

กฎหมายเกี่ยวกับชีวิตประจำวัน

ในชีวิตประจำวันของคนเรานั้น จะต้องมีติดต่อสัมพันธ์กับผู้อื่นหลายด้าน ถ้าต้องการให้ความสัมพันธ์นั้น มีผลทางกฎหมาย ก็ต้องมีการทำนิติกรรมสัญญาระหว่างกัน ในเรื่องการทำนิติกรรมสัญญา ในที่นี้จะกล่าวถึงเรื่องต่อไปนี้

- ก. กู้ยืมเงิน
- ข. ค้ำประกัน
- ค. จำนอง
- ง. จำนำ
- จ. ซื้อ-ขาย
- ฉ. ขายฝาก
- ช. เช่าทรัพย์สิน
- ซ. เช่าซื้อ

ก. กู้ยืมเงิน

๑. ความหมาย

การกู้ยืมเงินเป็นสัญญาอย่างหนึ่ง ซึ่งเกิดจากบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ซึ่งเรียกว่า “ผู้กู้” มีความต้องการจะใช้เงิน แต่ตนเองมีเงินไม่พอ หรือไม่มีเงินไปขอกู้ยืมจากบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้กู้” และผู้กู้ตกลงจะใช้คืนภายในกำหนดเวลาใดเวลาหนึ่ง การกู้ยืมจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อ มีการส่งมอบเงินที่ยืมให้แก่ผู้ที่ยืมในการกู้ยืมนี้ผู้ให้กู้จะคิดดอกเบี้ยหรือไม่ก็ได้

ตัวอย่าง นายดำ ต้องการจะซื้อรถราคา ๑๕๐,๐๐๐ บาท แต่นายดำไม่มีเงิน นายดำจึงไปขอยืมเงินจากนายแดง โดยตกลงจะใช้คืนภายใน ๑ ปี นับตั้งแต่วันที่กู้ยืม ดังนั้นเมื่อครบกำหนด ๑ ปีแล้ว นายดำ (ผู้กู้) ต้องใช้เงินคืนให้แก่ นายแดง

๒. ดอกเบี้ย

ในการกู้ยืมเงินกันนี้ เพื่อป้องกันมิให้นายทุนบีบบังคับคนจน กฎหมายจึงได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยขั้นสูงสุดที่ผู้ให้กู้สามารถเรียกได้ ว่าต้องไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี คือร้อยละ ๑.๒๕ ต่อเดือน (เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากบริษัทเงินทุนหรือธนาคาร ซึ่งสามารถเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราดังกล่าวได้ตาม พ.ร.บ. ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน) ถ้าเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราดังกล่าวถือว่าข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยนั้นเป็นอันเสียไปทั้งหมด คือ ไม่ต้องมีการใช้ดอกเบี้ยกันเลยและผู้ให้กู้ก็อาจมีความผิดทางอาญาฐานเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราด้วย คือ อาจต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกิน ๑,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตาม พ.ร.บ. ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. ๒๔๗๕

๓. หลักฐานการกู้ยืม

ในการตกลงทำสัญญากู้ยืมเงินนั้น ถ้าหากว่าผู้ยืมกันเป็นจำนวนเงินเล็กน้อยไม่เกิน ๕๐ บาท กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือ แสดงถึงการกู้ยืมหรือทำสัญญาไว้ต่อกัน เช่น ยืมเงิน ๒๐ บาท หรือ ๓๐ บาทแล้วเพียงแต่พูดจากตกลงกันก็พอ แต่ถ้าหากว่าผู้ยืมเป็นจำนวนเกินกว่า ๕๐ บาท ต้องทำหลักฐานแห่งการกู้ยืมเป็นหนังสือหรือทำหนังสือสัญญาไว้ต่อกัน เพื่อจะได้ใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญา ในหลักฐานแห่งการกู้ยืมเป็นหนังสือดังกล่าวนี้ต้องมีข้อความแสดงว่าได้กู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่าใดมีกำหนดใช้คืนเมื่อใดและที่สำคัญจะต้องมีการลงลายมือชื่อผู้กู้

ตัวอย่าง หลักฐานการกู้ยืมเงิน

ข้าพเจ้า นายคำ ได้กู้ยืมเงินจากนายสมศักดิ์เป็นจำนวน ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน) เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๓๐ มีกำหนดใช้คืนภายใน ๑ ปี ดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี

ลงชื่อ คำ ผู้กู้

หากว่าในขณะที่กู้ยืมเงินกันแต่มีการตกลงรับเอาสิ่งของแทนจำนวนเงินที่กู้ยืมกันนั้น ต้องคิดราคาของตลาดของสิ่งนั้นเป็นจำนวนเงินที่กู้จริงนั้น เช่น มีการตกลงกู้ยืมเงินกัน ๕๐๐ บาท แต่มีการตกลงให้รับข่าวสารแทน ๒ กระสอบ ซึ่งในขณะนั้นข่าวสารกระสอบละ ๑๕๐ บาท ดังนั้น เราถือว่ามีการกู้ยืมเงินกันจริงเพียง ๓๐๐ บาทเท่านั้น

๔. อายุความ

การฟ้องเรียกเงินตามสัญญาจะต้องกระทำภายในกำหนดอายุความ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ว่า จะต้องฟ้องภายใน ๑๐ ปีนับแต่วันที่ถึงกำหนดชำระเงินคืน

ตัวอย่าง แดง กู้ยืมเงิน คำ เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๓๐ จำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นเวลา ๑ ปี ดังนั้นหนี้รายนี้ถึงกำหนดในวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๓๑ ผู้ให้กู้ต้องฟ้องเรียกเงินที่กู้ยืมคืน ภายใน ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๑

๕. ข้อควรระมัดระวังในการกู้ยืม

- (๑) อย่าได้ลงลายมือชื่อในกระดาษเปล่าเป็นอันขาด
- (๒) อย่าได้นำโฉนดไปให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้เป็นประกัน
- (๓) จะต้องนับเงินให้ถูกต้องครบถ้วนตามสัญญา
- (๔) ผู้ยืมจะต้องเขียนจำนวนเงินเป็นตัวหนังสือด้วย
- (๕) สัญญาที่กู้ต้องทำอย่างน้อย ๒ ฉบับ โดยให้ผู้กู้ยึดถือไว้ฉบับหนึ่ง และให้ผู้ให้กู้ยึดถือไว้ อีกฉบับหนึ่ง
- (๖) ในสัญญาผู้ควรมีพยานฝ่ายผู้กู้ลงลายมือชื่อเป็นพยานอย่างน้อย ๑ คน

๖. ข้อปฏิบัติในการชำระเงิน

เมื่อผู้กู้นำเงินไปชำระไม่ว่าจะเป็นการชำระทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตามผู้กู้ควรทำอย่างไรอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ มิฉะนั้นจะอ้างกับผู้ให้กู้ว่าชำระเงินกู้ให้เขาคืนแล้วไม่ได้

สิ่งที่ผู้ก่อการกระทำเมื่อชำระเงิน คือ

(๑) รับใบเสร็จเงินหรือหนังสือที่มีข้อความว่าได้ชำระเงินที่กู้มาแล้วทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และมีลายเซ็นผู้ให้กู้กำกับไว้ด้วย

ตัวอย่าง ข้าพเจ้า นายสมศักดิ์ ร่ำรวยทรัพย์ ได้รับเงินคืนจาก นายดำ เกิดมาก ผู้กู้เป็นจำนวน ๕,๐๐๐ บาท

ลงชื่อ สมศักดิ์ ร่ำรวยทรัพย์ ผู้ให้กู้

๒๗ มิถุนายน ๒๕๓๐

(๒) รับหนังสือสัญญากู้เงินที่ได้ทำไว้แก่ผู้ให้กู้คืนมาในกรณีที่ชำระเงินครบตามจำนวนเงินที่กู้

(๓) มีการบันทึกลงในสัญญาว่าได้นำเงินมาชำระแล้วเท่าไรและให้ผู้ให้กู้เซ็นชื่อกำกับไว้ ผู้ให้กู้ต้องเซ็นชื่อกำกับไว้ทุกครั้งที่มีการชำระเงินจึงจะอ้างยืนยันได้ว่าได้ชำระเงินไปแล้ว

ข. คำประกัน

คนเรากล้าขจัดสนเงินทองก็ต้องกู้เป็นหนี้เขา แต่เขาอาจจะไม่ยอมให้กู้ถ้าไม่มีอะไรเป็นหลักประกัน ให้ความมั่นใจว่าเขาจะได้รับชำระหนี้คืน คำประกันก็เป็นหลักประกันอันหนึ่ง **คำประกัน** คือการที่ใครคนหนึ่งทำสัญญากับเจ้าหนี้ว่าถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ผู้คำประกันจะชำระหนี้ที่แทน เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ก็ย่อมมีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องให้ผู้คำประกันรับผิดชอบได้

การที่จะฟ้องให้ผู้คำประกันรับผิดชอบตามสัญญาคำประกันได้นั้น จะต้องเป็นหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อผู้คำประกันเป็นสำคัญมิใช่ตกลงกันด้วยปากเปล่าซึ่งฟ้องไม่ได้ ตามธรรมดาถ้าทำสัญญาคำประกันตามแบบซึ่งมีขายอยู่ทั่วไป ก็ไม่ค่อยมีปัญหาเพราะเป็นแบบซึ่งทำโดยผู้รู้กฎหมาย แต่ถ้าทำกันเองก็อาจเกิดปัญหาได้ ถ้าเราเป็นเจ้าหนี้ก็ต้องระมัดระวังในข้อนี้ ในเอกสารนั้นต้องมีข้อความอันเป็นสาระสำคัญว่า ถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ผู้คำประกันจะชำระหนี้แทน มิฉะนั้นอาจฟ้องผู้คำประกันไม่ได้ เพราะไม่ใช่เป็นสัญญาคำประกันตามกฎหมาย

