

บทคัดย่อ

คำว่า “ทำเล” มีความสำคัญมากสำหรับผู้ที่มีความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน บ้าน คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ หรืออื่นๆ การที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินอันตั้งอยู่ในทำเลทองจึงเป็นสิ่งสำคัญ หนทางหนึ่ง คือ การซื้อที่ดินนั้นจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งก็คือการทำ “สัญญาซื้อขาย”

การซื้อขายที่ดินที่จะทำให้ได้มาซึ่งความเป็นเจ้าของที่ดินในทันทีที่ทำสัญญา คือ การทำ “สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด” ซึ่งต้องทำตามแบบของกฎหมาย หากคู่สัญญาไม่พร้อมที่จะทำตามแบบของกฎหมาย ก็อาจทำ “สัญญาจะซื้อขาย” ผูกมัดกันไว้ก่อน โดยผู้จะซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินผู้จะขาย โอนขายที่ดินให้แก่ตนอย่างถูกต้องตามแบบของกฎหมายในโอกาสต่อไป แต่ยังไม่ส่งผลเป็นการโอนสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินในขณะที่ทำสัญญา

ในระหว่างที่สิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินผู้จะขาย อาจเกิดกรณี que เจ้าของที่ดินนำที่ดินนั้นไปทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดโดยถูกต้องตามแบบของกฎหมายให้กับบุคคลอื่น และมีผลให้ที่ดินตกไปเป็นของบุคคลอื่นนั้นได้

วิธีที่ผู้จะซื้ออาจนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว คือ “การเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียน” ซื้อขายที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่น ซึ่งจะทำให้ที่ดินกลับมาเป็นของเจ้าของที่ดิน และผู้จะซื้อสามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อขาย ให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้จะซื้อได้ แต่การเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนก็ไม่สามารถทำได้ในทุกกรณี อีกวิธีหนึ่งที่ผู้จะซื้อสามารถทำได้และอาจดีกว่าการเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียน คือ “การเพิกถอนการถือฉล” ซึ่งก็มีผลให้ที่ดินกลับมาเป็นของเจ้าของที่ดินเช่นเดียวกัน

ในกรณีที่ไมอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนและไม่อาจขอให้ศาลเพิกถอนการถือฉลได้ ผู้จะซื้อย่อมไม่อาจได้สิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดินอีกต่อไป แต่เมื่อเจ้าของที่ดินเดิมมีความผูกพันตามสัญญาจะซื้อขายที่จะต้องโอนขายที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ แต่ไม่สามารถทำได้เนื่องจากได้ขายที่ดินนั้นให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว ย่อมเป็นการผิดสัญญา ผู้จะซื้อจึงมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จะขายรับผิดชอบตามสัญญาได้

Abstract

‘Location’ is very important for every REAL ESTATE BUYER. They need to do the Purchase and Sale Contract to get the ownership of those properties.

Buyers need to do the ‘Absolute Sale Contract’ to get the ownership immediately. If the parties are not ready to do the Absolute Sale Contract, they may do the ‘Contract to Buy or to Sell’ first. By the virtue of this Contract to Buy or to Sell, the buyer has right to enforce The Absolute Sale Contract from that specific seller to transfer the ownership in the future.

The case is that the seller still has ownership and, somehow, sells the land for another buyer (third party) by an Absolute Sale Contract. The solution to such problem is the “Revocation of Registration” between the owner of the land and the third party. This will make the ownership of the land returned to the previous owner (seller) and make the party in Contract to Buy or Sell be able to enforce such contract accordingly. Another method that returns ownership to the original owner is “Revocation of Fraudulent”

In the case that the registration cannot be revoked or “Revocation of Fraudulent” is not successful, the buyer in Contract to Buy or to Sell can claim compensation from the owner on the ground of Breaching of the Contract since the owner is blinding to transfer the ownership the buyer.

ทำอย่างไร?

