

สรุปผลการวิจัยและขอเสนอแนะ

การวิจัยนี้มุ่งที่จะวิเคราะห์หาเหตุผลเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขายว่าเป็นสัญญาประเภทไหน โดยเริ่มจากการพิจารณาหลักกฎหมายในเรื่องรูปแบบของสัญญาซื้อขายของไทยและต่างประเทศ ประกอบกับการพิจารณา ผลจากการวิเคราะห์ไถ่คว้าสัญญาซื้อขายมีระบบหรือทฤษฎีอยู่สองทฤษฎีใหญ่ ๆ คือ ทฤษฎีสัญญาเดี่ยว มีผลเมื่อคู่สัญญาตกลงทำสัญญาซื้อขายกันเสร็จสิ้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยอมโอนไปยังผู้ซื้อทันที ประเทศที่ยกคือทฤษฎีนี้คือแก่ ประเทศฝรั่งเศส อังกฤษ สหรัฐอเมริกา อิตาลี รุมาเนีย เป็นต้น ส่วนทฤษฎีสองสัญญานั้นแยกออกเป็นสัญญาในทางลักษณะหนึ่งกับสัญญาในทางลักษณะทรัพย์สิน ทฤษฎีสองสัญญานั้น การซื้อขายยังไม่ผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโอนไปทันทีจนกว่าจะได้มีการตกลงทำสัญญาในทางลักษณะทรัพย์สินกันเรียบร้อยแล้วกรรมสิทธิ์จึงจะโอนไปประเทศที่ยกคือทฤษฎีนี้คือแก่ ประเทศ เยอรมัน ญี่ปุ่น สเปน สวิต เป็นต้น

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขายของไทยนั้นวิเคราะห์ไถ่คว้า ยึดถือทฤษฎีสัญญาเดี่ยว การวิจัยนี้ทำให้เป็นที่ถึงความเข้าใจในเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายตามแนวคำพิพากษาของศาลไทย และตามแนวความคิดเห็นของนักกฎหมายไทย ที่มีความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายแตกต่างกันออกไป กล่าวคือตามแนวคำพิพากษาของศาลไทยนั้นยังไม่สามารถหาข้ออธิบายเกี่ยวกับเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายให้ชัดเจนลงไป ศาลมักจะวินิจฉัยเกี่ยวกับเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายว่า ถ้าคู่สัญญาจะท้องทำอะไรต่อไปในภายหน้าแล้ว สัญญานั้นเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนั้นถ้ามีการชำระราคากันบางส่วน หรือมีการส่งมอบทรัพย์สินที่ทำสัญญาในหมู่จะซื้อครอบครองแล้ว แต่ยังไม่ให้กรรมสิทธิ์โอนไป หรือมีข้อสัญญากันจะไปทำหนังสือ หรือจะไปทำการโอนทะเบียนกันในวันหน้า พฤติการณ์ของคู่สัญญาเหล่านี้ แนวคำพิพากษาของศาลไทยคือความว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ผู้เขียนมีความเห็นว่าการกระทำของคู่สัญญาบางกรณีดังกล่าวมาแล้วยังไม่เพียงพอที่จะวินิจฉัยว่า เป็นสัญญาจะซื้อจะขายได้ และแนวคำพิพากษาส่วนใหญ่ก็นำแบบของนิติกรรมเข้ามาเกี่ยวข้องกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ นำเรื่องแบบของสัญญาซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก มาเป็นเครื่องชี้ว่าสัญญาที่คู่สัญญาทำกันขึ้นนั้นเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

