และฝ่ายผู้ขายออกครั้งหนึ่ง)

ข้อ ๑ ผู้ซื้อต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อ

ตามมาตรา ๔๖๑ ผู้ขายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขาย
นั้นให้แก่ผู้ซื้อ เหตุฉะนั้นผู้ซื้อก็มีหน้าที่ต้องรับมอบ
ทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อ กล่าวคือรับเอาทรัพย์สินนั้นเข้า
อยู่ในเงอ้อมมือของตนให้เทียบตามตรา ๔๖๒

ถ้าผู้ซื้อไม่รับมอบทรัพย์สิน ผู้ขายก็ยังมีสิทธิที่จะเลือก
ได้ ดังนี้

ก) ถ้อยเอาการซื้อขายนั่นต่อไป และวางทรัพย์สินไว้ยัง
สำนักงานวางทรัพย์สินตามมาตรา ๓๓๑, ๓๓๓ เพื่อเปลื้อง
ตนให้พ้นจากหน้าที่ในการส่งมอบตามมาตรา ๔๖๑ หรือ

ข) ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา ๓๘๖-๓๘๔

ข้อ ๒ ผู้ซื้อต้องใช้ราคาตามข้อสัญญา

ผู้ซื้อต้องชำระเงินเป็นราคา เพื่อแลกกับทรัพย์สินที่ตน
รับจากผู้ขาย ราคาคู่สัญญาอาจกำหนดลงไว้ในสัญญา
ว่าเป็นจำนวนเท่าใด ถ้าไม่ได้ กำหนดลงไว้ ก็จะต้องวินิจฉัย
นับตามหลักในมาตรา ๔๘๗

ก่อนที่จะอธิบายมาตราอื่น ๆ ต่อไป เห็นควรที่จะกล่าว
ถึงสิทธิของผู้ขาย เมื่อผู้ซื้อไม่ชำระราคาไว้ด้วย

สิทธิของผู้ขายในกรณีนี้เช่นนี้ก็คือ

๑ สิทธิยึดหน่วง ตามมาตรา ๔๖๘-๔๗๑ (ดูคำอธิบาย
ได้มาตรานี้ในหนังสืออนัตติศาสตร์ปีที่ ๔ เล่ม ๑)

๒ บุริมสิทธิ ซึ่งสุดแต่ประเภทแห่งทรัพย์สินที่ซื้อขาย
คือ ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ ก็มีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรา ๒๕๕ (๕) และ ๒๗๐, ๒๗๑ ถ้าเป็น

อสังหาริมทรัพย์ ก็มี บุริม สิทธิเหนือ อสังหาริมทรัพย์ ตาม
มาตรา ๒๗๓ (๓) และ ๒๗๖

๓ สิทธิเด็กสัญญาตามมาตรา ๓๘๖-๓๘๔

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสนั้น ได้มีตัวบท
มาตรา ๒๑๐๒ (๔) ให้สิทธิผู้ขายอีกอย่างหนึ่งที่จะเรียกร
้องเอาทรัพย์สินที่ซื้อขาย กลับคืนมา (Revendication)
เพื่อยึด หน่วงไว้ โดยไม่ประสงค์จะเลิกสัญญาซื้อขาย แต่
การใช้สิทธิเช่นนี้จะต้องอยู่ในข้อบังคับเป็นพิเศษและเป็น
สิทธิซึ่งสืบเนื่องมาจากกฎหมายโบราณฝรั่งเศสโดยฉะเพาะ

มาตรา ๔๘๗ อรรถา
ทรัพย์สินที่ขายนั้น จะกำหนด
ลงไว้ ในสัญญาก็ได้ หรือ
จะปล่อยให้ ให้กำหนดกัน
ด้วยวิธี ใด อย่าง หนึ่ง
ตั้งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา
นั้นก็ ได้ หรือจะถือเอาตาม
ทางการที่คู่สัญญาประพฤติ
ต่อกันอยู่นั้นก็ได้

ถ้าราคามีได้กำหนดแต่
ขาดอย่างใดตั้งว่ามานั้นไซ้
ห้ามว่าผู้ซื้อ จะต้องใช้ราคา
ตามสมควร

487-The price of the
property sold may be
fixed by the contract, or
may be left to be fixed
in manner thereby agreed,-
or may be determined by
the course of dealing
between the parties.