ขอบเขตความรับผิดชอบของผู้คำประกัน

ผู้คำประกัน จะไม่จำกัดความรับผิดชอบหรือจะจำกัดความรับผิดชอบของตนไว้ในสัญญาคำประกันด้วยก็ได้ ถ้าไม่ต้องการรับผิดชอบอะไรบ้าง หรือต้องการจำกัดขอบเขตความรับผิดชอบไว้เพียงใด ก็ต้องระบุในสัญญาให้ชัดเจน เช่น ลูกหนี้กู้เงินเจ้าหนี้ ๑๐๐,๐๐๐ บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี ผู้คำประกันจะจำกัดความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่บุคคลนั้น ทำความเสียหายเนื่องจากทุจริตต่อหน้าที่ไม่รวมถึงประมาทเลินเล่อด้วยก็ได้ เมื่อจำกัดความรับผิดชอบไว้แล้วก็รับผิดชอบเท่าที่จำกัดไว้ แต่ถ้าไม่จำกัดความรับผิดชอบเมื่อลูกหนี้ผิดสัญญาต่อเจ้าหนี้ ไม่ชำระเงินหรือค่าเสียหายเล็กน้อยเพียงใด ผู้คำประกันก็ต้องรับผิดชอบจนถึงเงินเช่นเดียวกับลูกหนี้ทุกอย่าง เมื่อทำสัญญาประกันแล้วผู้คำประกันต้องผูกพันตามสัญญานั้น เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องให้รับผิดชอบได้ เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามกำหนด

สิทธิของผู้คำประกัน

(๑) เมื่อผู้คำประกันถูกเรียกร้องให้ชำระหนี้แทนลูกหนี้ มิใช่ผู้คำประกันต้องชำระหนี้ทันทีแต่มีสิทธิที่จะเถียงให้เจ้าหนี้ ไปเรียกร้องเอาจากลูกหนี้ก่อนได้ ทั้งนี้ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการและถ้า เจ้าหนี้ฟ้องเป็นจำเลยร่วมกับลูกหนี้ก็ยังมีสิทธิพิสูจน์ต่อศาลว่าลูกหนี้มีทรัพย์สินชำระหนี้ได้และการที่จะบังคับจากลูกหนี้นั้นไม่เป็นกรยาก ถ้าผู้คำประกันนำพยานเข้าสืบและฟังได้เช่นนั้น ศาลก็ต้องบังคับเอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อนเพราะหนี้ที่ผู้คำประกันต้องชำระมิใช่เป็นหนี้ของผู้คำประกันเอง ผู้คำประกันเป็นลูกหนี้ชั้นที่สอง

บางกรณีเจ้าหนี้เอาเปรียบลูกหนี้และผู้ค้ำประกัน ในสัญญาสำเร็จรูป จะมีความว่า “ให้ผู้ค้ำประกันยอมรับผิดร่วมกับลูกหนี้” คือเป็นลูกหนี้ร่วมเท่ากับให้ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบหนี้ ดังนั้นก่อนเซ็นสัญญาค้ำประกัน จึงต้องพิจารณาว่าจะยอมรับผิดเช่นนั้นหรือไม่ ถ้ายอมรับผิดร่วมกับลูกหนี้ก็ไม่มีสิทธิที่จะเกี่ยวดองกล่าวข้างต้น

(๒) เมื่อผู้ค้ำประกันชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แล้ว ไม่ว่าชำระแต่โดยดี หรือชำระหนี้โดยถูกบังคับตามคำพิพากษา ผู้ค้ำประกันก็มีสิทธิรับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้ ในอันที่จะเรียกเอาเงินชำระให้เจ้าหนี้ใช้แล้วนั้น คืนจากลูกหนี้ได้ตามจำนวนที่ชำระไปตลอดจนทั้งค่าเสียหายต่าง ๆ เนื่องจากการค้ำประกัน การเป็นผู้ค้ำประกันนั้นมีแต่เสีย ตามคำพิงเพยที่ว่าเนื้อไม้ได้กินหนังไม้ได้รอนึ่ง มีแต่เอากระดูกมาแขวนคอ เพราะฉะนั้นก่อนที่จะเซ็นชื่อในสัญญาค้ำประกัน ต้องพิจารณาตัวลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันจะชำระหนี้แทนให้ดีว่ามีความสามารถชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ได้แค่ไหน และมีความซื่อสัตย์สุจริตเพียงใด ทั้งต้องพิจารณาข้อความในสัญญาให้รอบคอบ บางทีกำหนดให้ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบหนี้ หรือสละสิทธิบางอย่างอันอาจทำให้ไล่เบี้ยเอาจากลูกหนี้ไม่ได้ เมื่อเข้าใจข้อความในสัญญาดีแล้วจึงค่อยลงชื่อในสัญญาค้ำประกัน

การพ้นความรับผิดของผู้ค้ำประกัน

เมื่อเซ็นชื่อในสัญญาแล้วผู้ค้ำประกันก็มีภาระจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้ที่เงินกว่าหนี้ของลูกหนี้จะระงับไป トラบใดที่หนี้ของลูกหนี้ยังมีอยู่ผู้ค้ำประกันก็ไม่พ้นความรับผิด แต่มีพฤติการณ์บางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ผู้ค้ำประกันพ้นความรับผิด

(๑) เจ้าหนี้ผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ คือถ้าได้กำหนดวันชำระหนี้ไว้แน่นอนแล้ว เจ้าหนี้ยืดเวลาต่อไปอีกผู้ค้ำประกันก็พ้นความรับผิด

(๒) เมื่อหนี้ของลูกหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว ผู้ค้ำประกันเอาเงินไปชำระแก่เจ้าหนี้ไว้แน่นอนแล้ว แต่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับ โดยไม่มีเหตุอันจะอ้างกฎหมายได้ ผู้ค้ำประกันก็หลุดพ้นจากความรับผิดเช่นเดียวกัน

ค. จำนอง

จำนองก็เป็นหลักประกันอีกประการหนึ่ง จำนอง คือ การที่ใครคนหนึ่งเรียกว่า **ผู้จำนอง** เอาอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ ที่ดิน บ้านเรือน เป็นต้น ไปตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า **ผู้รับจำนอง** หรือนายหนึ่ง ผู้จำนองเอาทรัพย์สินไปทำหนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้นี้ ผู้จำนองอาจเป็นตัวลูกหนี้เองหรือจะเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ เช่น นายคำกู๋เงินนายแดง ๑๐๐,๐๐๐ บาท เอาที่ดินของตนเองจำนองหรือนายเหลืองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเอาที่ดินจำนองจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเป็นประกันหนี้ของนายคำก็ทำได้เช่นเดียวกัน เมื่อจำนองแล้วถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้ก็มีอำนาจยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้ได้ และมีสิทธิพิเศษได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ธรรมดาทั่วไป

กู้เงินแล้วมอบโฉนด หรือ น.ส.๓ ให้เจ้าหนี้ยึดไว้มิใช่จำนอง เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิพิเศษเป็นเพียงเจ้าหนี้ธรรมดา แต่มีสิทธิยึดโฉนดหรือ น.ส.๓ ไว้ตามข้อตกลงจนกว่าลูกหนี้ชำระหนี้ ฉะนั้นถ้าจะทำจำนองก็ต้องจดทะเบียนให้ถูกต้อง

ทรัพย์สินที่จำนอง

ทรัพย์สินที่จำนองได้ คือ อสังหาริมทรัพย์ อันหมายถึง ทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ เช่น ที่ดิน บ้านเรือน เรือ กสวน ไร่นา เป็นต้น นอกจากนั้นสังหาริมทรัพย์ที่เคลื่อนที่ได้บางอย่าง เช่น เรือกำปั่น เรือกลไฟ แพที่อยู่อาศัย และสัตว์พาหนะ ถ้าได้จดทะเบียนไว้แล้ว ก็อาจนำมาจำนองได้คู่กัน เมื่อเจ้าของทรัพย์สินนำไปจำนองไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่เจ้าหนี้ เจ้าของยังคงครอบครองใช้ประโยชน์ เช่น อาศัยอยู่ในบ้าน หรือทำสวนไร่นาผลประโยชน์ได้ต่อไป นอกจากนั้นอาจจะโอนขายหรือนำไปจำนองเป็นประกันหนี้รายอื่นต่อไปก็ย่อมได้ ส่วนเจ้าหนี้ที่นำทรัพย์สินไปจดทะเบียนจำนอง ก็นับได้ว่าเป็นประกันหนี้ได้อย่างมั่นคงไม่จำเป็นต้องเอาทรัพย์สินนั้นมาครอบครองเอง

ผู้จำนองต้องระวัง

ผู้มีสิทธิจำนองได้ คือ เจ้าของหรือผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ถ้าเจ้าของจำนองทรัพย์สินด้วยตนเองก็ไม่มีปัญหา แต่ถ้ามอบอำนาจให้ผู้อื่นไปทำการจำนองแทน บางกรณีก็อาจเกิดปัญหาได้ ข้อควรระวังคือ **ควรเขียนใบมอบอำนาจหรือใบมอบอำนาจให้ชัดเจนว่าทำการจำนอง ไม่ควรเซ็นแต่ชื่อแล้วปล่อยว่างไว้** อันบุคคลอื่นนั้นอาจกรอกข้อความเอาเอง แล้วนำไปทำประการอื่นอันไม่ตรงตามความประสงค์ของเรา เช่น อาจเพิ่มเติมข้อความว่ามอบอำนาจให้โอนขาย แล้วขายเอาเงินไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวเสีย เป็นต้น เราผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ผู้มอบอำนาจจะต้องถูกผูกพันตามสัญญาซื้อขายนั้น เพราะถือว่าประมาทเลินเล่ออยู่ด้วย

ผู้รับจ้างต้องระวัง

ผู้รับจ้างทรัพย์สินก็ต้องระมัดระวังเช่นกัน ควรติดต่อกับเจ้าของทรัพย์สินหรือเจ้าของที่ดินโดยตรง และควรตรวจดูที่ดินทรัพย์สินที่จ้างว่ามีอยู่จริงตรงกับโฉนด เคยปรากฏว่ามีผู้นำโฉนดที่ดินไปประกันผู้ต้องหาหรือจำเลย แต่ที่ดินตามโฉนดนั้นกลับเป็นถนนเหลือจากการจัดสรร หรือที่ดินตามโฉนดนั้นพังลงน้ำไปหมดแล้ว ดังนั้น ผู้รับจ้างจึงไม่ควรรับจ้าง หรือติดต่อสัญญากับคนอื่นหรือผู้ที่อ้างว่าเป็นตัวแทน เพราะถ้าปรากฏในภายหลังว่าคุณคณนั้นทำใบมอบฉันทะ หรือใบมอบอำนาจปลอมขึ้นแล้วนำที่ดินของผู้อื่นมาจ้าง โดยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ มิฉะนั้น เจ้าหนี้ก็มีสิทธิที่จะบังคับจ้างยึดทรัพย์สินเอาที่ดินออกขายทอดตลาด ซึ่งถ้าผู้รับโอนสุจริตไม่ได้ ทรัพย์สินหลุดมือไปเป็นของคนอื่น ดังนั้นที่ซื้อมาก็เสียเงินเปล่า

