

บทที่ 4

ประเภทของสัญญา

1. ลักษณะและการเกิดสัญญา

1.1 ลักษณะของสัญญา

สัญญาเป็นนิติกรรมหลายฝ่าย ซึ่งเกิดจากการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่ 2 ฝ่ายขึ้นไป โดยฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำเสนออีกฝ่ายแสดงเป็นคำสนอง โดยมีความประสงค์ให้เกิดความผูกพันในทางกฎหมาย สัญญาก็เกิด

1.2 ประเภทของสัญญา

1.2.1 สัญญามีชื่อ (เอกเทศสัญญา)

1.2.2 สัญญาไม่มีชื่อ

สัญญามีชื่อ (เอกเทศสัญญา) หมายถึง สัญญาซึ่งกฎหมายบัญญัติชื่อไว้และกำหนดรายละเอียดตามกฎหมายแล้ว และคู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยสัญญานั้นๆ เช่น สัญญาฝากทรัพย์ สัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน สัญญาเช่าทรัพย์ สัญญาเช่าซื้อ สัญญาขายฝาก สัญญายืม สัญญาจำนำ สัญญาจำนอง เป็นต้น

สัญญาไม่มีชื่อ กฎหมายไม่ได้กำหนดเรียกชื่อเฉพาะไว้ แต่กฎหมายคุ้มครองสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายที่แสดงเจตนาต่อกัน เช่น สัญญาให้ เป็นต้น

2. สัญญาซื้อขาย

ตาม ปพพ. ม.453 หมายถึง สัญญาที่บุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

2.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย

- 2.1.1 มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย
- 2.1.2 เป็นสัญญาต่างตอบแทน
- 2.1.3 เป็นสัญญาที่ผู้ขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ
- 2.1.4 เป็นสัญญาที่ผู้ซื้อตกลงให้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

2.2 บุคคลผู้ซื้อ โดยทั่วไปเป็นผู้มีความสามารถตามกฎหมาย

2.3 บุคคลผู้ขาย

- 2.3.1 ต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น
- 2.3.2 บุคคลอื่นซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายที่จะขายทรัพย์สินนั้นได้ เช่น ผู้จัดการมรดกนำ

ทรัพย์สินมรดกมาขาย

ทรัพย์สินที่จะขายได้โดยปกติได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดที่มีราคาและสามารถโอนให้แก่กันได้ เช่น ที่ดิน อาคาร บ้านเรือน เครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่ไม่อาจซื้อขายได้ เรียกว่า “ทรัพย์สินนอกพาณิชย์” เช่น ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ธรณีสงฆ์ เป็นต้น

2.4 ประเภทของสัญญาซื้อขาย

2.4.1 สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด หรืออาจเรียกว่าสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์ คู่สัญญาได้ตกลงกันในสาระสำคัญในสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายจนเสร็จเด็ดขาดแล้ว

ตัวอย่าง ก ตกลงขายคอมพิวเตอร์ 1 เครื่อง ราคา 60,000 บาท และ ข ตกลงซื้อโดยชำระราคาเป็น 3 งวดๆ ละ 20,000 บาท ย่อมถือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว และกรรมสิทธิ์ในเครื่องคอมพิวเตอร์ได้โอนไปยัง ข ตั้งแต่เริ่มทำสัญญาซื้อขายนั้น ถึงแม้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าในขณะที่ทำสัญญา ก ยังไม่ได้ส่งมอบคอมพิวเตอร์ และ ข ยังไม่ได้ชำระราคาครบงวดก็ตาม

2.4.2 สัญญาจะซื้อขาย หมายถึง สัญญาที่คู่สัญญามีเจตนาจะทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ในภายหลัง สัญญาจะซื้อขายมิได้แต่อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ชนิดพิเศษที่การซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่เท่านั้น

2.4.3 คำมั่นในการซื้อขาย หมายถึง การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้คำมั่นแสดงเจตนาฝ่ายเดียว อันเป็นข้อกำหนดแน่นอนแก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้รับคำมั่น โดยผูกพันตนเองว่า จะทำการซื้อ หรือ จะทำการขาย ซึ่งหากผู้รับคำมั่น ได้บอกกล่าวแสดงความจำนง ไปยังผู้ให้คำมั่นว่าจะทำการซื้อ หรือขายนั้น ให้สำเร็จตลอดไป ก็จะมีผลให้เกิดเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด หรือสัญญาจะซื้อขาย แล้วแต่กรณี