When the price is not
determined as aforesaid,
the buyer must pay a
reasonable price

คำอธิบาย

ตามมาตรานี้ สัญญาซื้อขายอาจกำหนดราคาลงไว้ หรือ
กำหนดวิธีตั้งราคาลงไว้ หรือไม่กำหนดไว้ก็ได้

ข้อ ๑. สัญญาซื้อขายได้กำหนดราคาลงไว้

ตามธรรมดาที่กระทำกัน เมื่อมีการซื้อขาย ผู้ซื้อผู้ขาย

ก็ต้องกำหนดราคา ว่าผู้ขายจะได้รับเงินจำนวนเท่าใดเป็น
การตอบแทนทรัพย์สินที่ตนจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ เช่น
ก. ขายแหวนวงหนึ่งให้ ข. ในสัญญาซื้อขาย ก. ข. อาจกำ
หนดได้ว่า ก. จะได้รับเงิน ๑๐๐๐ บาทเป็นการตอบแทน
กรรมสิทธิ์ในแหวนวงนั้นซึ่ง ก. จะโอนให้ ข.

ข้อ ๒. สัญญาซื้อขายได้กำหนดวิธีที่ราคาลงไว้

ในบางเรื่อง สัญญาซื้อขายยังมีได้กำหนดเด็ดขาดลงไว้
ว่าราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นจะเป็นจำนวนเท่าใด แต่ได้
กำหนดวิธีที่ราคาลงไว้ ซึ่งอาจเป็นได้ดังนี้

๑) ให้ถือราคาเอาตามทางการที่คู่สัญญา ประพฤติ ต่อ
กันอยู่นั้น

ทั้งนี้ก็ต้องพิจารณาว่า ราคาที่คู่สัญญาได้เคยประพฤติ
ต่อกันมาเป็นอย่างไร เช่น ก. พ่อค้าได้เคยขายผ้าม่วงส่ง
ให้ ข. เป็นราคาผืนละ ๑๐ บาท เสมอมา เมื่อ ข. ซื้อ
ผ้าม่วงจาก ก. ในครั้งหลัง ๆ โดยตกลงให้ถือเอาตามราคาที่
เคยปฏิบัติต่อกันดังนี้ ราคาผ้าม่วงนั้นก็คือ ผืนละ ๑๐ บาท

๒) ให้ถือราคาตามที่กำหนดกันด้วยวิธีอื่น ๆ

วิธีที่สัญญาซื้อขายจะกำหนดไว้ให้ ตราคานั้น อาจมีได้
หลายประการ เช่น วิธีที่ปล่อยให้คนที่ ๓ หรือคนกลาง
เป็นผู้กำหนดซึ่งอาจเป็นไปได้ดังนี้

ก) สัญญาซื้อขายได้ระบุนามผู้ที่จะกำหนดราคาลงไว้ เช่น ก. ทำสัญญาซื้อแหวน ข. ๑ วงโดยระบุไว้ในสัญญา ให้ ค. เป็นผู้กำหนดราคา ในกรณีเช่นนี้ ถ้า ค. ได้กำหนดราคาลงไว้อย่างใดก็ต้องถือตามนั้น

แต่ปัญหาอาจเกิดขึ้นได้ว่า การกำหนดราคาเช่นนี้จะถือว่าสัญญาซื้อขายได้เกิดขึ้นขณะใด กล่าว คือ จะเกิดขึ้นแต่ขณะที่ ก. ข. ตกลงทำสัญญาซื้อขาย หรือขณะที่ ค. ได้ตั้งราคาเสร็จแล้ว เพราะเหตุว่าถ้า ค. ปฏิเสธไม่ตีราคา สัญญาซื้อขายจะคงดีอยู่หรือว่าระงับไป

การวินิจฉัยปัญหาข้อนี้ มีนักปราชญ์กฎหมายบางท่านให้พิจารณาเทียบกับในเรื่องเงื่อนไข