ผู้รับโอนและผู้รับจ้างซื้อมาก็ต้องระวัง

ทรัพย์สินที่จ้างนั้นเจ้าของจะนำไปจ้างเช่า หรือโอนขายต่อก็ย่อมทำได้ ผู้รับจ้างคนหลังต้องพิจารณาว่าทรัพย์สินนั้นเมื่อขายทอดตลาดจะมีเงินเหลือพอชำระหนี้ของตนหรือไม่ เพราะเจ้าหนี้คนแรกมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อน คนหลังมีสิทธิแต่เพียงจะได้รับชำระหนี้เฉพาะส่วนที่เหลือ ผู้รับโอนหรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่จ้างก็ต้องระวังเช่นเดียวกัน เพราะรับโอนทรัพย์สินโดยมีภาระจ้างก็ต้องไถ่ถอนจ้างโดยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ มิฉะนั้นเจ้าหนี้ก็มีสิทธิที่จะบังคับจ้างยึดทรัพย์สินเอาที่ดินออกขายทอดตลาด ซึ่งถ้าผู้รับโอนสุจริตไม่ได้ ทรัพย์สินหลุดมือไปเป็นของคนอื่น ดังนั้นที่ซื้อมาก็เสียเงินเปล่า

ง. จํานำ

สัญญาจํานำ คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้จํานำ ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเป็นผู้ครอบครองเรียกว่า ผู้รับจํานำ เพื่อประกันการชำระหนี้ ทรัพย์สินที่จํานำได้คือ ทรัพย์สินที่สามารถเคลื่อนที่ได้ เช่น วิทยุ โทรทัศน์ ช่าง ม้า โค กระบือ และเครื่องทองรูปพรรณ สร้อย แหวน เพชร เป็นต้น

ตัวอย่างเช่น นาย ก กู้เงินนาย ข จำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท เอาแหวนเพชรหนึ่งวงมอบให้นาย ข ยึดถือไว้เป็นประกันการชำระหนี้เรียกว่า นาย ก เป็นผู้จํานำ และนาย ข เป็นผู้รับจํานำ ผู้จํานำอาจเป็นบุคคลภายนอก เช่น ถ้าแทนที่นาย ก จะเป็นผู้ส่งมอบแหวนเพชรให้เจ้าหนี้ยกกลับเป็นนาย ค ก็เรียกว่า เป็นผู้จํานำ ผู้จํานำไม่จำเป็นต้องเป็นลูกหนี้เสมอไป

ผู้รับจํานำต้องระวัง

ผู้จํานำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน คือ มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จํานำใครอื่นจะเอาทรัพย์สินของเขาไปจํานำหาได้ไม่ เพราะฉะนั้นถ้าขยอก ยืมหรือลักทรัพย์สินของเขาหรือได้ทรัพย์สินของเขาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายประการอื่นแล้วเอาไปจํานำ เจ้าของอันแท้จริงย่อมมีอำนาจติดตามเอาคืนได้โดยไม่ต้องเสียค่าไถ่ เพราะฉะนั้นผู้รับจํานำต้องระวังควรรับจํานำจากบุคคลที่รู้จัก และเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น มิฉะนั้นอาจจะเสียเงินเปล่าๆ

สิทธิหน้าที่ผู้รับจํานำ

เมื่อรับจํานำแล้วทรัพย์สินที่จํานำก็อยู่ในความครอบครองของผู้รับจํานำตลอดไป จนกว่าผู้รับจํานำจะรับคืนไปโดยการชำระหนี้ ในระหว่างนั้น

ผู้รับจํานำมีหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จํานำบางประการ

๑. ต้องเก็บรักษาและสงวนทรัพย์สินที่จํานำให้ปลอดภัย ไม่ให้สูญหาย หรือเสียหาย เช่น รับจํานำแหวนเพชรก็ต้องเก็บในที่มั่นคง ถ้าประมาทเลินเล่อวางไว้ไม่เป็นที่เป็นทาง คนร้ายลักไปอาจจะต้องรับผิดชอบได้

๒. ไม่เอาทรัพย์สินที่จํานำออกไปใช้เอง หรือให้บุคคลภายนอกใช้สอยหรือเก็บรักษา มิฉะนั้นถ้าเกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้นต้องรับผิดชอบ เช่น เอาแหวนที่จํานำสวมใส่ไปเที่ยวถูกคนร้ายจี้เอาไปก็ต้องใช้ราคาให้เขา

๓. ทรัพย์สินที่จํานำบางอย่าง ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เช่น จํานำสุนัขพันธุ์ดี โค กระบือหรือม้าแข่ง อาจจะต้องเสียค่าหญ้า อาหารและยารักษาโรค ผู้จํานำต้องชดใช้แก่ผู้รับจํานำ มิฉะนั้นผู้รับจํานำก็มีสิทธิยึดหน่วงทรัพย์สินที่จํานำไว้ก่อน ไม่ยอมคืนให้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน

การบังคับจำนำ

เมื่อหนี้ถึงกำหนดลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ผู้รับจำนำก็มีสิทธิบังคับจำนำได้ คือ

๑. เอาทรัพย์สินที่จำนำออกขายทอดตลาด คือกระทำได้เองไม่ต้องขออำนาจซึ่งตามธรรมดาทำให้บุคคลซึ่งมีอาชีพทางดำเนินธุรกิจขายทอดตลาดเป็นผู้ขาย แต่ก่อนที่จะขายทอดตลาดผู้รับจำนำจะต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังลูกหนี้ก่อนให้ชำระหนี้และหนี้ที่เกี่ยวข้องกัน เช่น ดอกเบี้ย ค่ารักษาทรัพย์สินที่จำนำ เป็นต้น ภายในเวลาอันสมควร

๒. ถ้าผู้รับจำนำไม่บังคับตามวิธีที่ ๑ เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนทรัพย์สินที่จำนำคืนไป เจ้าหนี้ผู้รับจำนำยื่นฟ้องต่อศาล ให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนำก็ยอมได้ ไม่มีอะไรห้าม

ข้อสังเกต

(๑) เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดต้องนำมาชำระหนี้พร้อมด้วยอุปกรณ์ คือค่าใช้จ่ายต่างๆ ถ้ามีเงินเหลือก็คืนแก่ผู้จำนำไป เพราะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ถ้ามีเจ้าหนี้หลายคน ผู้รับจำนำก็มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น

(๒) เมื่อถึงกำหนดชำระหนี้แล้วคู่สัญญาจะตกลงกันให้ทรัพย์สินที่จำนำตกเป็นของผู้รับจำนำก็ยอมทำได้ ถือว่าเป็นการชำระหนี้ด้วยของอื่น แต่จะตกลงกันเช่นนี้ในขณะที่ทำสัญญาจำนำ หรือก่อนหนี้ถึงกำหนดหาได้ไม่

จ. ซื่อขาย

ในชีวิตประจำวันของเราแต่ละคนนั้น ต้องทำสัญญากันวันละหลายๆ ครั้ง ในบางครั้งเราเองอาจจะไม่รู้สึกรู้ว่าเป็นการทำสัญญา เพราะเป็นไปในลักษณะของความเคยชินที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน สัญญาที่ทำกันบ่อยๆ นั้น ก็ได้แก่ สัญญาซื้อขาย เพียงแค่เราตื่นขึ้นมา เราอาจต้องทำสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ แปรงสินทรัพย์ ต้องทำสัญญาซื้อขาย รับประทานหรือซื้อเครื่องดื่ม แม้แต่โถกแก้วเดียว ก็ถือว่าเราได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ดังนั้น เราจะเห็นได้ว่า การซื้อขายที่ทำกันโดยปกติทั่วไปดังที่ได้ยกตัวอย่างมานั้น ไม่ได้มีปัญหา หรือความสลับซับซ้อนอะไรมากมาย จนจะทำให้เราต้องนึกถึงกฎหมายในเรื่องของสัญญาซื้อขาย แต่เนื่องจากการซื้อขายทรัพย์สินบางอย่างในปัจจุบันอาจเป็นสินทรัพย์ที่มีราคาแพง หรือมีความสำคัญต่อชีวิตของเราอย่างมาก กฎหมายจึงกำหนดวิธีการในการซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวไว้เป็นพิเศษว่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายจะได้คิดไตร่ตรองให้รอบคอบก่อนที่จะทำการซื้อขายกันให้เสร็จสิ้นไป และเพื่อที่จะได้มีหลักฐานในการซื้อขายกันอย่างชัดเจน ตลอดจนการที่จะรู้แน่นอนว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ดังกล่าวนั้น การซื้อขายทรัพย์สินเหล่านี้ก็เช่น การซื้อขายบ้านและที่ดินที่เราอยู่อาศัย เป็นต้น

ดังนั้น เราจึงควรทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ในการซื้อขายทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ไว้บ้าง เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นได้

สำหรับสัญญาซื้อขายนั้น ก็คือ สัญญาที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่า จะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

การโอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง การโอนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน ที่ซื้อขายนั้นไปให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อเมื่อได้เป็นเจ้าของก็สามารถที่จะใช้ ได้รับความประโยชน์ หรือจะขายต่อไปอย่างไรก็ได้

สำหรับเรื่องราคาทรัพย์สิน จะชำระเมื่อไรนั้นเป็นเรื่องที่ผู้ซื้อผู้ขายจะต้องตกลงกัน ถ้าตกลงกันให้ชำระราคาทันทีก็เป็นการซื้อขายเงินสด ถ้าตกลงกันชำระราคาในภายหลังในเวลาใดเวลาหนึ่งเพียงครั้งเดียวตามที่ตกลงกัน ก็เป็นการซื้อขายเงินเชื่อ แต่ถ้าตกลงผ่อนชำระให้กันเป็นครั้งคราวก็เป็นการซื้อขายเงินผ่อน สำหรับการซื้อขายเงินผ่อนนั้นเป็นที่นิยมมากในปัจจุบัน เนื่องจากความต้องการในทางวัตถุมียมาก แต่รายได้น้อย ไม่เพียงพอที่จะซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกได้ทันทีหลายๆ อย่าง เช่น โทรศัพท์ วิทยุ ตู้เย็น ทีวีไอ ก็เลยนิยมที่จะซื้อเงินผ่อน