หรือเป็นสัญญาซื้อขายที่สำเร็จบริบูรณ์แล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่ถูกต้อง เพราะมาตรา 456 ไม่มีข้อความตอนใดที่บัญญัติถึงเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ไว้เลย ผู้เขียนมีความเห็นเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่าเมื่อทำสัญญาซื้อขายกันตาม มาตรา 453 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นยอมโอนไปยังผู้ซื้อแล้วตาม มาตรา 458 แม้ว่าทรัพย์สินจะเป็นทรัพย์สินที่ระบุไว้ในมาตรา 456 วรรคแรกก็ตาม แต่สัญญาซื้อขายตกเป็นโมฆะถ้าไม่ทำตามแบบที่บังคับไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก กล่าวคือกรรมสิทธิ์โอนไปแล้ว แต่สัญญานั้นตกเป็นโมฆะเพราะไม่ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ เมื่อสัญญาซื้อขายตกเป็นโมฆะจึงทำให้สัญญาซื้อขายนั้นเสียเปล่ามาตั้งแต่ต้น ผลจึงถือเสมือนหนึ่งว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยังไม่โอนไปนั่นเอง ดังนั้นการที่สัญญาซื้อขายกันโดยมีข้อตกลงในสัญญากันว่า จะไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนขอพนักงานเจ้าหน้าที่กันในภายหน้านั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าเป็นสัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์โอนไปแล้วแต่ยังไม่บริบูรณ์เพราะยังไม่ทำตามแบบที่กฎหมายบัญญัติไว้ จึงให้บุคคลภายนอกไม่ได้ แต่สำหรับคู่สัญญาแล้ว สัญญาซื้อขายนั้นมีผลผูกพันฝ่ายที่จะบังคับให้ผู้ชายไปโอนหลักฐานทางทะเบียนให้เป็นชื่อของผู้ซื้อ หากผู้ชายไม่ปฏิบัติตามขอสัญญา ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องศาลขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ชายโอนหลักฐานทางทะเบียนมาเป็นชื่อของผู้ซื้อ หรือขอให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของผู้ชายก็ได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวแนวคำพิพากษาของศาลมักจะตีความว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งผู้เขียนไม่เห็นด้วยเพราะเป็นการนำเรื่องแบบในเรื่องสัญญาซื้อขายเข้ามาเกี่ยวข้องกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวมาแล้ว กรณีจึงต่างกับเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายเพราะเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายนั้นเป็นเรื่องที่โคกตกลงกันในเรื่องทรัพย์สินและราคาที่จะซื้อขายกันแล้ว แต่สัญญายังไม่มีการเจตนาที่จะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สัญญาจะซื้อขายโอนไปในขณะนั้น แต่มีข้อตกลงที่จะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวโอนไปในภายหน้า สำหรับแนวความคิดเห็นของนักกฎหมายไทยนั้นบางแนวโคยถือหลักคำพิพากษาของศาล บางแนวโคยถือหลักกฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษมาอธิบาย เรื่องสัญญาจะซื้อจะขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ผู้เขียนเห็นว่าไม่น่าจะถูกตองอีก เพราะสัญญาจะซื้อจะขายของไทยกับของอังกฤษมีความแตกต่างกันดังกล่าวมาแล้ว ดังนั้นจึงควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายกันใหม่

เหตุที่กฎหมายของต่างประเทศที่กล่าวถึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย ของประเทศไทย ทั้ง ๆ ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยยึดถือระบบสัญญาเดี่ยวนั้นเกี่ยวกับบางประเทศดังกล่าวมาแล้ว นั้น เมื่อพิจารณาจากกฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษแล้วจะเห็นได้ว่า