แต่เงื่อนไขตามกฎหมายไทยนั้น ถ้าเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน นีติกรรมย่อมเป็นผลต่อเมื่อเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่กรณี แห่ง นีติกรรมได้แสดง เจตนาไว้ด้วย กันว่าความสำเร็จแห่งเงื่อนไขนั้นให้ มีผลย้อนหลังไปถึงเวลาใด เวลาหนึ่งก่อนสำเร็จก็ให้ เป็นไปตามเจตนาเช่นนั้น ให้ดู มาตรา ๑๔๕

อนึ่งตามมาตรา ๔๕๘ ก็ได้บัญญัติไว้ว่า ถ้าสัญญาซื้อ

ขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้นซึ่งส่อให้เห็นว่า ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข สัญญาซื้อขายก็ยังไม่สำเร็จเสร็จสิ้นบริบูรณ์ทีเดียว เหตุฉะนั้นถ้าผู้ที่คู่สัญญาซื้อขายได้ตกลงกันไว้ให้เป็นผู้กำหนดราคาได้ถึงแก่ความตายเสียก่อนกำหนดราคา หรือปฏิเสธไม่กำหนดราคา ดังนั้นสัญญาซื้อขายนั้นจะคงสมบูรณ์อยู่โดย คู่สัญญา ต้องเลือก คนกลางที่จะกำหนดราคาใหม่ หรือว่าสัญญาซื้อขายนั้นเป็นอันระงับไป ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสได้ตอบปัญหาข้อนี้ไปในทางที่ว่า สัญญาซื้อขายเป็นอันระงับไป ในกฎหมายไทยถ้าหากจะเทียบกับในเรื่องเงื่อนไข ก็อาจจะมีทางกล่าวได้ว่า ถ้าเงื่อนไขไม่สำเร็จลงไปได้ สัญญาซื้อขายก็จะระงับไป

ข) สัญญาซื้อขายอาจกล่าวได้ว่า คู่สัญญาจะเลือกคนกลางเพื่อกำหนดราคา แต่ไม่ได้ระบุไว้ว่าคนกลางนั้นคือผู้ใด

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าภายหลังคู่สัญญาได้ตกลงกันเลือกบุคคลที่จะตั้งราคา และได้ตั้งราคาแล้ว ปัญหาจะเพราะการ

กำหนดราคาก็เป็นอันหมดไป แต่ปัญหาอาจเกิดขึ้นได้
ว่า ถ้าคู่สัญญาไม่ตกลงกันในการเลือกบุคคลเช่นนี้แล้ว
จะมีทางใดที่จะแก้ความขัดข้องนี้ได้ ศาลในประเทศ
ฝรั่งเศสเคยยอมรับคำร้องขอ ของ คู่สัญญา ฝ่ายใด ฝ่ายหนึ่ง
ให้เลือกตั้งผู้ที่จะกำหนดราคา

วิธีที่ตั้งคนกลางกำหนดราคานั้นได้ใช้โดยมากใน เรื่องที่
รัฐบาลได้บังคับซื้อ เช่นในการทำถนน ทางรถไฟ ฯลฯ
 เป็นต้น ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นอีกอย่างหนึ่งก็คือ คนกลาง
นั้นจะมีลักษณะอย่างไรในกฎหมาย ก็จะเป็นอนุญาโต
ตุลาการตามวิธีพิจารณาความแพ่งได้หรือไม่ น่าคิดว่า
อนุญาโตตุลาการจะมีได้ก็ต่อเมื่อมี “ข้อพิพาท” ที่เกิด
มีขึ้นแล้ว (ดูวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๐๘) แต่
การกำหนดราคาในสัญญาซื้อขาย จะว่าเป็น ข้อ พิพาท ก็ไม่
ถนัดนัก กับทั้งการกำหนดราคาเป็นสิ่งที่อาจเกิดขึ้นใน
ภายหลัง

ข้อ ๓ สัญญาซื้อขายไม่ได้กำหนดราคาลงไว้ และ
ไม่ได้ กำหนดวิธีตั้งราคาลงไว้

ในกรณีเช่นนี้จะต้องระวางว่า ตามที่คู่สัญญาได้ตกลง
กันนั้นเป็นสัญญาซื้อขายจริง กล่าวคือ ผู้ขายตกลงโอน