เช่น ก. เห็นภาพวาดของ ข. รู้สึกชื่นชอบ จึงแสดงเจตนาเป็นการกำหนดแน่นอนว่า ภายใน 7 วัน ถ้า ข. ต้องการขายภาพวาดชิ้นนี้ให้นำมาส่งที่บ้านของ ก. แล้ว ก. จะซื้อในราคา 100,000 กรณีนี้ เรียกว่า คำมั่นจัดซื้อ ซึ่ง ถ้าหาก ข. แสดงความจำนงว่าจะขาย และบอกกล่าวไปถึง ผู้ให้คำมั่นแล้ว ก็ย่อมมีผลเป็นสัญญาซื้อขายแล้ว

2.5 แบบของสัญญาซื้อขาย

ปกติเมื่อคู่สัญญาได้แสดงเจตนาเสนอและสนองต้องตรงกันในสาระสำคัญแล้ว แม้มักลงด้วยวาจาก็ถือว่าสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นมีผลบังคับใช้แล้วแต่เพียงว่าในการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินบางประเภทกฎหมายกำหนดให้ทำตามแบบมิเช่นนั้นสัญญาซื้อขายตกเป็นโมฆะ

2.5.1 อสังหาริมทรัพย์ซึ่งหมายถึงที่ดิน ทรัพย์สินที่อยู่ติดกับที่ดิน เป็นการถาวร เช่น ปลูกบ้านลงบนที่ดิน

2.5.2 สังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- เรือ ที่มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป
- แพ หมายถึง เรือแพ
- สัตว์พาหนะ ช้าง ม้า โค กระบือ ลา ล่อ

ทั้งนี้ เป็นไปตาม ปพพ. มาตรา 456 ว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็น โฆษะ”

ข้อสังเกต การจดทะเบียนรถยนต์ แบบทะเบียนรถยนต์มิใช่เอกสารกรรมสิทธิ์ เป็นเพียงหลักฐาน แสดงว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นเจ้าของรถยนต์เป็นหลักฐานที่ใช้เพื่อความสะดวกของเจ้าพนักงานในการควบคุมพาหนะและเสียภาษีรถยนต์เท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกา 716-717/2493)

2.6 หลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดี

- 2.6.1 ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ
- 2.6.2 ได้มีการวางมัดจำ
- 2.6.3 มีการชำระหนี้บางส่วน

การซื้อขายที่ต้องมีหลักฐาน การฟ้องร้องคดี ได้แก่ สัญญาจะซื้อขาย คำมั่นในการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษและสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ทั่วไปที่มีราคาตั้งแต่ สองหมื่นบาทขึ้นไป

3. สัญญาเช่าทรัพย์

ตาม ปพพ. มาตรา 537 สัญญาเช่าทรัพย์ หมายถึงสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่าตกลง ให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

3.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

- 3.1.1 เป็นสัญญาต่างตอบแทน
- 3.1.2 มีวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเป็นทรัพย์สิน
- 3.1.3 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวอันมีจำกัด

3.1.4 ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน

3.1.5 สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสิทธิ์เฉพาะตัวของผู้เช่า

3.2 หลักฐานในการฟ้องคดี

สัญญาเช่าเป็นสัญญาไม่มีแบบเมื่อคู่สัญญาตกลงกันด้วยวาจาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินก็เกิดขึ้นสมบูรณ์ การเช่าสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด แม้ตกลงด้วยวาจาก็บังคับฟ้องร้องคดีได้ ไม่ว่าสัญญาเช่ามีระยะเวลาที่กี่ก็ตาม แต่กรณีการเช่าสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดี ปพพ. ม. 538 ดังนี้

- 3.2.1 การเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ที่ต้องรับผิดชอบ
- 3.2.2 การเช่าสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิเช่นนั้นการบังคับฟ้องร้องคดีได้เพียง 3 ปี เท่านั้น

3.3 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

3.3.1 หน้าที่ของผู้ให้เช่า

- 1) ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าครบถ้วนถูกต้อง และอยู่ในสภาพซ่อมแซมดีแล้ว
- 2) ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การให้ประโยชน์ตามสัญญาเช่า
- 3) หน้าที่ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งผู้เช่าได้เสียไป (เช่าอาคาร ค่าซ่อมแซมพื้นคอนกรีตแตกร้าว)
- 4) หน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการจำเป็นระหว่างเวลาเช่า (การซ่อมใหญ่) เช่น บ้านทรุดเรียง หน้าบ้านที่อยู่พัง

3.3.2 ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเหตุ ให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมที่จะใช้ตามสัญญา

