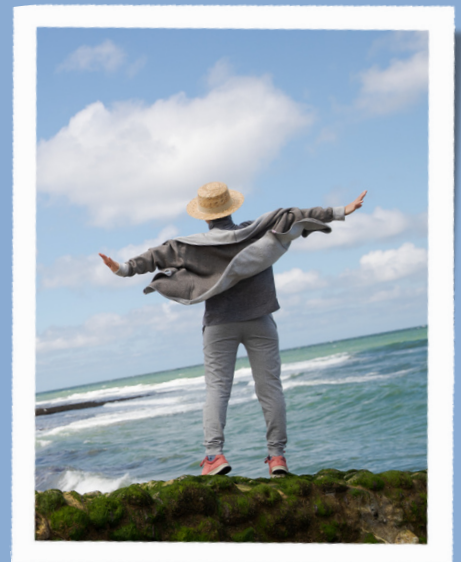




- งานนิติการ ฝ่ายอำนวยการ
- สำนักปลัด เทศบาลตำบลบึงโขงหลง เลขที่ 1 หมู่ที่ 1 ตำบลบึงโขงหลง อำเภอบึงโขงหลง จังหวัดบึงกาฬ 38220
- 042-416168
- [HTTPS://WWW.TESBANBKL.GO.TH / IN DEX](https://www.tesbanbkl.go.th/in dex)



กฎหมายน่ารู้ในชีวิตประจำวัน "การขาย"





การซื้อขาย คือ อะไร

ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา 453 อันว่า
ซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขายโอน
กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กับบุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า
ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้น ให้แก่ผู้ขาย

มาตรา 456 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็น
หนังสือและจะทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้
ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและ
สัตว์พาหนะด้วย

มาตรา 458 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไป
ยังผู้ซื้อตั้งแต่วันที่เมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน

สัญญาซื้อขาย คือ สัญญาที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้น
ให้แก่ผู้ขาย

การโอนกรรมสิทธิ์หมายถึงการโอนความเป็นเจ้าของ
ในทรัพย์สิน ที่ซื้อขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อผู้ซื้อเมื่อได้เป็นเจ้าของก็
สามารถที่จะใช้ ได้รับประโยชน์หรือจะขายต่อไปอย่างไรก็ได้
หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาซื้อขาย :

(1) ต้องมีบุคคล คือ ตัวผู้ซื้อและตัวผู้ขายซึ่งทั้งสองคน
นั้นจะต้องมีความคิด สติปัญญาพอสมควรที่จะตัดสินใจทำ
สัญญากันได้เองซึ่งก็คือ ต้องเป็นบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ โดย
ปกติก็คือมีอายุ 20 ปีบริบูรณ์

(2) ผู้ซื้อต้องมีความต้องการที่จะซื้อและผู้ขายต้องมี
ความต้องการที่จะขายทรัพย์สินนั้นจริงๆโดยทั้งสองฝ่ายได้
แสดงความต้องการของตนให้อีกฝ่ายหนึ่งรู้ด้วย

(3) ผู้ซื้อและผู้ขายต้องมีเป้าหมายในการทำสัญญาซื้อ
ขาย ซึ่งก็คือผู้ซื้อต้องมีเป้าหมายที่จะได้กรรมสิทธิ์หรือความเป็น
เจ้าของนั้นส่วนผู้ขายก็มีเป้าหมายที่จะได้เงินหรือราคาของ
ทรัพย์สินนั้นและเป้าหมายของทั้งสองฝ่ายนี้จะต้องไม่มี
กฎหมายห้ามไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดี
ของประชาชนและต้องเป็นเป้าหมายที่อาจเกิดขึ้นได้ด้วย

(4) ผู้ขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อเราต้องเข้าใจ
ด้วยการโอนกรรมสิทธิ์นี้ตัวกรรมสิทธิ์เป็นสิ่งที่ไม่มีตัวตน
แต่เป็นสิ่งที่กฎหมายสมมุติขึ้น การโอนกรรมสิทธิ์จึงอาจจะ
เกิดขึ้นแม้ว่าผู้ซื้อจะยังไม่ได้รับมอบทรัพย์สินไปไว้ใช้สอยหรือไป
ไว้ในความครอบครองก็ตาม