อย่างไรก็ตาม โดยปกติในการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนั้นทันทีที่ทำสัญญา กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นก็จะโอนไปยังผู้ซื้อทันที แม้ว่าจะยังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้ผู้ซื้อหรือแม้ผู้ซื้อจะยังไม่ได้ชำระเงินค่าทรัพย์สินนั้นก็ตาม ผู้ซื้อก็ได้ความเป็นเจ้าของไปแล้ว ยกเว้นแต่ในกรณีของการซื้อเงินผ่อนนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายอาจจะตกลงกันว่าเมื่อผ่อนชำระเงินกันเสร็จแล้ว กรรมสิทธิ์ค่อยโอนไปเช่นนี้ก็ทำได้ แต่เนื่องจากการซื้อเงินผ่อนนี้ ผู้ซื้อมักได้ทรัพย์สินไปใช้ก่อน แล้วค่อยๆ ผ่อนใช้ราคาทรัพย์สินที่จะต้องจ่ายจึงมักจะรวมดอกเบี้ยไปด้วย ทำให้ผู้ซื้อซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาที่แพงกว่าท้องตลาดหรือเมื่อซื้อเป็นเงินสด ดังนั้น

หากผู้ซื้อไม่ลำบากจนเกินไปในการซื้อเป็นเงินสดแล้ว ก็ควรจะซื้อเป็นเงินสด จะได้ประหยัดไม่ต้องซื้อของแพง

๑. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาซื้อขาย

(๑) ต้องมีบุคคล คือ ตัวผู้ซื้อและตัวผู้ขาย ซึ่งทั้งสองคนนั้นจะต้องมีความคิด สติปัญญาพอสมควรที่จะตัดสินใจทำสัญญากันได้เอง ซึ่งก็คือ ต้องเป็นคนบรรลุนิติภาวะ โดยปกติก็คือมีอายุ ๒๐ ปี บริบูรณ์

(๒) ผู้ซื้อต้องมีความต้องการที่จะซื้อและผู้ขายต้องมีความต้องการที่จะขายทรัพย์สินสิ่งนั้นจริงๆ โดยทั้งสองฝ่ายได้แสดงความต้องการของตนให้อีกฝ่ายหนึ่งรู้ด้วย

(๓) ผู้ซื้อและผู้ขายต้องมีเป้าหมายในการทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งก็คือ ผู้ซื้อต้องมีเป้าหมายที่จะได้กรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ส่วนผู้ขายก็มีเป้าหมายที่จะได้เงินหรือราคาของทรัพย์สินนั้น และเป้าหมายของทั้งสองฝ่ายนี้จะต้องไม่มีกฎหมายห้าม ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน และต้องเป็นเป้าหมายที่อาจจะเกิดขึ้นได้ด้วย ตัวอย่าง แดงทำสัญญาซื้อเฮโรอีนจากดำ สัญญาซื้อขายนี้บังคับกันไม่ได้ เพราะการซื้อขายเฮโรอีนมีเป้าหมายที่ผิดกฎหมาย หรือเขียวทำสัญญาซื้อบ้านจากเหลืองเพื่อทำเป็นช่องโศกณี สัญญาซื้อขายนี้ก็บังคับไม่ได้เพราะเป็นเป้าหมายขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือขาวทำสัญญาขายเด็กหญิงฟ้า ซึ่งเป็นบุตรสาวให้กับน้ำเงิน สัญญาซื้อขายนี้ก็บังคับไม่ได้เพราะมีเป้าหมายขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน

(๔) ผู้ขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ เราต้องเข้าใจด้วยการโอนกรรมสิทธิ์นี้ ตัวกรรมสิทธิ์เป็นสิ่งที่ไม่มีตัวตนแต่เป็นสิ่งที่กฎหมายสมมติขึ้น การโอนกรรมสิทธิ์จึงอาจจะเกิดขึ้น แม้ว่าผู้ซื้อจะยังไม่ได้รับมอบทรัพย์สินไปไว้ใช้สอยหรือไปไว้ในความครอบครองก็ตาม

(๕) ผู้ซื้อต้องตกลงว่าจะชำระราคาทรัพย์สินนั้นให้กับผู้ขาย ในกรณีนี้เพียงแต่ตกลงว่าจะชำระก็พอแล้ว ยังไม่จำเป็นต้องมีการชำระกันจริงๆ ก็ได้

๒. วิธีการในการทำสัญญาซื้อขาย

(๑) วิธีการในการทำสัญญาซื้อขายโดยปกติ คือการที่ผู้ซื้อและผู้ขายต่างได้แสดงความจำนงว่าต้องการซื้อขายทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ซึ่งการแสดงความจำนงนั้นอาจจะทำโดยปากเปล่าก็ได้ หรือทำเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ หรือโดยวิธีการอย่างอื่นก็ได้ และสำหรับตัวทรัพย์สินที่จะซื้อขายกัน โดยวิธีนี้ได้ คือสังหาริมทรัพย์ธรรมดา ซึ่งก็คือทรัพย์สินที่สามารถจะโยกย้ายเคลื่อนที่จากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่งได้ เช่น โทรทัศน์ พัดลม โต๊ะ เก้าอี้ รถยนต์ ปากกา ดินสอ ไม้บรรทัด เป็นต้น สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ เมื่อไม่ต้องทำตามวิธีการเฉพาะอะไร ฉะนั้น เมื่อมีการตกลงซื้อขายกันแล้วกรรมสิทธิ์โอนไปทันที และการเกิดสัญญาซื้อขายยังเป็นการก่อให้เกิด “หนี้” ที่ฝ่าย ผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องชำระให้แก่กันอีกด้วย

(๒) วิธีการเฉพาะที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ผู้ซื้อผู้ขายต้องทำ และถ้าไม่ทำตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว สัญญาซื้อขายนั้นแม้จะได้ตกลงว่าจะซื้อขายก็ไม่อาจบังคับกันได้ เพราะกฎหมายถือว่าเสียเปล่า หรือเป็นโมฆะ คือ ใช้ไม่ได้นั่นเอง

วิธีการเฉพาะดังกล่าวนี้คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้สำหรับทรัพย์สินบางประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ซึ่งขออธิบายให้เข้าใจดังนี้

(ก) อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ได้แก่

๑) ที่ดิน

๒) ทรัพย์ที่ติดกับที่ดินในลักษณะตรึงตราแน่นหนาถาวร เช่น บ้านเรือน ตึกแถว อาคาร สิ่งปลูกสร้างซึ่งตรึงตรากับที่ดินอย่างถาวร ไม่ยื่นต้น เป็นต้น

๓) ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น แม่น้ำ ลำคลอง ไร่ชาดู ทรูด ทราย เป็นต้น

๔) สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน และสิทธิจำนอง เป็นต้น

(ข) สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้แก่

๑) เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่ ๖ ตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป

๒) แพ หมายความเฉพาะแต่แพที่เป็นที่อยู่อาศัยของคน

๓) สัตว์พาหนะ หมายความถึงสัตว์ที่ใช้ในการขับขี่ลากเกี้ยว และบรรทุก ซึ่งสัตว์เหล่านี้ต้องทำตัว รูปพรรณแล้ว ได้แก่ ม้า ช้าง โคน กระบือ

สำหรับสถานที่รับจดทะเบียนตามประเภทของทรัพย์ คือ

๑. ที่ดิน

(ก) ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนด ต้องไปขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สำนักงานที่ดินสาขา

(ข) ถ้าเป็นที่ดินมีหนังสือสำคัญอย่างอื่น เช่น น.ส.๓ ต้องไปขอจดทะเบียนต่อนายอำเภอ ณ ที่ว่าการอำเภอ

(ค) ถ้าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เช่น จดทะเบียนเช่าอาคาร บ้านเรือน ต้องไปขอจดทะเบียนต่อนายอำเภอ ณ ที่ว่าการอำเภอ แต่ถ้าจดทะเบียนโรงเรือนรวมกับที่ดินมีโฉนด ต้องไปขอจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือถ้าจดทะเบียนรวมกับที่ดินที่มี น.ส.๓ ก็ต้องไปขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาด้วยเช่นกัน

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามความดังกล่าว สำหรับที่ดินมีโฉนด หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวดำเนินการ จดทะเบียนให้ก็ได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

๒. **เรือ** การจดทะเบียน การเปลี่ยนใบอนุญาต และการเปลี่ยนชื่อเจ้าของเรือต้องทำต่อนายทะเบียน ณ กรมเจ้าท่า

๓. **แพ** ต้องจดทะเบียนต่อนายอำเภอ ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือเขต

๔. **สัตว์พาหนะ** ต้องจดทะเบียนต่อนายอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีผู้รักษาการ ณ ที่ว่าการอำเภอ

๓. สาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย

(ก) **ต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย**

ปัญหาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นโอนไปเมื่อไร

หลัก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจะโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่เมื่อได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายกัน

ข้อยกเว้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นยังไม่โอนไป ในกรณีดังต่อไปนี้

๑) สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่มีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลา ซึ่งกรรมสิทธิ์จะโอนก็ต่อเมื่อเกิดเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเงื่อนไขเวลา

สำหรับสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขนั้น หมายถึง การที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงกันเอาเหตุการณ์ในอนาคตที่ ไม่แน่นอนบางอย่างมากำหนดไว้ว่า ถ้าเหตุการณ์นั้นเกิด กรรมสิทธิ์ก็โอน เพราะฉะนั้นกรรมสิทธิ์จึงยังไม่โอน จนกว่าเหตุการณ์นั้นเกิด ตัวอย่างเช่น จ้อยตกลงซื้อเครื่องสีข้าวโดยผ่อนใช้เงินกับดวง โดยมีข้อตกลงกันว่า เครื่องสีข้าวยังเป็นของดวงอยู่นกว่าจะใช้เงินเสร็จ เช่นนี้ตราบไคที่จ้อยยังไม่ใช้เงินจนครบจำนวนก็จะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในเครื่องสีข้าว