อยู่ในสัญญาซื้อขายด้วย จึงไม่เกิดปัญหาขึ้น ของประเทศสหรัฐอเมริกาเหมือนกัน แม้จะไม่มีนิติ
 เรื่องสัญญาจะซื้อจะขายไว้โดยตรง แต่สัญญาซื้อขายของสหรัฐอเมริกาเน้นแบ่งสัญญาออกเป็น สัญญา
 ที่มีผลในทันที หมายถึงสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นกับสัญญาซื้อขายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หรือภายหน้าหมายถึง
 ถึงสัญญาจะซื้อจะขายนั้นเอง เพราะกฎหมายลักษณะซื้อขายของสหรัฐอเมริกายึดถือแนวเดียวกับ
 กฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษ และตามบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษนั้นสัญญา
 ซื้อขายที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว สำหรับประเทศฝรั่งเศสนั้น แม้จะ
 ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับจะซื้อจะขายไว้โดยตรง แต่ไม่มีปัญหาเพราะประเทศฝรั่งเศสยึดถือเสรีภาพใน
 การทำสัญญา ดังนั้นสัญญาสามารถทำสัญญาผูกพันตนเองว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ สัญญา
 นั้นใช้ได้ และถือว่าเป็นสัญญาชนิดหนึ่งที่ไม่ซื้อ แต่ไม่เรียกว่าเป็นสัญญาซื้อขาย ปัญหาจึงไม่เกิด
 ขึ้น ส่วนประเทศที่ยึดถือระบบหรือทฤษฎีสองสัญญา เช่น เยอรมัน ญี่ปุ่น ฯลฯ ไม่มีปัญหาเรื่อง
 สัญญาจะซื้อจะขาย เพราะในระบบสองสัญญานั้น การซื้อขายไม่ทำให้กรรมสิทธิ์โอนไปจนกว่าจะได้
 มีการทำสัญญาทางทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว การที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายขึ้นตามกฎหมาย
 ลักษณะซื้อขายของไทยนั้น เพราะไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายไว้ชัดเจน ปล่อยให้ศาล
 และนักกฎหมายตีความสัญญาที่สร้างขึ้นว่าสัญญาที่สร้างขึ้นนั้นเป็นสัญญาจะซื้อจะขายหรือไม่ ซึ่งผู้ตีความแต่ละ
 ทานต่างก็ให้เหตุผลเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายต่างกันไป ผลที่ออกมาจึงหาหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ
 สัญญาจะซื้อจะขายที่แน่นอนไม่ได้

การวิจัยนี้จึงพอสรุปผลและขอเสนอแนะได้ดังนี้ คือ

1. สัญญาจะซื้อจะขายตามแนวกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยนั้น เป็นสัญญาตามหลัก
 ของสัญญาทั่วไป แยกต่างหากจากมาตรา 453 กล่าวคือ มีคำเสนอคำสนองถูกต้องตรงกันในเรื่อง
 ทรัพย์สินที่จะขาย และราคาเรียบร้อยแล้ว เพียงแค่นี้สัญญาจึงไม่มีเจตนาที่จะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
 ที่ทำสัญญาจะซื้อขายกันนั้นโอนไปในขณะทำสัญญา แต่มีข้อสัญญากันว่าจะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว
 โอนไปในภายหน้า ดังนั้น สิ่งที่จะทำกันในภายหน้าคือการโอนกรรมสิทธิ์กันเท่านั้น จะมีการ -
 เปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจะซื้อขายให้ผิดแผกแตกต่างกันไปจากที่ใดตกลงกันไว้ไม่ได้ จึงไม่ควร
 นำบทบัญญัติเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายไปปะปนกับสัญญาซื้อขายตามมาตรา 453 หรือนำไปเกี่ยวข้องกับ
 สัญญาซื้อขายที่มิเงื่อนไซหรือเงื่อนเวลาบังคับไว้ในเรื่องการ โอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 459 ทั้งนี้ -

นักกฎหมายบางท่านเข้าใจอยู่ในขณะนี้ และเพื่อให้ให้นักกฎหมายตลอดจนแนวคำพิพากษาของศาลไทย มีความคิดเป็นแนวเดียวกันจึงควรที่จะบัญญัติ คำนิยามของคำว่า "สัญญาจะซื้อจะขาย" ขึ้นไว้ให้ ชัดเจน อันจะทำให้ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายมีความกระจ่างขึ้น