เมื่อทำสัญญาจะซื้อที่ดินไว้แล้ว แต่ถูกคนอื่นซื้อตัดหน้า

โชต อัสวลาภสกุล*

คำว่า “ทำเล” มีความสำคัญมากสำหรับผู้ที่มีความต้องการในอสังหาริมทรัพย์¹ ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน บ้าน คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ หรืออื่น ๆ อาจเป็นด้วยวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทำการค้า ทำการเกษตร หรือวัตถุประสงค์ใดก็ตาม ดังนั้น การช่วงชิงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีของการได้มาซึ่งที่ดินอันตั้งอยู่ในทำเลทองจึงเป็นเรื่องที่มักเกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

เมื่อพบที่ดินซึ่งมีทำเลอันเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของเราแล้ว เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น ไม่ว่าจะเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์หรือมีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็ตาม เรามักจะติดต่อขอซื้อที่ดินนั้นจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายแล้วก็คือการทำให้เป็น “สัญญาซื้อขาย”

สัญญาซื้อขายคืออะไร

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

* นิติศาสตรบัณฑิต, เนติบัณฑิตไทย, นิติศาสตรมหาบัณฑิต อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี

¹ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕ บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”

การซื้อขายจึงเป็น “สัญญา” ซึ่งเป็น “นิติกรรมสองฝ่าย” โดยมีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้ขาย” อีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้ซื้อ” แต่ละฝ่ายอาจมีบุคคลมากกว่าหนึ่งคน หรืออาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

² เช่น นายแดงและนายดำเป็นพี่น้องกัน ร่วมซื้อที่ดินซึ่งมี บริษัทสุราษฎร์แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของ จะเห็นได้ว่า ฝ่ายผู้ขาย คือ บริษัท สุราษฎร์แลนด์ จำกัด เป็นนิติบุคคลและเป็นบุคคลคนเดียว ส่วนฝ่ายผู้ซื้อประกอบไปด้วยนายแดงและนายดำ เป็นบุคคลธรรมดา ๒ คน

สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งฝ่ายผู้ขายจะต้องตอบแทนโดยการโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนฝ่ายผู้ซื้อจะต้องตอบแทนโดยการชำระราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย หากกล่าวเฉพาะในส่วนของผู้ซื้อแล้ว การซื้อขายทำให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของแห่งทรัพย์สินโดยมีหน้าที่ต้องชำระราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย³ คำว่า “ราคา” ในการซื้อขายหมายถึง “เงิน” เท่านั้น⁴ อย่างไรก็ตาม การซื้อขายไม่ได้จำกัดแต่เพียงการโอนทรัพย์สินที่มี “กรรมสิทธิ์” เท่านั้น การโอนสิทธิอย่างอื่นโดยทำเป็นสัญญาซื้อขายก็อาจมีได้ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๑/๒๕๓๘ สัญญาจะซื้อขายที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่จำเลยทำกับโจทก์ เป็นสัญญาที่สมบูรณ์สามารถบังคับกันได้ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง

ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข.) นั้น ผู้เป็นเจ้าของมีเพียง “สิทธิครอบครอง” ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงแสดงให้เห็นว่า ที่ดินซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองก็อาจทำ “สัญญาจะซื้อขาย” ซึ่งเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งให้มีผลสมบูรณ์สามารถบังคับกันได้ตามกฎหมาย

สัญญาซื้อขายจึงเป็นสัญญาที่สามารถทำให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินไม่ว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า ทำให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งความเป็นเจ้าของที่ดินนั่นเอง

² วิชาญ เครื่องาม, คำอธิบาย กฎหมายว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ ๑๐, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, ๒๕๔๕), หน้า ๓.

³ วิชาญ เครื่องาม, เรื่องเดิม, หน้า ๓-๔.

⁴ วิชาญ เครื่องาม, “ซื้อขาย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ,” ใน รวมคำบรรยาย ภาค ๑ สมัยที่ ๖๒ ปีการศึกษา ๒๕๕๒ เล่มที่ ๒, (กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, ๒๕๕๒), หน้า ๒๒๕.

⁵ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบาย กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ ๑๒, (ม.ป.ท.: สำนักพิมพ์พลสยาม พรินติ้ง ประเทศไทย, ๒๕๕๒), หน้า ๒๐.

การซื้อขายที่ดิน

การซื้อขายที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ...”

จากหลักกฎหมายดังกล่าว หากเราต้องการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยการทำเป็นสัญญาซื้อขายให้มีผลบังคับได้ตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์แล้ว สิ่งที่เราในฐานะผู้ซื้อจะต้องกระทำร่วมกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งก็คือเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ขายนั้น จึงมีอยู่ด้วยกัน ๒ ประการ คือ

๑. การทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันโดย “ทำเป็นหนังสือ” และ

๒. “จดทะเบียน” การทำสัญญาซื้อขายที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