ส่วนสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขเวลานั้น หมายถึง การที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงกันให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ ซื้อขายนั้น โอนไปเมื่อถึงเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งได้กำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น นายคำขายข้าวให้ นายขาว แต่ตกลงกันว่าให้กรรมสิทธิ์ในข้าวนั้น โอนไปยังนายขาวเมื่อถึงสิ้นเดือนสิงหาคม เช่นนี้ตราบไคที่ยังไม่ถึงสิ้นเดือนสิงหาคม กรรมสิทธิ์ในข้าวนั้นก็ยังไม่โอนไปยังนายขาว

๒) สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ยังไม่เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง หมายถึง สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ยังไม่ได้กำหนดประเภทหรือจำนวนไว้แน่นอนว่าอันไหน สิ่งไหน ตัวไหน ในกรณีเช่นนี้กรรมสิทธิ์จะโอนก็ต่อเมื่อได้ทำให้เป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งแล้ว โดยการนับ ชั่ง ตวง วัด หรือคัดเลือกทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความแน่นอนว่าอันไหน อันไหน ตัวไหน หรือจำนวนไหน ตัวอย่างเช่น ตกลงซื้อมะพร้าว ๕๐ ลูก ซึ่งรวมอยู่ในกองใหญ่ กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนจนกว่าจะเลือกมะพร้าว ๕๐ ลูกนั้นออกมาจากกองก่อน

๓) สัญญาซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่งที่ยังต้องดำเนินการบางอย่างเพื่อให้รู้ราคาแน่นอน ในกรณีนี้กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้มีการกระทำ เพื่อให้รู้ราคานั้นก่อน ตัวอย่างเช่น ซื้อมะพร้าว

ทั้งกองในราคาถูกลง ๑ บาท ความจริงมะพร้าวทั้งกองนั้นก็เป็นที่พอใจเฉพาะสิ่งแล้ว เพียงแต่ยังไม่ทราบว่ามะพร้าวทั้งกองนั้น มีกี่ลูกเพื่อที่จะคำนวณราคาเท่านั้น เพราะฉะนั้นจะต้องรู้ก่อนว่ามะพร้าวทั้งกองนั้นมีลูกกรรมสิทธิ์จึงจะโอน

๔) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษกรรมสิทธิ์จะโอนก็ต่อเมื่อมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) ต้องมีการตกลงว่าจะชำระราคา เพียงแต่ตกลงกันว่าจะชำระราคาก็เป็นการเพียงพอแล้ว ยังไม่ต้องชำระราคากันทันที จะตกลงชำระกันในภายหลัง หลังจากที่ได้สัญญาเกิดขึ้นแล้วก็ได้

(ค) บุคคลที่มีสิทธิทำสัญญา ดังได้กล่าวมาในตอนแรกแล้วว่าทั้งผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องเป็นคนบรรลุนิติภาวะ คืออายุ ๒๐ ปีบริบูรณ์ หรือบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ถ้าทั้งชายและหญิงต่างมีอายุ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้ว อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ที่เราพบกันอยู่ในชีวิตประจำวัน จะเห็นว่าผู้เยาว์หรือคนที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่างก็ไปทำสัญญาซื้อขายต่าง ๆ มากมาย เช่น ซื้อสมุด ดินสอ ยางลบ หรืออาหารกลางวันรับประทานที่โรงเรียนตรงนี้ปัญหาว่าเขาจะทำได้หรือไม่ คำตอบอยู่ในบทยกเว้นในเรื่องการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ซึ่งในกรณีเหล่านี้ถือว่าสามารถที่จะทำได้ เพราะเป็นการกระทำที่สมแก่ฐานานุรูปและจำเป็นแก่การดำรงชีพด้วย

สำหรับผู้ซื้อนั้น เมื่อมีคุณสมบัติที่กล่าวข้างต้นก็พอเพียงที่จะเป็นผู้ซื้อแล้ว สำหรับผู้ขายนั้นเพียงแต่บรรลุนิติภาวะอย่างเดียวยังไม่พอ ยังต้องเป็นผู้มีสิทธิที่จะขายทรัพย์สินนั้น เพื่อที่ผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ได้อีกด้วย

สำหรับผู้ถือว่า “มีสิทธิที่จะขายทรัพย์สิน” นั้น ได้แก่

๑) เจ้าของกรรมสิทธิ์ หมายถึง ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะขายนั่นเอง ซึ่งตามหลักกฎหมายแล้ว ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจในการจำหน่ายโอนทรัพย์สินของตน ซึ่งคำว่า “จำหน่าย” ในที่นี้หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าโดยการกระทำใด ๆ ก็ตาม เพราะฉะนั้นในเวลาที่จะทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อก็ต้องมีความระมัดระวังพิจารณาให้ดีว่าผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่ เพราะถ้าไม่เป็น หากผู้ซื้อทำการซื้อไปก็จะได้ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ตามหลักเรื่อง “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” เพราะถ้าผู้โอนหรือผู้ขายในกรณีนี้ไม่มีกรรมสิทธิ์ ผู้รับโอนหรือผู้ซื้อก็ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ไปด้วย ตัวอย่างเช่น นายแดงซื้อเรือมาจากนายดำซึ่งเป็นเรือมาดที่นายดำขโมยมาจากนายขาว เมื่อนายดำไม่มีกรรมสิทธิ์ ไปขายให้นายแดง นายแดงก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ไปด้วย เพราะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงของเรือมาดลำนี้คือนายขาว

๒) บุคคลอื่นซึ่งมีสิทธิขายได้ตามกฎหมาย เช่น

๒.๑) ผู้จัดการมรดก ซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะรวบรวมทรัพย์สินของเจ้ามรดกผู้ตายเพื่อชำระหนี้ และแบ่งปันให้แก่ทายาท

๒.๒) ผู้ใช้อำนาจปกครอง ซึ่งมีสิทธิขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้อยู่ใต้อำนาจปกครอง เช่น ของผู้เยาว์ แต่จะขายได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากศาลแล้ว

๒.๓) เจ้าพนักงานขายทอดตลาดบังคับคดี มีสิทธิขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำสั่งศาล

๒.๔) เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ผู้ที่ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย และมีอำนาจขายทรัพย์สินของลูกหนี้ผู้ที่ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายได้

๔. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย

เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นแล้ว กล่าวคือเมื่อมีการแสดงเจตนาที่ประสงค์ต้องตรงกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย (ที่บรรลุนิติภาวะแล้ว) ในทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่ง เพื่อที่ผู้ซื้อจะได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและเพื่อที่ผู้ขายจะได้รับราคาของทรัพย์สินนั้น ดังนี้ เราเรียกว่า สัญญาได้เกิดขึ้นแล้ว และผู้ขายก็มี “หนี้” หรือ “หน้าที่” ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายต่อไป ถ้าผู้ขายบิดพลิ้ว ไม่ยอมปฏิบัติตามนั้นย่อมก่อให้เกิด “ความรับผิดชอบ” ตามมาสำหรับ “หนี้” หรือ “หน้าที่” ของผู้ขายนั้น ได้แก่

(๑) การส่งมอบ ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อด้วยความสมัครใจ ซึ่งจะส่งมอบด้วยวิธีการใดๆ ก็ได้ ขอเพียงให้ทรัพย์สินนั้นเข้าไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อก็พอแล้ว เช่น การส่งมอบหนังสือ อาจใช้วิธียื่นให้การส่งมอบรถยนต์ อาจใช้วิธีส่งมอบกุญแจก็ได้ แต่ที่สำคัญคือว่าจะต้องส่งมอบภายในเวลาและ ณ สถานที่ที่ตกลงกันไว้ ถ้าไม่มีการตกลงกันและทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งแล้ว ตามกฎหมายผู้ขายต้องส่งมอบ ณ สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นอยู่ในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขาย แต่ถ้าไม่ใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ต้องส่งมอบ ณ ภูมิลำเนาปัจจุบันของผู้ซื้อ

ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินตามจำนวนที่ตกลงกันไว้ไม่มากเกินไป หรือน้อยเกินไป และต้องไม่นำทรัพย์สินมาปะปนด้วย เพราะถ้าส่งมอบน้อยเกินไปสำหรับสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อมีทางเลือก ๒ ทางคือ (ก) ไม่รับมอบไว้เลย หรือ (ข) รับมอบไว้ แต่ใช้ราคาน้อยลงตามส่วนของทรัพย์สินที่ส่งมอบ แต่ถ้าส่งมอบมากเกินไปสำหรับสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อมีทางเลือก ๓ ทางคือ (ก) อาจจะได้รับไว้เฉพาะตามจำนวนที่ตกลงกันในสัญญา และส่วนที่เกินก็ไม่รับเลยได้ (ข) ไม่รับทั้งหมดเลย หรือ (ค) รับไว้ทั้งหมด แต่ต้องใช้ราคาสำหรับส่วนที่รับเกินไว้ด้วย ส่วนกรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาปะปนกับทรัพย์สินอื่นๆ มาด้วย ผู้ซื้อมีทางเลือก ๒ ทางคือ (ก) รับมอบเฉพาะทรัพย์สินตามที่ตกลงในสัญญา และไม่รับมอบ ทรัพย์สินส่วนที่ปะปนมา หรือ (ข) ไม่รับมอบไว้เลยไม่ว่าส่วนที่เป็นไปตามสัญญาหรือส่วนที่ปนเข้ามา ก็ตาม

แต่ถ้าการส่งมอบทรัพย์สินที่มากเกินไปหรือน้อยเกินไปนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อมีทางเลือก ๒ ทางคือ (๑) รับมอบเฉพาะทรัพย์สินตามจำนวนที่สัญญากันไว้ แล้วใช้ราคาตามจำนวนที่รับไว้จริง หรือ (๒) ไม่รับมอบไว้เลย

(๒) ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ไม่ชำรุดบกพร่อง ซึ่งความชำรุดบกพร่องในที่นี้หมายถึงลักษณะที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายในตัวของมันเองมีความชำรุดหรือมีความบกพร่องอยู่จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นราคาตก หรือไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ตามปกติหรือตามสภาพของทรัพย์สินนั้น และความชำรุดหรือความบกพร่องนี้จะต้องมีอยู่ก่อนหรือในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขายเท่านั้น ตัวอย่างเช่น นายเจียวซื้อแจกันจากนายเหลืองหนึ่งใบในราคา ๕๐ บาท ปรากฏว่าก่อนส่งมอบหรือขณะส่งมอบนั้นแจกันเกิดร้าวขึ้นมา