3.4 สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

สิทธิของผู้เช่าคือหน้าที่ของผู้ให้เช่านั่นเอง

3.4.1 สำหรับหน้าที่ของผู้เช่า สรุป ดังนี้

- 1) ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือตามประเพณีนิยม
- 2) ต้องสงวนทรัพย์สิน เช่น วิทยุชน สงวนทรัพย์สินของตนเอง
- 3) ยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ให้เช่าตามเวลาอันสมควร
- 4) ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเป็นการจำเป็นเร่งด่วน
- 5) ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ กรณีทรัพย์สินที่เช่าชำรุดต้องซ่อมแซม ต้องจัดการป้องกันทรัพย์สินที่เช่า หรือมีบุคคลภายนอกกรุกล้ำทรัพย์สินที่เช่า
- 6) ต้องไม่ดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต
- 7) ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา
- 8) ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าระงับ

3.4.2 ความรับผิดชอบของผู้เช่า

ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายของทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเองหรือของบุคคลที่อยู่กับผู้เช่า

4. เช่าซื้อ

ตาม ปพพ ม.572 สัญญาเช่าซื้อ หมายถึง สัญญาซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเรียกว่าผู้ให้เช่าซื้อเอาทรัพย์สินออกมาให้เช่าและให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซื้อ โดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าซื้อได้จ่ายเงินเท่านั้นเท่านั้นคราว

4.1 สรุปสาระสำคัญ

- 4.1.1 ผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ
- 4.1.2 เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าซื้อนำทรัพย์สินไปเช่า
- 4.1.3 ผู้ให้เช่าซื้อที่มีคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น

4.2 แบบของสัญญาเช่าซื้อ

ต้องทำเป็นหนังสือทั้งสิ้นไม่ว่าทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ตาม หากไม่ทำเป็นหนังสือย่อมตกเป็นโมฆะ

4.3 สิทธิหน้าและความรับผิดชอบของคู่สัญญา

ผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อจนครบถ้วน ผู้ให้เช่าซื้อทำหน้าที่ขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่ผู้เช่าซื้อ

4.4 ความระงับของสัญญาเช่าซื้อ

- 4.4.1 ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้และต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน
- 4.4.2 บอกเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่าซื้อเนื่องจาก
 - 1) ผู้เช่าซื้อทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ
 - 2) ผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ 2 งวดติดต่อกัน
- 4.4.3 เมื่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไปทั้งหมด

ตารางเปรียบเทียบ

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบความต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าซื้อ	สัญญาเช่าทรัพย์สิน
<p>1. ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ</p> <p>2. ผู้ให้เช่าซื้อนอกจากจะมีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินเช่าซื้อแล้ว ยังอาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น หากชำระค่าเช่าซื้อครบทุกงวด</p> <p>3. ค่าเช่าซื้อต้องเป็นเงินเท่านั้น</p> <p>4. สัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินทุกชนิดต้องทำตามแบบคือทำเป็นหนังสือ</p> <p>5. ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทุกเมื่อ แม้ไม่มีการผิดสัญญา และไม่ต้องบอกกล่าวก่อน</p> <p>6. สิทธิที่จะได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามเงื่อนไข มิใช่สิทธิเฉพาะตัวย่อมตกทอดไปยังทายาทได้</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าไม่ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า</p> <p>2. ผู้เช่ามีสิทธิเพียงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ไม่ว่าเช่านานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์</p> <p>3. ค่าเช่าอาจเป็นเงินหรือทรัพย์สินอย่างอื่น</p> <p>4. สัญญาเช่าไม่มีแบบ แต่ต้องมีหลักฐานฟ้องร้องบังคับคดีหากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>5. ผู้เช่ามีกำหนดเวลา บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดไม่ได้ เว้นแต่อีกฝ่ายผิดสัญญา และถ้าเช่าไม่มีกำหนดเวลาบอกเลิกสัญญาได้แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า</p> <p>6. สัญญาเช่ามีสิทธิเฉพาะตัวผู้เช่า ไม่ตกทอดไปยังทายาท</p>

ตารางที่ 2 เปรียบเทียบระหว่างความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขาย

สัญญาเช่าซื้อ	สัญญาซื้อขาย
<p>1. ผู้เช่าซื้อยังมีได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจนกว่าผู้เช่าซื้อจะได้ชำระค่าเช่าซื้อครบทุกงวดตามเงื่อนไขแล้ว</p> <p>2. สัญญาเช่าซื้อทุกชนิดต้องทำตามแบบ</p>	<p>1. สัญญาซื้อขายผ่อนส่งก็คือสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด โดยตกลงให้ผ่อนชำระเป็นงวดๆ โดยปกติกรรมสิทธิ์โอนตั้งแต่ขณะทำสัญญา เว้นแต่มีเงื่อนไขว่าจะโอนกรรมสิทธิ์เมื่อผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน ซึ่งก็ยังคงถือว่าเป็นสัญญาซื้อขายมิได้มีเงื่อนไข มิได้เช่าซื้อ เพราะมิได้มีข้อความว่าให้อาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายหรือให้กรรมสิทธิ์โอนไปเมื่อชำระเงินครบทุกงวด</p> <p>2. สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษเท่านั้น ที่ต้องทำตามแบบ</p>

5. ขายฝาก

เป็นสัญญาซึ่งอาศัยหลักทั่วไปของสัญญาซื้อขายที่ได้กล่าวมาแล้ว เช่น แบบ หลักฐาน การฟังคดีหรือสิทธิหน้าที่ของคู่กรณีที่ต้องมีต่อกัน แต่มีส่วนพิเศษอยู่ที่ว่าผู้ขายมีสิทธิที่จะซื้อหรือไถ่ทรัพย์สินที่ขายกลับคืนได้ภายในกำหนด

สัญญาขายฝาก หมายถึง สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้

5.1 แบบของสัญญาขายฝาก

ได้กล่าวแล้วว่าสัญญาขายเป็นเอกเทศสัญญา ซึ่งต้องนำบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องซื้อขายมาใช้บังคับด้วย ดังนี้

- 5.2.1 การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยหากว่าคู่สัญญาทำกันเองจะตกเป็นโมฆะ
- 5.2.2 การขายฝากสังหาริมทรัพย์ทั่วไป เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดแบบของสัญญาไว้ ดังนั้น หากคู่สัญญามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาดังกล่าวก็ไม่ตกเป็นโมฆะ

5.2 ลักษณะสำคัญของสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากมีลักษณะที่สำคัญ ดังนี้

- 5.2.1 สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขาย ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้
- 5.2.2 ผู้ขายมีสิทธิจะไถ่คืนได้ รวมถึงทายาท ลูก หลาน และบุคคลอื่นที่ระบุไว้ในสัญญา
- 5.2.3 กำหนดระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดระยะเวลาเท่าใด ถ้าสังหาริมทรัพย์ต้องไถ่คืนภายใน 3 ปี และถ้าตกลงกันจะตกลงกันเกินกำหนดไม่ได้ ตกลงกันภายหลังก็ไม่ได้ต้องตกลงกันในเวลาที่ทำ สัญญาขายฝากนั้นๆ แต่อาจขยายระยะเวลาได้ตามประเภทของทรัพย์สิน
- 5.2.4 สิ้นไถ่ถ้าตกลงกันได้เท่าไรก็ตามนั้น แต่ถ้าไม่ได้ตกลงสิ้นไถ่กันไว้ก็ให้เป็นไปตามราคาที่ขาย แต่หากกำหนดสิ้นไถ่ไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินกว่าร้อยละ 15 ต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 15 ต่อปี เนื่องจากว่าสัญญาขายฝากนั้นตกอยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ซึ่งมุ่งคุ้มครองผู้ขายฝากไม่ให้ถูกเอาเปรียบเกินสมควร

- 5.2.5 ถ้าตกลงกันว่า “ห้ามโอน” ก็ต้องเป็นไปตามนั้นถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ผู้รับซื้อฝากก็โอนทรัพย์สินไปได้ เพราะเหตุว่าสัญญาขายฝากกรรมสิทธิ์ตกไปเป็นของผู้รับซื้อฝากแล้ว เพียงแต่มีข้อกำหนดว่าผู้ขายสามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้เท่านั้น

5.3 สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน ได้แก่บุคคลเหล่านี้

- 5.3.1 ผู้ขายเดิมหรือทายาทผู้ขายเดิม
5.3.2 ผู้รับโอนสิทธินั้น
5.3.3 บุคคลซึ่งในสัญญาโอนไว้เป็นการเฉพาะ

สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดไว้ว่าราคาเท่าใดให้ไถ่ตามราคาขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินร้อยละ 15 ต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 15 ต่อปี

ห้ามไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากเมื่อพ้นกำหนด ถ้ามี

- 1) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์กำหนด 10 ปี นับแต่เวลาซื้อขาย
- 2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดเป็น 3 ปี