โดยจะต้องกระทำทั้งสองประการ สัญญาซื้อขายจึงจะมีผลสมบูรณ์ ในทางกลับกัน หากคู่สัญญาไม่ได้กระทำทั้งสองประการดังกล่าวมาแล้ว หรือกระทำแต่เพียงประการใดประการหนึ่ง สัญญาซื้อขายนั้นจะตกเป็นโมฆะ ทำให้ไม่สามารถบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ผู้ขายไม่มีความผูกพันตามสัญญาซื้อขายในอันที่จะต้องโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อก็ไม่มีความผูกพันในอันที่จะต้องชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้ขาย สรุปได้ว่า ผู้ซื้อย่อมไม่ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น ที่ดินนั้นยังคงเป็นของผู้ขายอยู่ตามเดิม

สัญญาจะซื้อขายที่ดิน

การซื้อขายที่ดินที่จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น เป็นการทำสัญญาซื้อขายประเภท “สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด” หรือที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๕ ใช้คำว่า “สัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์”^๖ สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด คือสัญญาซื้อขายซึ่งคู่สัญญาได้ตกลงกันเสร็จสิ้นแล้ว ไม่มีสิ่งใดต้องไปทำตามแบบของกฎหมายต่อไปอีก^๗

การซื้อขายโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง เป็นการทำตามแบบของกฎหมาย ทำให้การซื้อขายนั้นเป็นอันสำเร็จบริบูรณ์หรือเสร็จเด็ดขาด ไม่มีสิ่งใดต้องไปทำตามแบบของกฎหมายต่อไปอีก จึงเป็นการทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด นอกจากนั้น หากมีการซื้อขายที่ดินโดยไม่ได้อำนาจตามแบบของกฎหมาย คือ ไม่มีการทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือทั้งไม่มีการทำเป็น

^๖ วิชา เครื่องาม, คำอธิบาย กฎหมายว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า ๖๑.

^๗ วิชา เครื่องาม, “ซื้อขาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ,” หน้า ๓๒๗.

หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยคู่สัญญาไม่มีข้อตกลงหรือพฤติการณ์ที่จะทำการซื้อขายตามแบบของกฎหมายต่อไปอีก การซื้อขายนั้นก็เป็สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเช่นกัน แต่มีผลเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ดังกล่าวแล้ว

อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญามีความประสงค์จะทำสัญญาซื้อขายที่ดินกัน แต่ยังไม่มีความพร้อม ที่จะทำตามแบบของกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม คู่สัญญาสามารถเลือกทำสัญญาซื้อขายประเภท “สัญญาจะซื้อขาย” ไว้แก่กันก่อนได้

“สัญญาจะซื้อขาย” นั้น บ้างก็เรียกว่า “สัญญาจะซื้อจะขาย” หรือที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง ใช้คำว่า “สัญญาจะขายหรือจะซื้อ” คือ สัญญาซื้อขายซึ่งคู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ในวันทำสัญญาหรือในขณะที่ทำสัญญาลบหนึ่งหรือชั้นหนึ่งก่อน โดยตกลงกันหรือมีความเข้าใจกันว่า จะไปทำการซื้อขายให้ถูกต้องตามแบบของกฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันหรือเวลาข้างหน้า ลักษณะสำคัญของสัญญาจะซื้อขายจึงอยู่ที่ว่า จะต้องมีความในสัญญาหรือมีกริยาอาการที่คู่สัญญา ทำต่อกันแสดงให้เห็นว่า คู่สัญญาตกลงหรือมีความเข้าใจกันว่า จะไปทำการซื้อขายให้ถูกต้องตามแบบของกฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันหรือเวลาข้างหน้า^๘

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗๘/๒๔๕๒ ทำหนังสือสัญญาขายที่ดินมือเปล่าและวางมัดจำไว้แล้ว มีข้อสัญญาว่าจะชำระราคาที่ค้างในเมื่อโอนทะเบียนนั้น แม้จะมอบให้ผู้ซื้อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินทันที ก็นับว่าเป็นสัญญาจะซื้อขาย

คำพิพากษาศาลฎีกานี้จะเห็นได้ว่า คู่สัญญาได้มี “ข้อสัญญา” ว่าจะชำระราคาที่ค้างในเมื่อ “โอนทะเบียน” ซึ่งก็คือการทำให้เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือการทำตามแบบของกฎหมายนั่นเอง สัญญานี้จึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๒/๒๔๕๓ จำเลยตกลงขายที่พิพาทซึ่งโจทก์เคยขายฝากไว้แก่สามีจำเลยคืนแก่โจทก์ โดยรับเงินราคาค่าที่ดินจากโจทก์ไว้แล้ว และมอบที่ดินให้โจทก์ครอบครองต่อมาโจทก์จำเลยพากันไปหอทะเบียนที่ดินเพื่อแบ่งแยกและโอนขายที่ดินตามที่ตกลงกัน แต่โอนยังไม่ได้เพราะจำเลยยังมีได้ประกาศรับมรดกสามีจำเลย จำเลยจึงทำใบมอบฉันทะให้จำเลยด้วยกันไว้ เพื่อแบ่งแยกและโอนขายให้โจทก์ เช่นนี้ถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อขายหาใช่สัญญาขายเด็ดขาดไม่ ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