นายเหลืองผู้ขายก็จะต้องรับผิดชอบไม่ว่าจะรู้หรือไม่รู้ว่ามี ความชำรุดบกพร่องอยู่ที่ตาม ยิ่งถ้ารู้หรือเป็นคนทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นชำรุดบกพร่องเองด้วยแล้วยังต้องรับผิดชอบทีเดียว

อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีแม้ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นจะชำรุดบกพร่องมาก่อน หรือในขณะที่ซื้อขายกัน ผู้ขายอาจจะไม่ต้องรับผิดชอบ ในกรณี

๑) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะารู้ ถ้าเขาใช้ความระมัดระวังตามปกติ ตัวอย่างเช่น ผู้ซื้อเห็นทุเรียนเน่าอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย หรือผู้ขายเจาะไว้ให้ดูควรจะดู ก็ไม่ดู กลับซื้อไป ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ

๒) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นได้เห็นอยู่แล้วในเวลาส่งมอบและผู้ซื้อรับไว้โดยมิได้ทักท้วงประการใด

๓) ถ้าผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นจากการขายทอดตลาด เพราะในการขายทอดตลาดนั้นเป็นการขายที่เปิดเผยต่อสาธารณะ ผู้ซื้อน่าจะได้ออกมาตรวจสอบก่อนแล้ว

๔) ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงกันไว้ว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ซื้อขาย

(๓) ผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ปลอดจากการถูกรอนสิทธิ กล่าวคือเมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายไปแล้ว ผู้ซื้อจะต้องไม่ถูกคนอื่นมารบกวนขัดสิทธิในการครองทรัพย์สินนั้นโดยปกติสุข ตัวอย่างเช่น นายแดงซื้อเรือมาจากนายดำ ต่อมานายขาวอ้างว่าตนเป็นเจ้าของเรือมาคที่แท้จริง เพราะนายดำได้ขโมยเรือมาของตนไป ดังนี้ ถือว่าเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกเข้ามาอ้างว่าตนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ เท่ากับผู้ซื้อคือ นายแดงถูกรอนสิทธิแล้ว

อย่างไรก็ตาม มีบางกรณีที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบเมื่อผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ คือ

๑) ผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วในเวลาซื้อขายว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าเท่ากับสมควรใจยอมรับผลที่จะเกิดตามมา

๒) ถ้าการรอนสิทธิเกิดจากความผิดของผู้ซื้อเอง ในกรณีดังต่อไปนี้

๒.๑) เมื่อไม่มีการฟ้องคดีและผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้ซื้อได้สูญไปเพราะผู้ซื้อเอง ตัวอย่างเช่น ผอมซื้อของมาจากอ้วน ต่อมาโง่งมาบอกว่าของนั้นเป็นของโง่ง ผอมก็เชื่อและให้ของนั้นแก่โง่งไปโดยไม่ถามอ้วน เช่นนี้อ้วนไม่ต้องรับผิดชอบ

๒.๒) เมื่อมีการฟ้องคดี และผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี ทั้งผู้ขายยังพิสูจน์ได้ว่าถ้าได้เรียก เข้ามาในคดี คดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะดังนี้ ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบ

๒.๓) เมื่อมีการฟ้องคดี และผู้ขายได้เข้ามาในคดีแล้ว แต่ศาลยกคำร้องเพราะความผิดของผู้ซื้อเอง เช่น ผู้ซื้อขาดนัด (ไม่มาศาลตามเวลาที่ศาลนัดไว้) หรือไม่นำพยานมาสืบ

๓) มีข้อตกลงในสัญญาว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ แต่ข้อตกลงไม่ให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบนี้ ไม่คุ้มครองผู้ขาย ถ้าการรอนสิทธิเกิดเพราะความผิดของผู้ขายเอง หรือผู้ขายรู้อยู่แล้วว่ามี การรอนสิทธิแต่ปกปิดเสีย

๕. สิทธิของผู้ซื้อ

เมื่อกล่าวถึง “หนี้” หรือ “หน้าที่” ของผู้ขายแล้ว ย่อมต้องมีสิทธิของผู้ซื้ออยู่ด้วยซึ่งได้แก่

- (๑) สิทธิที่จะได้ตรวจตราคุณภาพสินค้าที่ผู้ขายส่งมอบ
- (๒) สิทธิที่จะไม่รับมอบทรัพย์สินจากผู้ขาย เมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินนั้นน้อยเกินไป (ขาดคบกพร่อง) กว่าที่ได้ตกลงกัน หรือมากเกินไป (ล้าจำนวน) กว่าที่ได้ตกลงกัน
- (๓) สิทธิที่จะเรียกให้ผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้หรือปฏิบัติการชำระหนี้ให้ถูกต้องตรงตามที่ได้ตกลงกันได้
- (๔) สิทธิที่จะยึดหน่วงราคา ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อ ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะไม่ชำระราคา จนกว่าผู้ขายจะหาประกันอันสมควรให้
 - (ข) ผู้ซื้อถูกผู้รับจ้างหรือคนที่จะเรียกร้อยเอาททรัพย์สินที่ขายนั้นขู่ว่าจะฟ้องเป็นคดีหรือมีสาเหตุที่เชื่อได้ว่าจะถูกขู่ ผู้ซื้อจะชำระราคาให้ต่อเมื่อผู้ขายหาประกันให้ หรือต่อเมื่อผู้ขายได้แก้ไขให้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
 - (ค) เมื่อผู้ขายผัดผ่อนไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้ ผู้ซื้อก็จะยังไม่ชำระราคาจนกว่าผู้ขายจะจัดการส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้
 - (๕) สิทธิในการได้รับการชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเมื่อผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้ไม่ถูกต้อง เช่น ส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง หรือทรัพย์สินที่บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นดีกว่าผู้ซื้อ (ถูกรอนสิทธิ)
 - (๖) สิทธิในการเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้อีก ตามหลักทั่วไป

๖. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อ

ผู้ซื้อ มี “หนี้” หรือ “หน้าที่” ที่เกิดจากสัญญาซื้อขายเช่นเดียวกับผู้ขาย ซึ่งถ้าผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตาม “หนี้” หรือ “หน้าที่” ดังกล่าวแล้วย่อมก่อให้เกิด “ความรับผิด” ตามมาในทำนองเดียวกัน

สำหรับหน้าที่หลักของผู้ซื้อ ได้แก่

- (๑) หน้าที่ในการรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายตามเวลา ตามสถานที่และด้วยวิธีการตามที่ตกลงกันในสัญญาซื้อขาย เว้นแต่ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกปิดในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์เมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้มากเกินไป หรือน้อยเกินไปกว่าที่ได้ตกลงกัน หรือผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินตามที่ตกลงกันปะปนกับทรัพย์สินอย่างอื่น หรือในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายส่งมอบอสังหาริมทรัพย์นั้นมากเกินไปหรือน้อยเกินไปกว่าที่ได้ตกลงกันได้
- (๒) หน้าที่ในการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายตามราคาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือตามทางการที่คู่สัญญาเคยประพฤติปฏิบัติต่อกัน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดราคาไว้เป็นที่แน่นอน ผู้ซื้อก็ต้องชำระราคาตามสมควร

และการชำระราคาก็ต้องชำระภายในเวลาที่กำหนดตามสัญญาด้วย แต่ถ้าหากไม่ได้กำหนดเวลาไว้ ให้ชำระราคาในเวลาเดียวกับเวลาที่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น

(๓) หน้าที่ในการชำระค่าธรรมเนียมในการซื้อขาย หากตกลงกันไว้ในสัญญาว่าให้ผู้ซื้อชำระคนเดียวทั้งหมด แต่ถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ซื้อก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมครึ่งหนึ่ง

๗. สิทธิของผู้ขาย

เมื่อกล่าวถึง “หนี้” หรือ “หน้าที่” ของผู้ซื้อแล้ว ย่อมต้องมีสิทธิของผู้ขายเคียงคู่มาด้วย ซึ่งได้แก่

(๑) สิทธิที่จะยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้จนกว่าจะได้รับการชำระราคาจากผู้ซื้อ ซึ่งการยึดหน่วงจะมีได้ก็ต่อเมื่อ ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นยังอยู่ในความครอบครองของผู้ขายเท่านั้น

(๒) สิทธิที่จะยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้ ในกรณีที่ผู้ซื้อกลายเป็นคนล้มละลายภายหลังการซื้อขาย แต่ก่อนการส่งมอบทรัพย์สิน หรือในกรณีที่ผู้ซื้อล้มละลายอยู่แล้วในเวลาที่ทำการซื้อขายโดยที่ผู้ขายไม่รู้ถึงการล้มละลายนั้น หรือผู้ซื้อทำให้หลักทรัพย์ที่ให้ไว้เป็นประกัน การชำระราคานั้นเสื่อมเสีย หรือลดน้อยถอยลง เช่น นายเสดซื้อตู้จากนายส้มในวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๓๖ กำหนดส่งตู้กันในวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖ ชำระราคาวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๓๖ ต่อมาในวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๓๖ นายเสดถูกศาลสั่งให้เป็นคนล้มละลาย ดังนั้นนายส้มไม่ต้องส่งตู้ให้นายเสดในวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖

(๓) สิทธิที่จะเรียกให้ผู้ซื้อชำระหนี้ ซึ่งถ้าผู้ซื้อไม่ชำระ ผู้ขายอาจนำทรัพย์สินที่ยึดหน่วงไว้ออกขายทอดตลาดก็ได้

(๔) สิทธิในการริบมัดจำ (ถ้าได้มีการให้มัดจำกันไว้) และเรียกค่าเสียหาย

(๕) สิทธิในการเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายได้อีก

๘. อายุความในการฟ้องร้อง

เมื่อผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้ หรือปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายไม่ถูกต้อง ผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะฟ้องร้องต่อศาลภายในอายุความตามกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้มากเกินไปหรือน้อยเกินไปกว่าที่ตกลงกันในสัญญา ผู้ซื้อจะต้องฟ้องร้องภายใน ๑ ปี นับแต่เวลาที่ส่งมอบทรัพย์สิน

