



ความเป็นมาของปัญหา

ปัจจุบันการทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินโดยเฉพาะเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินหรือ บ้านเรือน นิยมทำกันในรูปของสัญญาจะซื้อขายกันเป็นส่วนใหญ่ และมีมักจะเกิดปัญหาอยู่เสมอ ๆ เกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขาย ทั้งนี้เพราะเหตุว่าคู่สัญญาไม่เข้าใจเรื่องของสัญญาซื้อขายกับสัญญาจะซื้อขายว่ามีความแตกต่างกันอย่างไรบ้าง เช่น คู่สัญญาเจตนาที่จะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกันแปลงหนึ่ง แต่สัญญาที่ทำขึ้นนั้นอาจมีรูปแบบเป็นสัญญาซื้อขายที่ดินกันซึ่งต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือ ในทางกลับกันถ้าคู่สัญญาเจตนาทำสัญญาซื้อขายกันแต่สัญญาที่ทำนั้นอาจมีรูปแบบเป็นสัญญาจะซื้อขาย เป็นต้น เหตุที่เกิปัญหาดังกล่าวขึ้น เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยเรา มิได้ให้คำนิยามของสัญญาจะซื้อขายไว้เหมือนสัญญาซื้อขายตามมาตรา 453 เพียงแต่มาตรา 456 ซึ่งเป็นเรื่องแบบและหลักฐานของสัญญาซื้อขายไว้กล่าวถึงสัญญาจะซื้อขายไว้ด้วยโดยไม่มีที่ใดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะอธิบายว่าสัญญาจะซื้อขายคืออะไร สัญญาจะซื้อขายคงที่กล่าวถึงใน มาตรา 456 นั้นย่อมต่างกับสัญญาซื้อขายตามมาตรา 453 เพราะมาตรา 453 นั้นเมื่อทำสัญญาซื้อขายกันเสร็จเรียบร้อยแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายย่อมโอนไปทันที ตามมาตรา 458 และในกรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องทำตามแบบตามมาตรา 456 บรรดาแรก ก็ต้องทำตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ด้วย มิฉะนั้นสัญญาซื้อขายจะตกเป็นโมฆะ แต่สัญญาจะซื้อขายไม่ทำให้สัญญานั้นตกเป็นโมฆะ ปัญหาจึงเกิดขึ้นว่า การกระทำแค่นั้นจึงจะถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อขายหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า สัญญาจะซื้อขายหมายความว่าอย่างไร ทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะขายนั้นได้แก่ทรัพย์สินอะไรบ้าง นอกจากนี้แล้ว เมื่อเป็นสัญญาจะซื้อขายแล้วยังมีปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการทำสัญญาจะซื้อขายอยู่หลายประการ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ผู้เขียนมุ่งที่จะวิจัยเรื่องสัญญาจะซื้อขายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับปัญหาว่าการกระทำอย่างไร หรือการกระทำแค่นั้นที่กฎหมายถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อขาย ทรัพย์สินที่ทำสัญญาจะขายได้นั้นมีทรัพย์สินอะไร

บ้าง ตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว โดยวินิจฉัยจากแนวความคิดเห็นของนักกฎหมายที่มีความคิดเห็นเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขายที่แตกต่างกัน จากแนวคำพิพากษาของศาลไทย และสัญญาจะซื้อขายตามแนวของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขายของไทย พร้อมทั้งขอเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงสัญญาจะซื้อขายของไทยในอนาคต

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งวิเคราะห์ถึงสัญญาจะซื้อขายของไทยเป็นหลัก โดยเปรียบเทียบกับสัญญาจะซื้อขายของต่างประเทศ แต่เนื่องจากสัญญาจะซื้อขายมีลักษณะใกล้ชิดกับสัญญาซื้อขายมาก และลักษณะความแตกต่างที่สำคัญของสัญญาทั้งสองแบบอยู่ที่เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ จึงมีความจำเป็นต้องวิเคราะห์ถึงลักษณะของสัญญาซื้อขายให้เห็นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินซื้อขายทั้งของไทยและของต่างประเทศ ในส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นแนวประกอบในการวิจัยนี้ควย เช่น ประเทศอังกฤษ, ฝรั่งเศส, สหรัฐอเมริกา, เยอรมัน และญี่ปุ่น เป็นต้น เหตุที่นักกฎหมายของต่างประเทศเข้ามาพิจารณาควยนั้น เพื่อจะทำให้เห็นถึงระบบหรือทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องสัญญาซื้อขาย เช่น ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซื้อขายอันจะมีผลเกี่ยวกับเรื่องสัญญาจะซื้อขายที่ทำการวิจัยอยู่นี้ควย และเพื่อที่จะให้เห็นถึงที่มาของกฎหมายลักษณะซื้อขายของไทย การวิจัยนี้จึงมีขอบเขตในเรื่องรูปแบบของสัญญาซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาซื้อขายทั้งของไทย และของต่างประเทศ ที่เกี่ยวข้องประกอบ และวิจัยถึงสัญญาจะซื้อขายตามระบบกฎหมายต่างประเทศ และตามระบบกฎหมายไทยเป็นส่วนใหญ่

ประโยชน์ที่ได้จากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายลักษณะซื้อขายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ว่าแบ่งออกเป็นกี่ทฤษฎี และสัญญาซื้อขายของไทยเรายึดถือทฤษฎีใด
2. ทำให้เห็นรูปแบบของสัญญาจะซื้อขายของไทยเปรียบเทียบกับสัญญาจะซื้อขายของต่างประเทศว่าของต่างประเทศเป็นอย่างไร ของไทยเป็นอย่างไร มีความเหมือนกัน หรือแตกต่างกันอย่างไร

3. ทำให้ทราบถึงประวัติของสัญญาจะซื้อขายของไทยว่ามีความเป็นมาอย่างไร และเหตุใดจึงต้องมีการบัญญัติเรื่องสัญญาจะซื้อขายไว้ในกฎหมายลักษณะซื้อขายในภายหลัง และทำไมผู้ร่างจึงไม่ให้คำนิยามของสัญญาจะซื้อขายไว้ให้เหมือนกับสัญญาซื้อขาย
4. แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อขายของไทยกับของต่างประเทศ
5. ทำให้เกิดความคิดและแนวทางในการปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ใช้กันอยู่ โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับลักษณะของสัญญาซื้อขาย เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพของสังคมที่กำลังเจริญรุดหน้า และต้องการความรวดเร็วในขณะนี้

วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยนี้ผู้เขียนได้เริ่มศึกษาค้นคว้าจากคำรากกฎหมายที่อธิบายเรื่องสัญญาซื้อขายทั้งของไทยและต่างประเทศ และจากบทความในหนังสือวารสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาซื้อขายจากแนวคำพิพากษาของศาลไทย ในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขาย รายงานการประชุมของคณะกรรมการร่างกฎหมายเท่าที่จะค้นคว้าได้ทั้งในส่วนของสัญญาซื้อขายและจะซื้อขายเป็นหลักในการวิจัย

ส่วนแนวการเขียน ผู้เขียนจะใช้แนวอนุมาณเชิงพรรณนา โดยใช้วิธีรวบรวมข้อมูลแบบระเบียบวิธีวิจัยเชิงเอกสาร.