คำพิพากษาศาลฎีกานี้จะเห็นได้ว่า โจทก์จำเลยพากันไปหอทะเบียนที่ดินเพื่อแบ่งแยกและโอนขายที่ดิน เป็นพฤติการณ์หรือ “กริยาอาการ” ที่คู่สัญญาประสงค์จะทำการซื้อขายตามแบบของกฎหมาย แต่โอนยังไม่ได้เพราะจำเลยยังมีได้ประกาศรับมรดกสามีจำเลย เมื่อจำเลยได้ทำใบมอบฉันทะให้จำเลยด้วยกันไว้เพื่อแบ่งแยกและโอนขายให้โจทก์ จึงเป็นกริยาอาการที่คู่สัญญาทำต่อกัน

^๘ วิทยุ เครื่องาม, “ซื้อขาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ,” หน้า ๓๓๑.

แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญาตกลงหรือมีความเข้าใจกันว่าจะไปทำการซื้อขายให้ถูกต้องตามแบบของกฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันหรือเวลาข้างหน้า สัญญานี้จึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย

ดังนั้น การพิจารณาว่าสัญญาใดเป็นสัญญาจะซื้อขายหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่า คู่สัญญาได้ตกลงหรือมีความเข้าใจกันหรือไม่ว่าจะไปทำการซื้อขายให้ถูกต้องตามแบบของกฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันหรือเวลาข้างหน้า โดยพิจารณาได้จากข้อความในสัญญาหรือกิริยาอาการที่คู่สัญญาทำต่อกันอย่างใดอย่างหนึ่ง

การทำสัญญาจะขายนั้น กฎหมายมิได้กำหนดให้ต้องทำตามแบบ คือ การทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๒/๒๔๕๓ ข้างต้น วินิจฉัยว่า สัญญาจะซื้อขายหาใช่สัญญาขายเด็ดขาดไม่ ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญามีความประสงค์ที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาจะซื้อขายในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว ก็จะต้องมีหลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดี

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง บัญญัติว่า “สัญญาจะขายหรือจะซื้อ ...ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่”

ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ เรือมีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ ดังนั้น การทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์จึงอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง

หลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดีที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง กำหนด ได้แก่

๑. หลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ
๒. การวางประจำ (มัดจำ) หรือ
๓. การชำระหนี้บางส่วน

กฎหมายกำหนดให้มีหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่งใน ๓ อย่างข้างต้นนี้ โดยไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานทั้งสามอย่าง ก็สามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีตามสัญญาจะซื้อขายได้แล้ว

ดังนั้น สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่ดินในทำเลที่ตนต้องการ แต่ยังไม่พร้อมที่จะทำเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ก็สามารถทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินนั้นไว้ก่อนได้ และสัญญาจะซื้อขายที่ดินนี้ย่อมก่อให้เกิดสิทธิให้ผู้ซื้อสามารถเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินโอนขายที่ดินให้แก่ตนอย่างถูกต้องตามแบบของกฎหมายในโอกาสต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถฟ้องร้องบังคับคดีให้เป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินนั้นได้ คู่สัญญาจะต้องมีหลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดีอย่างใดอย่างหนึ่งใน ๓ อย่างดังกล่าวมาแล้วด้วย

ความผูกพันระหว่างคู่สัญญาในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

เมื่อเราได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินไว้กับเจ้าของที่ดินแล้ว ย่อมมีความผูกพันตามกฎหมาย ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ต่อกันในฐานะคู่สัญญา โดยลักษณะที่เป็น “บุคคลสิทธิ”⁹ ซึ่งเป็นสิทธิที่มี วัตถุแห่งสิทธิเป็นการกระทำหรือการเว้นการกระทำ หรืออาจกล่าวได้ว่า บุคคลสิทธิ คือ สิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคล เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่ตัวบุคคลให้กระทำหรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง กล่าวคือ ทั้งเราในฐานะผู้ซื้อและเจ้าของที่ดิน ในฐานะผู้ขาย ต่างฝ่ายต่างมีสิทธิที่จะบังคับให้อีกฝ่ายหนึ่งกระทำการซื้อขายที่ดินให้ถูกต้องตามแบบของกฎหมายต่อไป