(5) ผู้ซื้อต้องตกลงว่าจะชำระราคาทรัพย์สินนั้นให้กับผู้
ขาย ในกรณีนี้เพียงแต่ตกลงว่าจะชำระก็พอแล้ว ยังไม่จำเป็นต้อง
มีการชำระกันจริงๆก็ได้

วิธีการในการทำสัญญาซื้อขาย :

(1) วิธีการในการทำสัญญาซื้อขายโดยปกติคือการที่ผู้
ซื้อและผู้ขายต่างได้แสดงความจำนงค์ต้องการซื้อขาย
ทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งซึ่งการแสดงความจำนงค์นั้นอาจจะทำ
โดยปากเปล่าก็ได้ หรือทำเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้หรือโดย
วิธีการอย่างอื่นก็ได้ และสำหรับตัวทรัพย์สินที่จะซื้อขายกัน
โดยวิธีนี้ได้คือ สหหาริมทรัพย์ สำหรับการซื้อขายทรัพย์สิน
ประเภทนี้เมื่อไม่ต้องทำตามวิธีการเฉพาะ ฉะนั้นเมื่อมีการ
ตกลงซื้อขายกันแล้วกรรมสิทธิ์โอนไปทันทีและการเกิด
สัญญาซื้อขายยังเป็นการก่อให้เกิด “หนี้” ที่ฝ่ายผู้ซื้อและผู้
ขายจะต้องชำระให้แก่กันอีกด้วย

(2) วิธีการเฉพาะที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ผู้ซื้อผู้ขายต้อง
ทำและถ้าไม่ทำตามก็กฎหมายกำหนดไว้แล้วสัญญาซื้อขาย
นั้นแม้จะได้ตกลงว่าจะซื้อขายก็ไมอาจบังคับกันได้เพราะ
กฎหมายถือว่าเสียเปล่าหรือเป็นโมฆะ คือใช้ไม่ได้นั่นเอง

วิธีการเฉพาะดังกล่าวนี้คือการการทำเป็นหนังสือและจด
ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้สำหรับ
ทรัพย์สินบางประเภทคือ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์
ชนิดพิเศษ ซึ่งขออธิบายให้เข้าใจดังนี้

(ก) อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้
ได้แก่

- 1) ที่ดิน
- 2) ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินในลักษณะตรึงตราแน่น
หนาถาวร เช่น บ้านเรือน ตึกแถวอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่ง
ตรึงตรากับที่ดินอย่างถาวร ไม่ยื่นต้นเป็นต้น



3) ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น
แม่น้ำลำคลอง แร่ธาตุ หนอง คลอง เป็นต้น

4) สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น
การจำยอม สิทธิอาศัยสิทธิเก็บกิน และสิทธิจำนอง เป็นต้น

(ข) สหหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษได้แก่

1) เรือกำปั่นหรือเรือที่มีระวาง 6 ตันขึ้นไป เรือกล
ไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป

2) แพพาหนะความเฉพาะแต่แพที่เป็นที่อยู่อาศัย
ของคน

3) สัตว์พาหนะหมายความถึงสัตว์ที่ใช้ในการขับขี
ลากเป็น และบรรทุกซึ่งสัตว์เหล่านี้ต้องทำตัวรูปพรรณแล้ว
ได้แก่ ม้า ช้าง โคกระบือ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ หมายถึง ผู้ที่เป็นกรรมสิทธิ์ที่จะขาย
นั่นเอง ซึ่งตามหลักกฎหมายแล้วผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อม
มีอำนาจในการขายโอนทรัพย์สินของตน ซึ่งคำว่า “จำหน่าย”
ในที่นี้หมายถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าโดย
กระทำการใดๆก็ตามเพราะฉะนั้นในเวลาที่จะทำสัญญาซื้อขายผู้
ซื้อจะต้องมีความระมัดระวังพิจารณาให้ดีว่าผู้ขายเป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์หรือไม่ เพราะถ้าไม่เป็นหากผู้ซื้อทำการซื้อไปก็จะได้
กรรมสิทธิ์ตามหลักเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” เพราะ
ถ้าผู้โอนหรือผู้ขายในกรณีที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ผู้รับโอนหรือผู้ซื้อที่
ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ไปด้วย

**ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (ละติน :
NEMO DAT QUI NON HABET
"บุคคลย่อมไม่อาจให้ในสิ่งที่ตนไม่มี")**

4 เมษายน 2565