(๒) ในกรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง ผู้ซื้อจะต้องฟ้องร้องภายใน ๑ ปี นับแต่เวลาที่พบเห็นความชำรุดบกพร่องนั้น เช่น นายคำทำสัญญาซื้อโทรทัศน์จากนายเหลียง โดยส่งมอบโทรทัศน์กัน ในวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๖ และนายคำก็รับมอบไว้แล้ว ต่อมาวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๓๖ จึงพาช่างมาตรวจสอบดูปรากฏว่า หลอดภาพเสียใช้ไม่ได้ ดังนี้ นายคำก็ต้องฟ้องคดี เพื่อความชำรุดบกพร่องภายในวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๓๗ การที่ไปต่อว่าทวงถามเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายไม่ใช่การฟ้องคดี

(๓) ในกรณีที่มีการรอนสิทธิ ผู้ซื้อต้องฟ้องร้องภายใน ๓ เดือน นับแต่คำพิพากษาเดิมถึงที่สุด หรือนับตั้งแต่วันที่มิชอบตกลงยอมความกันหรือวันที่ยอมตามบุคคลภายนอก

คำว่า “คดีเดิม” หมายถึง คดีที่เป็นความกันระหว่างผู้ซื้อกับบุคคลภายนอก โดยที่ผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมกับตนในคดีนั้นด้วย ดังกล่าวมาแล้ว

ตัวอย่าง (ก) ผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงฟ้องเรียกทรัพย์สินคืน ผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี ศาลพิพากษาให้ผู้ซื้อแพ้คดี คดีถึงที่สุดเมื่อใดผู้ซื้อต้องฟ้องผู้ขายภายใน ๓ เดือน

(ข) ผู้ซื้อซึ่งถูกเจ้าของที่แท้จริงฟ้องเรียกทรัพย์สินคืน ผู้ซื้อทำสัญญาประนีประนอมยอมความส่งทรัพย์สินคืน เช่นนี้ ผู้ซื้อต้องฟ้องผู้ขายภายใน ๓ เดือน นับแต่วันประนีประนอมยอมความ

(ค) ผู้ซื้อถูกเจ้าของทรัพย์สินเรียกร้อง โดยอ้างว่ามีคนร้ายลักทรัพย์นั้นมาแล้วก็โอนให้ผู้ซื้อ ผู้ซื้อ จึงยอมโอนทรัพย์สินนั้นให้ ก็ต้องฟ้องคดีภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่ยอมตามข้อเรียกร้องของเจ้าของที่แท้จริง

ฉ. ขายฝาก

๑. ความหมาย

สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อตกลงในขณะที่ทำสัญญาว่าผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในกำหนดเวลาเท่าใด แต่ต้องไม่เกินเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น ขายที่ดิน โดยมีข้อตกลงว่า ถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืน ผู้ซื้อจะยอมขายคืน เช่นนี้ถือว่าเป็นข้อตกลงให้ไถ่คืนได้

ตัวอย่าง นายสีนาศวนทุเรียนไปขายกับผู้ใหญ่ผิน โดยมีข้อตกลงในขณะที่ทำสัญญาว่า ผู้ใหญ่ผินยินยอมให้นายสีไถ่ที่สวนทุเรียนนั้นคืนได้ภายในกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ซื้อขายที่สวนกัน สัญญาชนิดนี้เรียกว่าสัญญาขายฝาก

ข้อตกลงที่ว่า “ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินคืนได้” ข้อตกลงนี้จะต้องมีขึ้นในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกันเท่านั้น ถ้าทำขึ้นภายหลังจากที่ได้ทำสัญญาซื้อขายกันแล้ว สัญญาดังกล่าวไม่ใช่สัญญาขายฝาก แต่เป็นเพียงคำมั่นว่าจะขายคืนเท่านั้น

๒. ทรัพย์สินที่สามารถขายฝากได้

ทรัพย์สินทุกชนิดไม่ว่าจะเป็นประเภทใดก็ตาม เช่น ที่ดิน ที่สวน ไร่นา บ้าน รถยนต์ เรือ เกลียวิน โททัศน์ ฯลฯ ย่อมสามารถขายฝากได้เสมอ

๓. แบบของสัญญาขายฝาก

(๑) ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้) เช่น ที่ดิน ที่นา บ้าน ฯลฯ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่เป็นที่ดินต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ถ้าเป็นบ้านก็จดทะเบียนต่อที่ว่าการอำเภอที่บ้านนั้นตั้งอยู่ ถ้าไม่ทำตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากนี้เสียเปล่าเป็นอันใช้ไม่ได้ เท่ากับว่าไม่ได้ทำสัญญากันเลย

ตัวอย่าง นายทุเรียนต้องการขายฝากที่ดิน ๑ แปลงแก่นายส้มโอ ก็ต้องทำสัญญาขายฝากที่ดินและจดทะเบียนการขายฝากที่ดินนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ถ้าไม่ทำเช่นนี้แล้ว ถือว่าสัญญาขายฝากรายนี้เสียเปล่าใช้ไม่ได้มาแต่แรก

(๒) ถ้าเป็นการขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษว่าจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่) เช่น แพ เรือยนต์ สัตว์พาหนะ ฯลฯ ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนที่อำเภอ ถ้าไม่ทำตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากจะเสียเปล่าใช้บังคับไม่ได้เลย

(๓) ถ้าเป็นการขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดา (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้แต่กฎหมายได้กำหนดไว้ว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่) ที่มีราคาตั้งแต่ ๕๐๐ บาทขึ้นไป เช่น รถยนต์

ผู้ยื่น แหวน สร้อย นาฬิกา โทรศัพท์ ฯลฯ การขายฝากชนิดนี้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่
ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญหรือต้องมีการวางมัดจำหรือจำเป็นต้องมีการชำระหนี้บางส่วน อย่างไรก็ดีอย่างไรก็ดี ถ้าไม่ทำ
ตามนี้แล้ว กฎหมายถือว่า สัญญาขายฝากชนิดนี้ต้องห้ามมิให้มีการฟ้องบังคับคดี

๔. ข้อตกลงไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ในการตกลงฝากคู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากก็ได้ แต่ถ้า
ผู้ซื้อฝากฝ่าฝืนข้อตกลงที่กำหนดในสัญญา โดยนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปจำหน่ายให้ผู้อื่น ผู้ซื้อฝากจะต้อง
รับผิดชอบใช้ความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ขายฝาก

ตัวอย่าง นางคำ นำแหวนแต่งงานของตนซึ่งมีราคา ๘๐,๐๐๐ บาท ไปขายฝากต่อเจ้าแห่งใน
ราคา ๕๐,๐๐๐ บาท โดยในสัญญาตกลงว่า “ห้ามเจ้าแห่งนำแหวนไปขายให้แก่บุคคลอื่น” ต่อมาเจ้าแห่ง
แหวนนำแหวนไปขายให้แก่นางจิว โดยนางจิวไม่ทราบว่าแหวนนี้เป็นของผู้ใด เป็นเหตุให้นางคำไม่สามารถ
ติดตามเอาแหวนคืนได้ เช่นนี้ เจ้าแห่งต้องชดใช้ค่าเสียหายอันเป็นราคาแหวน ๒๐,๐๐๐ บาท ให้แก่
นางคำ

๕. กำหนดเวลาในการไถ่ทรัพย์สินคืน

(๑) ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ต้องกำหนดเวลาในการใช้สิทธิไถ่คืนไม่เกิน ๑๐ ปี
นับแต่วันที่มีการซื้อขายฝากกัน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่เอาไว้ หรือกำหนดเวลาไว้เกินกว่า ๑๐
ปี กฎหมายให้ลดเวลาลงเหลือแค่ ๑๐ ปีเท่านั้น

(๒) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์พิเศษและชนิดธรรมดา ต้องกำหนดเวลาไถ่คืนไม่เกิน ๓ ปี
นับแต่วันที่มีการซื้อขายฝากกัน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่คืนเอาไว้ หรือกำหนดเวลาไว้เกินกว่า ๓
ปี ให้ลดเวลาลงเหลือ ๓ ปี เท่านั้น

กฎหมายกำหนดไว้ว่า “ห้ามมิให้มีการขยายเวลาไถ่ถอนออกไป” (คือ การที่คู่กรณีทั้ง ๒ ฝ่าย
ตกลงกัน เลื่อนกำหนดเวลาในการไถ่ทรัพย์สินคืนออกไปจากระยะเวลาเดิม) ถ้าคู่กรณีตกลงให้มีการขยาย
เวลาไถ่ถอนออกไป กฎหมายให้ถือว่า ข้อตกลงนี้มีผลเสียเปล่าใช้บังคับไม่ได้

ตัวอย่าง นายแขก ทำสัญญาขายฝากควาย ชื่อว่า เพือก ต่อมานายไข่ กำหนดเวลาในการใช้สิทธิ
ไถ่ไว้ ๖ เดือน เมื่อถึงกำหนดไถ่ นายแขกยังหาเงินมาไม่ได้จึงไปตกลงกับนายไข่ว่า “ตนขอเวลาในการใช้
สิทธิไถ่ถอนไป ๓ เดือน” ข้อตกลงนี้แม้ว่านายไข่จะตกลงก็ตามแต่กฎหมายถือว่าข้อตกลงนี้เสียเปล่าใช้
บังคับไม่ได้ ดังนั้นเมื่อเลยกำหนดเวลา ๖ เดือนแล้วนายแขกยังไม่มาไถ่ ถือว่าเลยกำหนดเวลาไถ่
ทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของนายไข่ทันที ดังนั้นเมื่อนายแขกนำเงินมาไถ่ในภายหลัง นายไข่จึงมีสิทธิ
ไม่ให้ไถ่ควายคืนได้

ช. เช่าทรัพย์สิน

๑. ทรัพย์สินที่ให้เช่าได้

ทรัพย์สินสิ่งของใด เจ้าของย่อมนำออกให้ผู้อื่นเช่าได้เสมอไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะมีขนาดเล็กหรือใหญ่ เคลื่อนย้ายได้หรือไม่ก็ได้ก็ตาม ทรัพย์สินที่เช่านี้แบ่งได้ ๒ ประเภท

(๑) อสังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่ยึดติดอยู่กับพื้นดินเคลื่อนย้ายไม่ได้ เช่น ที่ดิน สวน บ้าน ตึกแถว เป็นต้น

(๒) สังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น ช้าง ม้า วัว ควาย รถยนต์ เรือ เกลวียน เป็นต้น