ความผูกพันตามสัญญาจะซื้อขายดังกล่าวมีความแตกต่างกับความผูกพันตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดที่ดิน โดยถูกต้องตามแบบของกฎหมาย เพราะความผูกพันตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดนั้นมีผลทำให้เราในฐานะผู้ซื้อได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองซึ่งมีลักษณะเป็น “ทรัพย์สิน”¹⁰ กล่าวคือ สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน หรือสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน เป็นสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ตัวทรัพย์สินโดยตรง เมื่อเราได้ทรัพย์สินในที่ดินมาแล้ว ย่อมใช้ยื่นแก่บุคคลทั่วไป หรืออาจกล่าวได้ว่า ทรัพย์สินใช้ยื่นบุคคลได้ทั่วโลก มิใช่แต่เพียงเจ้าของที่ดินเดิมในฐานะผู้ขายซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น

สัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างเรากับเจ้าของที่ดินนั้น ยังไม่ทำให้เราได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน ที่ดินยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่จนกว่าจะทำสัญญาซื้อขายกันให้ถูกต้องตามแบบของกฎหมาย และสัญญาจะซื้อขายที่ดินไม่มีผลผูกพันบุคคลอื่นที่มีใช้คู่สัญญา เพราะบุคคลอื่นมิได้มีนิติสัมพันธ์กับเราและเจ้าของที่ดินแต่ประการใด ดังนั้น จึงอาจเกิดกรณีที่เจ้าของที่ดินนำที่ดินนั้นไปทำสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดโดยถูกต้องตามแบบของกฎหมายให้กับบุคคลอื่นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๑๓/๒๕๔๐ สิทธิของโจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ซึ่งมีสิทธิเพียงที่จะบังคับให้จำเลยที่ ๑ ไปโอนขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ให้แก่โจทก์ตามสัญญาเท่านั้น โจทก์ไม่มีทรัพย์สินที่จะไปบังคับแก่จำเลยที่ ๔ ผู้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์จากจำเลยที่ ๑ แต่อย่างใดไม่

จากคำพิพากษาศาลฎีกานี้ โจทก์เป็นผู้ซื้อตามสัญญาจะซื้อขายที่ทำไว้กับจำเลยที่ ๑ ผู้ขาย ซึ่งสิทธิของโจทก์เป็นเพียงบุคคลสิทธิ โจทก์จึงมีสิทธิเพียงที่จะบังคับให้จำเลยที่ ๑ ไปโอนขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ให้แก่โจทก์ตามสัญญาเท่านั้น ส่วนจำเลยที่ ๔ เป็นบุคคลอื่นที่มีใช้คู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อขาย จึงไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับโจทก์ เมื่อจำเลยที่ ๔ ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์จากจำเลยที่ ๑ แล้ว โจทก์จึงไม่มีทรัพย์สินที่จะไปบังคับแก่จำเลยที่ ๔ ได้

⁹ บัญญัติ สุชีวะ, เรื่องเดิม, หน้า ๖๐.

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า ๖๐.

เมื่อเป็นเช่นนี้ เราจึงอาจไม่ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินอันเป็นทำเลทองของเรา ทั้งๆ ที่เราได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินไว้แล้ว ยิ่งไปกว่านั้นสัญญาจะซื้อขายที่ดินก็อาจได้ทำขึ้นก่อนที่บุคคลอื่นจะมาซื้อที่ดินนั้นตัดหน้าเราไปเสียด้วยซ้ำ หากเหตุการณ์เช่นนี้เกิดขึ้น อาจทำให้เราต้องเสียโอกาสหรือก่อให้เกิดความเสียหายบางประการก็เป็นได้ เช่น หากเรามีความประสงค์จะซื้อที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นที่อยู่อาศัยก็อาจมีผลกระทบในระดับหนึ่ง และยิ่งถ้าเป็นที่ดินซึ่งเราประสงค์จะใช้ประโยชน์ในทางการเกษตรหรือทางการค้าแล้ว ก็ยิ่งจะทำให้เราเสียโอกาสในทางเศรษฐกิจไปอีกด้วย

การเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียน

มีผู้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ เพราะหากมีการเพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินดังกล่าวแล้ว ย่อมทำให้ที่ดินกลับมาเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่ได้ทำไว้กับเรา และเราย่อมสามารถใช้บุคคลสิทธิตามสัญญานั้นเรียกให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินให้แก่เราได้ต่อไป