6. ยืม

ยืม คือ สัญญาประเภทหนึ่งซึ่งบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 9 มีอยู่ 2 ประเภท คือ 1) ยืมใช้คงรูป 2) ยืมใช้สิ้นเปลือง

ยืมใช้คงรูป หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้ยืม ให้อีกบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้ยืม ใช้สอยทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งได้เปล่า และผู้ยืมตกลงจะคืนทรัพย์สินนั้นเมื่อได้ใช้สอยเสร็จ

ตัวอย่าง นาย ก ให้นาย ข ยืมรถยนต์ไปใช้ 3 วัน โดยไม่คิดค่ายืม นาย ข ตกลงที่จะคืนภายใน 3 วัน นับแต่วันยืม

ยืมใช้สิ้นเปลือง หมายถึง สัญญาที่ผู้ให้รับ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินชนิดใช้ไปสิ้น ไปนั้น เป็นปริมาณที่กำหนดให้ไปแก่ผู้ยืม และผู้ยืมตกลงว่าจะคืนทรัพย์สินซึ่งให้ยืมนั้น เช่น นาย ก ยืม ข้าวสารนาย ข ไป 10 กิโลกรัม ข้าวสารเป็นทรัพย์สินชนิดใช้ไปสิ้นไป เมื่อถึงกำหนดนาย ก ต้องคืน ข้าวสาร ประเภท ชนิด และปริมาณ เช่นเดียวกันแทนข้าวสารที่ยืมไปให้กับนาย ข

6.1 การกู้ยืมเงิน

เป็นสัญญายืมใช้สิ้นเปลืองชนิดหนึ่ง มีสาระสำคัญ ดังนี้

6.1.1 เป็นสัญญายืมใช้สิ้นเปลือง

6.1.2 มีการกำหนดค่าตอบแทน (ดอกเบี้ย) หรือไม่กำหนดค่าตอบแทนก็ได้

6.1.3 สัญญาสมบูรณ์เมื่อมีการส่งมอบเงินที่ให้ยืมแก่ผู้ยืม

6.1.4 วัตถุแห่งสัญญาเป็นเงิน อาจเป็นเงินไทยหรือเงินตราต่างประเทศ

6.1.5 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในเงินจากผู้ให้ยืมไปยังผู้ยืม

6.1.6 เป็นสัญญาที่ไม่มีแบบตามกฎหมาย แต่ต้องมีหลักฐานแห่งการกู้ยืมเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ยืมเป็นสำคัญสำหรับการยืมเงินเกินกว่า 2,000 บาท ขึ้นไป มิเช่นนั้นจะฟ้องบังคับคดีไม่ได้

6.2 หลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินไม่ว่าปรากฏในรูปแบบใด

เช่น หลักฐานการรับเงินกู้ หนังสือรายงานการประชุม บันทึกประจำวันของสำนักงาน ตำรวจแห่งชาติ จดหมายตอบโต้ระหว่างผู้ยืมกับผู้ให้ยืม โดยหลักฐานดังกล่าว ต้องมีลายมือชื่อผู้ยืมเป็นสำคัญ

6.3 การนำสืบการใช้หนี้เงินกู้

เมื่อมีการกู้ยืมกันแล้ว ผู้กู้ต้องมีหน้าที่ชำระหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ยืมถ้าต่อมาผู้ให้กู้ยืมกลับมาฟ้องร้องให้ผู้กู้ยืมชำระเงินกู้อีก ผู้กู้จะต้องนำสืบว่าได้ชำระหนี้แล้ว อาศัยหลักฐานและข้อเท็จจริงดังนี้

- 6.3.1 หลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่ง ลงลายมือชื่อผู้ให้ยืมมาแสดง ซึ่งเป็นหลักฐานที่มีข้อความว่าใช้เงินกันแล้ว
- 6.3.2 ได้เวนคืนเอกสารนั้นเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมนั้นแล้ว หมายถึง ผู้กู้ยืมได้ขอคืนเอกสารหลักฐานแห่งการกู้ยืมนั้นแล้ว
- 6.3.3 ได้แทงเพิกถอนลงในเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืม หมายถึง การขีดฆ่าลงในเอกสารนั้นซึ่งอาจกระทำโดยผู้ให้กู้ยืมหรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากผู้ให้กู้ยืม

6.4 การติดดอกเบียเงินกู้

กฎหมายกำหนดให้ติดดอกเบียได้ไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี และกรณีการกู้ยืมเงินที่ผู้กู้ยืมผิดนัด ผู้กู้ยืมมีหน้าที่ต้องเสียดอกเบียในระหว่างผิดนัดอีกร้อยละ 7.5 ต่อปี