๒. หลักฐานการเช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า) ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ จะฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่ได้

๓. หลักฐานเป็นหนังสือ

ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปหนังสือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งฉบับแต่จะเป็นหนังสือใดๆ ก็ย่อมได้ เช่น จดหมายที่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าเขียนถึงกันเพื่อตกลงราคาค่าเช่า หรือใบเสร็จรับเงินค่าเช่า เป็นต้น ดังนั้นหลักฐานเป็นหนังสือจะเป็นในลักษณะใดก็ได้ สำคัญอยู่ที่ว่า ข้อความในหนังสือนั้นแสดงให้เห็นว่า ได้มีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็พอจะใช้ยืนยันผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าแล้ว หลักฐานเป็นหนังสือนี้นั้นไม่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้จะมีขึ้นภายหลังจากการตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วก็ได้

ถ้ามีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า ๓ ปี (กฎหมายห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือมีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะต้องนำสัญญานั้นไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าเป็นการเช่าบ้านหรือตึกแถวต้องไปจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่บ้าน หรือตึกแถวที่ตั้งอยู่ ถ้าเช่าที่ดิน (รวมทั้งบ้านด้วยก็ได้) ต้องไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินประจำจังหวัด

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ตกลงทำสัญญาเช่าด้วยวาจา ก็ฟ้องร้องบังคับกันได้

๔. การโอนความเป็นเจ้าของ

(๑) ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ไม่ทำให้สัญญาเช่าที่ทำไว้เดิมสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่ต้องยอมรับรู้และผูกพันตามสัญญาเช่าที่เจ้าของเดิมทำไว้ เจ้าของคนใหม่จึงกลายเป็นผู้ให้เช่า

(๒) ในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่เรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ ถ้าผู้เช่าเสียหาย เช่น ให้ค่าเช่าล่วงหน้า ๒ เดือนก็ต้องไปทวง คือ เอาจากเจ้าของเดิม

๕. เช่าช่วง

คือ การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่าให้คนอื่นเช่าต่อ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่น ก เช่าเรือ ข แล้ว ก เอาเรือที่ตนเช่าไปให้ ค เช่าต่อ

การเช่าช่วงถือเป็นการผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าอนุญาต ในกรณีเช่นนี้เมื่อมีการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่า

๖. สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา

คือ การที่ผู้เช่าตกลงทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้เกิดประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้เช่ารับซ่อมแซมและต่อเติมบ้านเช่าปลูกต้นไม้ลงในที่ดินที่เช่า หรือออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกที่เช่า เป็นต้น

สัญญาชนิดนี้มีผลผูกพันและฟ้องร้องบังคับกันได้ แม้ไม่มีหลักฐานการเช่าหรือแม้ว่าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า ๓ ปี ก็ไม่ต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นอกจากนี้ผู้เช่ายังสามารถฟ้องบังคับผู้ให้เช่าให้จดทะเบียนการเช่าได้ด้วย

เมื่อผู้เช่าตายสัญญาชนิดนี้ไม่ระงับ ทายาทของผู้เช่า (พ่อ แม่ ลูก หลานของผู้เช่า) มีสิทธิเช่าได้ต่อไป จนกว่าจะครบอายุสัญญา

๗. การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า

(๑) ถ้าเป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาการเช่าไว้ เมื่อสิ้นเวลาที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว สัญญาเช่าก็หมดอายุ

(๒) สัญญาเช่าย่อมระงับลงเมื่อทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่น บ้านที่เช่าถูกไฟไหม้

(๓) สัญญาเช่าระงับลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย

(๔) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าชนิดที่ไม่กำหนดระยะเวลาที่ให้เช่านั้น ทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยการให้คำบอกกล่าวเลิกสัญญา ซึ่งต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในระยะเวลาไม่น้อยกว่ากำหนดชำระค่าเช่าระยะหนึ่ง เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ให้บอกกล่าวล่วงหน้า ๑ เดือน

(๕) ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที ถ้าการเช่านั้นมีการตกลงชำระค่าเช่ากันน้อยกว่ารายเดือน เช่น ชำระเป็นรายวัน รายสัปดาห์ หรือ ๒ สัปดาห์ เป็นต้น แต่หากมีการตกลงชำระค่าเช่ากันเป็นรายเดือน หรือกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลา อย่างน้อย ๑๕ วัน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้

ซ. เช่าซื้อ

๑. ความหมาย

สัญญาเช่าซื้อ คือ สัญญาที่เจ้าของทรัพย์สินเอาทรัพย์สินของตนออกให้ผู้อื่นเช่าเพื่อใช้สอยหรือเพื่อให้ได้รับประโยชน์ และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือจะให้ทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ เมื่อได้ใช้เงินจนครบตามที่ตกลงไว้โดยการชำระเงินเป็นงวด ๆ จนครบตามข้อตกลง

สัญญาเช่าซื้อมิใช่สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง แม้ว่าจะมีลักษณะคล้ายคลึงกันเรื่องชำระราคาเป็นงวดๆ ก็ตาม เพราะการซื้อขายผ่อนส่งนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อทันทีขณะทำสัญญา ไม่ต้องรอให้ชำระราคาครบแต่ประการใด ส่วนเรื่องสัญญาเช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาบรรดาเงินที่ได้ชำระแล้ว ให้รับเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้

๒. แบบของสัญญาเช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อจะต้องทำเป็นหนังสือ จะทำด้วยวาจาไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นโมฆะเสียเปล่า ทำให้ไม่มีผลตามกฎหมายที่จะผูกพันผู้เช่าซื้อกับผู้ให้เช่าซื้อได้ การทำสัญญาเป็นหนังสือนั้น จะทำกันเองก็ได้ ไม่จำเป็นต้องทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าซื้อจะเขียนสัญญาเอง หรือจะใช้แบบพิมพ์ที่มีไว้กรอกข้อความลงไปก็ได้ หรือจะให้ใครเขียนหรือพิมพ์ให้ทั้งฉบับก็ได้ แต่สัญญานั้นจะต้องลงลายมือชื่อของผู้เช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อทั้งสองฝ่าย หากมีลายมือชื่อของคู่สัญญาแต่เพียงฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง เอกสารนั้นหาใช่สัญญาเช่าซื้อไม่

๓. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา

ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อในสภาพที่ปลอดจากความชำรุดบกพร่องหรือในสภาพอันซ่อมแซม ดีแล้ว เพราะผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่และความรับผิดชอบในเรื่องทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง แม้ว่าผู้เช่าซื้อจะทราบถึงความชำรุดบกพร่องหรือไม่ก็ตาม

ดังนั้น เวลาท่านไปทำสัญญาเช่าซื้อทีวี่สิ่เครื่องหนึ่ง เจ้าของร้านมีหน้าที่ต้องส่งมอบทีวี่สิ่ในสภาพที่สมบูรณ์ ไม่มีส่วนที่ผิดปกติแต่ประการใด ถ้าท่านตรวจพบว่าปุมปรับสีหลวมหรือปุมปรับเสียงหลวมก็ดี ท่านต้องบอกให้เจ้าของร้านเปลี่ยนทีวี่สิ่เครื่องใหม่แก่ท่าน เพราะในเรื่องนี้เป็นสิทธิของท่านตามกฎหมายและเจ้าของร้านไม่มีสิทธิที่จะบังคับท่านให้รับทีวี่สิ่ที่ชำรุดได้

ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาในเวลาใดก็ได้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ โดยตนเอง จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการส่งคืน การที่กฎหมายบัญญัติเช่นนี้ ก็เพราะเงินที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อเป็นงวดๆ เปรียบเสมือนการชำระค่าเช่า ดังนั้น ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาก็ได้ การแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาจะต้องส่งมอบ ทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของ ถ้ามีการแสดงเจตนาว่าจะคืนทรัพย์สินให้

ในภายหลัง หากเป็นการเลิกสัญญาที่สมบูรณ์ไม่ การบอกเลิกสัญญาจะต้องควบคู่ไปกับการส่งคืนใน
ขณะเดียวกัน

ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินสองคราวติดกันหรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ เจ้าของ
ทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ ส่วนเงินที่ชำระราคามาแล้วแต่ก่อน ให้ตกเป็นสิทธิของ
เจ้าของทรัพย์สินโดยถือเสมือนว่าเป็นค่าเช่า ผู้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกคืนจากเจ้าของได้ และเจ้าของทรัพย์สินก็
ไม่มีสิทธิเรียกเงินที่ค้างชำระได้ การผิดนัดไม่ชำระจะต้องเป็นการไม่ชำระสองงวดติดต่อกัน หากผิดนัดไม่
ใช้เงินเพียงครั้งเดียว หรือหลายครั้งแต่ไม่ติดๆ กัน เช่น ผิดนัดไม่ใช้เงินเดือนกุมภาพันธ์, เมษายน,
มิถุนายน, สิงหาคม ฯลฯ แต่ชำระค่าเช่าซื้อสำหรับเดือนมกราคม, มีนาคม, พฤษภาคม, กรกฎาคม
 ฯลฯ สลับกันไปเช่นนี้ แม้จะผิดนัดก็ครั้งทีหนึ่ง ก็ตาม ผู้ให้เช่าซื้อหาอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ไม่

ในการผิดสัญญาในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ หมายความว่าสัญญาเช่าซื้อนั้นมีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่า
ซื้อที่มีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินและเคารพในกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซื้อจนกว่าจะชำระราคาครบตามข้อตกลง
ถ้าผู้เช่าซื้อนำทรัพย์สินไปจำหน่ายและไม่ชำระเงิน ถือว่าผิดสัญญาเช่าซื้อ เจ้าของมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและผู้
เช่าซื้อมีความผิดอาญาฐานยักยอกทรัพย์ได้อีก เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้ออยู่

อนึ่ง ในกรณีผู้เช่าซื้อกระทำผิดสัญญา เพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นงวดสุดท้ายนั้น เจ้าของ
ทรัพย์สิน มีสิทธิจะริบราคาเงินที่ชำระมาแล้วแต่ก่อน และยึดทรัพย์กลับคืนไปได้ต่อเมื่อรอให้ผู้เช่าซื้อ
ชำระราคาเมื่อถึงกำหนดชำระราคาในงวดถัดไป ถ้าไม่มาผู้ให้เช่าซื้อริบเงินได้

ที่มา : กระทรวงยุติธรรม