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ บัญญัติว่า “ถ้าได้จดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้”

การเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนการโอนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ สามารถทำได้เมื่อข้อเท็จจริงครบองค์ประกอบ ดังนี้

๑. มีการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 ๒. การจดทะเบียนนั้นเป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน และ
 ๓. การโอนไม่มีค่าตอบแทน หรือผู้รับโอนกระทำการโดยไม่สุจริต
- การที่เราทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินไว้แล้วแต่มีบุคคลอื่นมาซื้อที่ดินตัดหน้าเราไปนั้น การซื้อขายที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่น เป็นการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ตามองค์ประกอบข้อ ๑.

แต่เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงปรับเข้ากับองค์ประกอบข้อ ๒. แล้ว แม้การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินระหว่างบุคคลอื่นกับเจ้าของที่ดินเดิมนั้นจะเป็นทางเสียเปรียบแก่เราก็ตาม แต่เราก็มิใช่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๗/๒๕๕๐ ผู้ที่ฟ้องขอให้เพิกถอนตามมาตรา ๑๓๐๐ จะต้องแสดงว่าตนอยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิได้ เพียงแต่ได้ความว่าทำสัญญาจะซื้อขายและวางมัดจำไว้ ไม่เรียกว่าอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนตามมาตรา ๑๓๐๐

ที่เป็นเช่นนี้ก็ด้วยเหตุดังที่กล่าวแล้วว่า สัญญาจะซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นเพียงบุคคลสิทธิและมีใช้สิทธิที่จะจดทะเบียนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๐๑/๒๕๕๗ สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเพียงบุคคล สิทธิหาสิทธิพิพาทติดตามตัวทรัพย์สินเอากลับคืนจากบุคคลภายนอกไม่ และไม่เป็นที่ที่จะจดทะเบียนได้ จึงไม่มีสิทธิที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้จดทะเบียนไว้ แล้วตามมาตรา ๑๓๐๐

เมื่อข้อเท็จจริงไม่เป็นไปตามองค์ประกอบข้อ ๒. จึงไม่อาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียน การโอนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ ได้ แม้ว่าบุคคลอื่นจะได้รับโอนโดย ไม่มีค่าตอบแทนหรือกระทำการ โดยไม่สุจริตหรือไม่ก็ตาม

อย่างไรก็ดี บางกรณีศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ผู้จะซื้อเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียน สิทธิของตนได้อยู่ก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๖๑๕/๒๕๕๔ ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ซื้อโดยชำระราคาแล้ว แต่ยังโอนกันไม่ได้ เพราะเจ้าพนักงานที่ดินส่งโฉนดที่ดินไปยังกรมที่ดินเสีย ผู้ขายจึงมอบที่ดินให้ ผู้ซื้อครอบครองไปพลางก่อนจนกว่ากรมที่ดินจะส่งโฉนดคืนมาจึงจะทำการจดทะเบียน โอนกัน ผู้ซื้อได้ครอบครองมาเป็นเวลา ๔ ปีเศษแล้ว ถือว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตน ได้ก่อนตามมาตรา ๑๓๐๐

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๕๔/๒๕๖๐ จำเลยที่ ๑ ได้ทำสัญญาขายที่ดินพิพาทให้โจทก์แล้ว แต่ยังไม่ได้ไปทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะการผิดผ่อนของจำเลยที่ ๑ ต่อมาจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ สมคบกันยินยอมใส่ชื่อจำเลยที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๔ ที่ ๕ ที่ ๖ ที่ ๗ ซึ่งเป็นบุตร ของจำเลยที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิในโฉนดที่ดินพิพาท แม้การยอมให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๔ ที่ ๕ ที่ ๖ ที่ ๗ ลงชื่อในโฉนดที่ดินพิพาทนั้นเพราะจำเลยที่ ๑ ได้ยกที่ดินพิพาทให้ก็ดี แต่การที่จำเลยได้ จดทะเบียนการ โอนอสังหาริมทรัพย์ที่ดินพิพาทเป็นทางเสียเปรียบแก่โจทก์ผู้อยู่ในฐานะอันจะให้ จดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อนแล้ว โจทก์อาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

การเพิกถอนการฉ้อฉล

แม้บางกรณีศาลจะพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนการ โอนตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ ได้ก็ตาม แต่การเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าวก็สัมพันธ์ต่อ