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และผู้ซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินให้ ผู้ขาย เว้นไว้แต่ว่าราคานั้นยังมีได้กำหนด มิฉะนั้นแล้ว ข้อเท็จจริง แห่งคดี อาจเปลี่ยนแปลง เป็น สัญญา ประเภทอื่น ๆ ไปได้ เช่นสัญญาให้ เป็นต้น

เมื่อราคายังมิได้กำหนดไว้ในสัญญา หรือโดยวิธีใดๆ ดังกล่าวมาแล้วในข้อ ๑, ๒ ผู้ซื้อ ก็จะต้องใช้ราคาให้ ผู้ขายตามสมควร ซึ่งต้องพิจารณาเป็นเรื่องๆ ไป

มาตรา ๔๘๘ ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งตนได้รับซื้อ ผู้ซื้อชอบที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระไว้ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่ผู้ขายจะหาประกันที่สมควรให้ได้

488-If the buyer has discovered defects in the property sold, he is entitled to withhold the price or part of it still unpaid, unless the seller gives proper security.

คำอธิบาย

ตามมาตรา ๔๗๒ ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบเพื่อชำรุดบกพร่อง เหตุฉะนั้นเมื่อผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อก็มีสิทธิที่จะยึดหน่วงราคาที่ยังไม่ได้ชำระไว้ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามแต่เรื่อง (ส่วนสิทธิอื่น ๆ ของผู้ซื้อเมื่อพบความชำรุดบกพร่องนั้นให้ดูใน หนังสือนิติสาส์น ปีที่ ๔ เล่ม ๒ หน้า ๘๔-๘๕) การที่ผู้ซื้อเลือกเอาทางยึดหน่วงราคานั้นก็เพื่อจะให้ผู้ขายแก้ความชำรุดบกพร่องนั้น

หรือไม่สามารถแก้ก็ให้ใช้ค่าสินไหมทดแทน แต่ผู้ขาย
อาจจะเรียกร้องราคาจากผู้ซื้อได้ทั้งหมด ถ้าหากค้นหา
ประกันที่สมควร มาให้ผู้ซื้อได้ในการ ที่จะแก้ความชำรุด
บกพร่อง และในการใช้ค่าสินไหมทดแทน ประกันอย่าง
ไร จะเรียกว่าสมควร นั้นเป็น ข้อเท็จจริง ที่จะ ต้อง พิจารณา
เป็น เรื่อง ๆ ไป

มาตรา ๔๘๘ ถ้าผู้ซื้อถูก
ผู้รับจำนองหรือบุคคลผู้เรียก
ร้องเอาทรัพย์สินที่ขายนั้น
ขู่ว่าจะฟ้อง เป็น คดีชั้น กิติ
หรือมีเหตุอันควร เชื่อว่าจะ
ถูกขู่เช่นนั้นก็ดี ผู้ซื้อที่ชอบ
ที่จะยึดหน้าวงราคาไว้ทั้งหมด
หรือบางส่วนได้ดูจกกัน จน
กว่าผู้ขายจะได้บำบัดภัยอัน
นั้นให้สิ้นไป หรือจนกว่า
ผู้ขายจะหาประกันที่สมควร
ให้ได้

489-The buyer is also
entitled to withhold the
price wholly or partly,
if he is threatened, or
has good reason to be-
lieve that he is about to
be threatened, with an
action by a mortgagee
or by a person claiming
the property sold, until
the seller has caused the
danger with which he is
threatened to cease, or
until the seller has given
proper security.