2. ในส่วนที่เกี่ยวกับประเภทของทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน มีได้ในทรัพย์สินทุกประเภท เพราะเมื่อแยกเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายออกจากเรื่องแบบของนิติกรรม ตามมาตรา 456 วรรคแรกแล้ว ผลจึงเป็นว่าการทำสัญญาซื้อขายมีผลทำให้กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อ รวมทั้งทรัพย์สินตามมาตรา 456 วรรคแรกด้วย ส่วนการไม่ทำตามแบบ ทำให้สัญญาซื้อขายตกเป็นโมฆะ นั้นเป็นคนละเรื่องกัน แม้จะมีผลเหมือนกันในตอนท้ายก็ตาม ดังนั้นถ้าในขณะที่ทำสัญญาถ้าคู่สัญญายังไม่มีเจตนาที่จะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันโอนไปในขณะนั้น ก็ย่อมที่จะทำสัญญาจะซื้อจะขายกันได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงประเภทของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาตามมาตรา 456 วรรคสอง จะเห็นว่า เป็นเรื่องเกี่ยวกับหลักฐานในการฟ้องร้อง ไม่ใช่เป็นบทบัญญัติที่แสดงให้เห็นว่าทรัพย์สินประเภทใดบ้าง ที่สามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายกันได้ อย่างไรก็ตามเพื่อยุติข้อโต้เถียงกัน ควรที่จะบัญญัติลงไปว่า ทรัพย์สินประเภทใดบ้างที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายได้

3. เกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายนั้น มักจะเกิดปัญหาภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขาย กันแล้ว ผู้จะขายเป็นผู้มีสัญญาเอาทรัพย์สินที่ทำสัญญาไปโอนให้บุคคลภายนอกเสีย แม้ว่าผู้จะมีสิทธิ์ เรียกว่าเสียหาฐานผิดสัญญา และเรียกเงินที่ชำระไปแล้วคืนจากผู้จะขายก็ตาม แต่การที่ผู้จะซื้อ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้นก็เพื่อบูมหวังที่จะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่สัญญาจะซื้อจะขายมากกว่าต้องการ เรียกว่าเสียหาฐานผิดสัญญา ดังนั้น จึงควรมีบทบัญญัติคุ้มครองผู้จะซื้อ ในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญา จะซื้อจะขายขึ้น เป็นกรณีพิเศษเพื่อป้องกันผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย

สำหรับบทนิยามของสัญญาจะซื้อจะขายที่จะบัญญัติขึ้นนั้น ควรจะมีข้อความที่ชัดเจน ดังขอเสนอแนะของผู้เขียนดังต่อไปนี้

สัญญาจะซื้อจะขายคือ สัญญาที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงกันในเรื่องทรัพย์สิน และราคาที่จะซื้อจะขายกันเสร็จสิ้นแล้ว แต่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายโอนไปในขณะนั้น โดยมีข้อตกลงที่จะให้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปในภายหน้า

หนึ่งทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้นมิได้ในทรัพย์สินทุกประเภท ยกเว้น
ทรัพย์สินนอกพาณิชย์

ในการวิจัยถึงเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เนื่องจากเอกสารหรือคำราที่เขียน
อธิบายเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายเท่าที่มีอยู่ก็อธิบายเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายไว้น้อยมาก ดังนั้น
เอกสารที่ผู้เขียนใช้อ้างอิงในการวิจัยนี้จึงต้องอาศัยข้อมูลอย่างอื่นประกอบด้วย เช่น บันทึก หรือ
รายงานการประชุมของกรมการร่างกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพิจารณาจากบทบัญญัติของกฎหมาย
ลักษณะซื้อขายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจะซื้อจะขายเป็นหลัก นอกจากนี้ยังได้อาศัยแนวคำพิพากษาของ
ศาลไทย และคำราชองต่างประเทศเป็นส่วประกอบในการวิจัยนี้ด้วย จึงได้แถลงไว้แล้วในหน้า.