การที่ศาลจะไม่เพิกถอนให้ ด้วยเหตุผลว่า ความผูกพันระหว่างเรากับเจ้าของที่ดินเดิมเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกผู้มาซื้อที่ดินตัดหน้าเราไป และเรามีใช้บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน จึงไม่อาจขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการโอนที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับผู้มาซื้อที่ดินตัดหน้าเราไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ ได้

หนทางที่อาจดีกว่าการเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนการโอนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ คือ การเพิกถอนการถือครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ วรรคหนึ่ง¹¹ ซึ่งบัญญัติว่า “เจ้าหนี้ชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนเสียได้ซึ่งนิติกรรมใด ๆ อันลูกหนี้ได้กระทำการตั้งรู้ว่าจะเป็นการให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าปรากฏว่า ในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น บุคคลซึ่งเป็นผู้ได้ลาภนอกแต่การนั้นมีรู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้เจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบนั้นด้วย แต่หากกรณีเป็นการทำให้โดยเสนาหา ท่านว่าเพียงแต่ลูกหนี้เป็นผู้รู้ฝ่ายเดียวเท่านั้นก็พอแล้วที่จะขอเพิกถอนได้”

เจ้าหนี้จึงชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนการถือครองได้เมื่อข้อเท็จจริงครบองค์ประกอบดังนี้

๑. ลูกหนี้ได้กระทำการนิติกรรมกับบุคคลอื่น
๒. การทำนิติกรรมนั้น ลูกหนี้รู้ว่าจะเป็นการให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ และ
๓. บุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้ลาภนอก (acquirer) แต่การนั้น รู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้เจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบ หรือกรณีเป็นการทำให้โดยเสนาหา

การที่เจ้าของที่ดินเดิมทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับบุคคลอื่น เป็นกรณีที่ลูกหนี้ได้กระทำการนิติกรรมกับบุคคลอื่น ตามองค์ประกอบข้อ ๑. เพราะเจ้าของที่ดินเดิมมีฐานะเป็นลูกหนี้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินซึ่งมีหน้าที่ต้องโอนที่ดินให้แก่เรา และการซื้อขายที่ดินเป็นการทำนิติกรรม

การทำสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่น ทำให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของบุคคลอื่น ทั้งที่เจ้าของที่ดินเดิมรู้อยู่แล้วว่ามีความผูกพันตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่ทำไว้กับเรา หากไม่มีการเพิกถอนการถือครอง คือ นิติกรรมซื้อขายที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่นแล้ว ย่อมทำให้เราในฐานะเจ้าหนี้ตามสัญญาจะซื้อขายเสียเปรียบ ข้อเท็จจริงจึงเป็นไปตามองค์ประกอบข้อ ๒.

¹¹ กนก อินทรมพรรษ์, “ทรัพย์-ที่ดิน,” ใน รวมคำบรรยาย ภาค ๑ สมัยที่ ๖๒ ปีการศึกษา ๒๕๕๒ เล่มที่ ๑๕, (กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, ๒๕๕๒), หน้า ๒๓.

เมื่อเป็นเช่นนี้จึงอยู่ที่ว่า ข้อเท็จจริงข้างองค์ประกอบข้อ ๓. หรือไม่ กล่าวคือ หากบุคคลซึ่งเป็นผู้ได้ลาออกแต่การนั้นรู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้เจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบนั้นด้วยแล้ว ก็ย่อมที่จะเพิกถอนการฉ้อฉลหรือการซื้อขายที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่นนั้นเสียได้

บุคคลซึ่งเป็นผู้ได้ลาออกแต่การนั้น คือ ผู้ซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิม เพราะเป็นผู้ได้ไปซึ่งที่ดิน ส่วนการรู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้เจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบนั้น คือ ผู้ซื้อที่ดินทราบหรือไม่ว่า เรากับเจ้าของที่ดินเดิมมีความผูกพันกันตามสัญญาจะซื้อขายอยู่ก่อนแล้ว หากผู้ซื้อที่ดินทราบก็ย่อมที่จะขอให้ศาลเพิกถอนการฉ้อฉล คือ การทำสัญญาซื้อขายและโอนที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่นผู้ซื้อที่ดินนั้นได้ แต่หากไม่ทราบก็ย่อมไม่อาจที่จะเรียกให้เพิกถอนได้

ทั้งนี้ กรณีย่อมไม่อาจเพิกถอนการฉ้อฉลโดยเหตุว่าเป็นการทำให้โดยเสนหาได้ เนื่องจากสัญญาซื้อขายที่ดินเป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทน

บทคุ้มครองบุคคลภายนอก (sub-acquirer)