คำอธิบาย

มาตรานี้ก็เนื่องมาจากเหตุที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอน
สิทธิตามที่ได้อธิบายมาแล้วได้มาตรา ๔๗๕-๔๘๐ (ดู
หนังสือนิติศาสตร์ปีที่ ๔ เล่ม ๓-๔) แต่ที่มีพิเศษออกไป
ก็คือคำที่ว่า “ถ้าผู้ซื้อถูกผู้รับจำนอง ขู่ว่าจะฟ้อง

เป็นคดีขึ้น” ตามหลักในเรื่องจำนอง สิทธิจำนองย่อมเป็น
 สิทธิติดที่ดิน และเป็นสิทธิที่ต้องจดทะเบียนจึงจะมีผล
 เป็นทรัพย์สิน การซื้อขายก็ต้องจดทะเบียนเหมือนกัน
 ตามธรรมดาผู้ซื้อก็ย่อมรู้อยู่ในขณะนั้นว่าสิทธิจำนองได้มี
 อยู่ ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบตามบทบัญญัติมาตรา ๔๗๖ ซึ่งม
 ความว่า

“ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้น ผู้ซื้อรู้อยู่แล้วใน
 เวลาซื้อขาย ท่านว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ”

เหตุฉะนั้นการพิจารณาจะเพาะเรื่องและผู้ซื้อถูกผู้รับจำนอง
 ชู้เช่นนี้จะต้องค้นหากรณีที่มีการซื้อขายอาจเกิดขึ้นได้ โดย
 ผู้ซื้อไม่ทราบว่ามี จำนอง

ส่วนการรอนสิทธิอื่น ๆ คือ ผู้ซื้อ ถูกบุคคลผู้เรียก
 ร้องเอาทรัพย์สินที่ขายนั้นชู้ว่าจะฟ้อง อันเป็นบุคคลที่
 อาจรอน สิทธิได้ตามที่ได้อธิบายใน มาตรา ๔๗๕-๔๘๐
 นอกจากผู้รับจำนองนั้น เช่นผู้ที่ได้ปกครองที่ดินโดย
 ปรบักษ์ อันผู้ซื้อไม่อาจทราบได้ ผู้ซื้อที่ชอบที่จะยึดหน่วง
 รวาก จนกว่าผู้ขายจะได้บำบัดภัยให้สิ้นไป การบำบัดภัย
 ก็คือการทำให้ สิทธิของผู้ซื้อปราศจากการรอนสิทธิ เช่น

ฟ้องร้องผู้รอนสิทธิจนศาลตัดสินให้ฝ่ายผู้ขายและผู้ซื้อ
ชนะ หรือผู้ขายอาจปรานีประนอมโดยใช้ค่าทดแทนให้
ผู้รอนสิทธิ เพื่อให้ผู้รอนสิทธิสละสิทธิของเขาดังนี้เป็น
ต้น หรือในระวางที่กำลังบังคับขาย ผู้ขายอาจหาประกัน
ที่สมควรมาให้ผู้ซื้อ ผู้ขายก็อาจที่จะได้รับราคาจากผู้ซื้อ
ได้ ยึดหน่วงไว้

อนึ่งการขุ่นนี้ รวมถึงการที่มีเหตุอันควรเชื่อว่าจะถูกขู่
ด้วย เช่น ก. ซื้อที่ดินจาก ข. ๑ แปลง ครั้นทำสัญญาซื้อ
ขายเสร็จบริบูรณ์แล้ว ก. จะเข้าอยู่ในที่ดินนั้น แต่ ค. ไม่
ยอมให้เข้ามาโดยอ้างอำนาจประกันซึ่งได้ครอบครองมา
นาน ๘-๑๐ ปี ดังนั้นอาจเป็นเหตุอันควรเชื่อได้ว่าจะถูก
ขู่เช่นนั้น

<p>มาตรา ๔๕๐ ถ้าได้กำหนดกันไว้ว่าให้ส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นเวลาใด ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเวลาอันเดียวกันนั้นเองเป็นเวลากำหนดใช้ราคา</p>	<p>490-If a time is fixed for the delivery of the property sold, it is presumed that the same time is fixed for the payment of the price.</p>
---	---

คำอธิบาย

มาตรานี้เป็นข้อสันนิษฐานกำหนดเวลาใช้ราคา กล่าวคือ ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ แต่ได้กำหนดในการส่งมอบก็ให้ถือว่าการชำระราคาจะต้องกระทำในเวลาส่งมอบนั้น

แต่ปัญหาอาจมีขึ้นว่า ถ้าการส่งมอบก็ไม่ได้กำหนดเวลากันไว้ ดังนั้นจะถือเวลาอันใดเป็นเวลาที่ใช้ราคา ?