แต่กฎหมายไม่ให้นำการคิดอัตราดอกเบียที่กล่าวมา ใช้กับสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ได้ เนื่องจากสถาบันการเงินมีสิทธิคิดอัตราดอกเบียได้สูงสุดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

- 6.4.1 การคิดอัตราดอกเบียทบต้นกรณีทั่วไป หมายถึง การคิดดอกเบียในดอกเบียที่ค้างชำระหรืออาจกล่าวว่าการคิดดอกเบียซ้อนดอกเบีย โยบปกติกฎหมายบัญญัติไว้ไม่สามารถทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาได้ตกลงกันเป็นหนังสือให้เอาดอกเบียที่ค้างชำระมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี ทบเข้ากับเงินต้นแล้วจึงคิดดอกเบีย
- 6.4.2 การคิดดอกเบียทบต้นในกรณีพิเศษ ประเพณีการค้าขายการคิดดอกเบียทบต้นในบัญชีเดินสะพัดหรือในการค้าขาย ทำนองเช่นว่านี้ สามารถตกลงกันให้คิดดอกเบียทบต้นได้ทันทีที่ผู้กู้ยืมผิดนัดไม่ชำระดอกเบีย แต่การที่ลูกค้าเปิดบัญชีกระแสรายวัน

กับธนาคาร โดยมีข้อตกลงให้ธนาคารจ่ายเงินตายเชื่อกเกินกว่าจำนวนเงินที่มีอยู่ในบัญชีลูกค้า ธนาคารไม่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยทบต้น

7 สรุป

สัญญาเช่ามี 2 ประเภท คือ 1) สัญญาเช่าซื้อ หรือเอกเทศสัญญา หมายถึง สัญญาซึ่งกฎหมายบัญญัติชื่อไว้ และคู่สัญญาเช่ามีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยสัญญานั้นๆ 2) สัญญาเช่าไม่มีชื่อ หมายถึง สัญญาที่กฎหมายไม่ได้กำหนดเรียกชื่อไว้โดยเฉพาะ แต่กฎหมายคุ้มครองสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายที่แสดงเจตนาต่อกัน

สัญญาซื้อขาย หมายถึง สัญญาที่บุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคานั้นให้แก่ผู้ขาย

สัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่าตกลงตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้ประโยชน์ ในสินทรัพย์ที่เช่าชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้เช่าเพื่อการนั้น

สัญญาเช่าซื้อ หมายถึง สัญญาซึ่งเจ้าของสินทรัพย์ เรียกว่า ผู้ให้เช่าซื้อ เอาสินทรัพย์ออกมาให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายสินทรัพย์นั้น หรือจะให้สินทรัพย์นั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซื้อ โดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าซื้อได้จ่ายเงินเท่านั้นเท่านี้คร่าว

สัญญาขายฝาก หมายถึง สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ตกลงไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่สินทรัพย์นั้นคืนได้

สัญญาเช่า มี 2 ประเภท คือ 1) ยืมให้คงรูป หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ยืม ใช้สอยทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งได้เปล่าและผู้ยืมตกลงว่าจะคืนทรัพย์สินนั้น เมื่อ ได้ใช้สอยเสร็จแล้ว 2) ยืมใช้สอยเปลือง หมายถึง สัญญาซึ่งผู้ให้เช่า โอนกรรมสิทธิ์ให้ทรัพย์สินชนิดใช้ไปสิ้นไปให้แก่ผู้ยืม และผู้ยืมตกลงว่า จะคืนทรัพย์สินเป็นประเภท ชนิด และประมาณ เช่นเดียวกันให้แทนทรัพย์สินซึ่งให้ยืมนั้น

คำถามท้ายบทที่ 4

1. ให้อธิบายความหมายของเอกเทศสัญญา
2. ให้อธิบายสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย
3. สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาไว้อย่างไร
4. ให้อธิบายความหมายของสัญญาจะซื้อจะขาย
5. ให้อธิบายสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
6. ให้อธิบายหลักฐานการฟ้องคดีสัญญาเช่าทรัพย์สิน
7. ให้อธิบายสาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ
8. ให้อธิบายความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ
9. ให้อธิบายสาระสำคัญของสัญญาขายฝาก
10. ให้อธิบายสาระสำคัญของสัญญายืม
11. ให้อธิบายลักษณะสำคัญของการคิดดอกเบี้ยเงินกู้