มีข้อที่เจ้าหนี้ผู้จะใช้สิทธิเพิกถอนการฉ้อฉลจะต้องระวังอยู่ว่า ควรจะใช้สิทธิฟ้องให้เร็วที่สุด เพราะหากผู้ที่ได้ลาออก (acquirer) ได้โอนสิทธิประโยชน์ที่ได้รับมาไปให้แก่บุคคลภายนอก (sub-acquirer) อีกทอดหนึ่งแล้ว การเพิกถอนการฉ้อฉลอาจกระทำไม่ได้ ถ้าบุคคลภายนอกนั้นได้รับการโอนไปโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน ก่อนที่จะมีการฟ้องเพิกถอนการฉ้อฉลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๘

อย่างไรก็ตาม หากการโอนทอดแรกที่เป็นการฉ้อฉลนั้นกระทำไปในระหว่างที่เจ้าหนี้ได้ใช้หรือจะใช้สิทธิเรียกร้องทางศาล ฟ้องบังคับให้ผู้จะขายซึ่งเป็นลูกหนี้โอนที่ดินให้แก่ตนตามสัญญาแล้ว โดยผู้ได้ลาออกรู้เห็นเช่นนั้นด้วย สัญญาโอนดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ เพราะมีวัตถุประสงค์เป็นการโกงเจ้าหนี้ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๕๐ เมื่อการจดทะเบียนโอนทอดแรกเป็นโมฆะ กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นจึงไม่โอนไปยังผู้ได้ลาออก ยังคงเป็นของผู้จะขายเดิม ดังนั้น ผู้ได้ลาออกย่อมไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะไปโอนให้แก่บุคคลภายนอกต่อไป บุคคลภายนอกได้รับโอนมาจากผู้ที่ไม่มียุติ จึงไม่มีสิทธิดีไปกว่าผู้โอน ดังนั้น ผู้จะซื้อเดิมซึ่งเป็นเจ้าหนี้ย่อมมีสิทธิฟ้องผู้จะขายเดิมและบุคคลภายนอกให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่ผู้จะซื้อเดิมได้ตามมูลหนี้แห่งสัญญาจะขายนั้นเอง บุคคลภายนอก (sub-acquirer) จะอ้างการคุ้มครองตามมาตรา ๒๓๘ ไม่ได้ เพราะผู้จะซื้อเดิมมิได้ใช้สิทธิฟ้องเพิกถอนการฉ้อฉล

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๖๗/๒๕๕๑ โจทก์ทราบว่าจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้โอนที่ดินให้ ท. โจทก์ย่อมมีสิทธิเลือกที่จะฟ้องเพิกถอนนิติกรรมการให้ระหว่างจำเลยกับ ท. หรือฟ้องจำเลยเป็นคดีอาญาก็ได้ การที่โจทก์เลือกใช้สิทธิฟ้องจำเลยเป็นคดีอาญาจึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายโดย

ชอบ เมื่อจำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้ ท. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้โจทก์ซึ่งได้ใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลได้รับชำระหนี้ การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๕๐

การขอให้ผู้จะขายรับผิดชอบตามสัญญา

จากกรณีข้างต้น หากบุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้ลาออกจากต่อนั้นไม่รู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้เจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบ กล่าวคือ บุคคลอื่นผู้ซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมนั้นมิได้รู้ว่า เราได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินนั้นกับเจ้าของที่ดินเดิมไว้ก่อนแล้ว ก็ย่อมไม่อาจเพิกถอนสัญญาซื้อขายและการโอนที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับบุคคลอื่นผู้ซื้อที่ดิน โดยอาศัยการเพิกถอนการถือผลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ ได้

เมื่อเราไม่อาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ ทั้งยังไม่อาจขอให้ศาลเพิกถอนการถือผลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ ได้แล้ว ที่ดินนั้นย่อมไม่อาจกลับมาเป็นของเราตามสิทธิในสัญญาจะซื้อขายได้อีก แต่เมื่อเจ้าของที่ดินเดิมมีความผูกพันต่อเราตามสัญญาจะซื้อขายที่จะต้องโอนขายที่ดินให้แก่เรา แต่ไม่สามารถทำได้เนื่องจากได้ขายที่ดินนั้นให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว ย่อมเป็นการผิดสัญญา และเป็นการทำให้การชำระหนี้โดยการโอนขายที่ดินให้แก่เรากลายเป็นพ้นวิสัยจะทำได้โดยพฤติการณ์ที่ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบ เราจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๕¹² และใช้สิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ด้วย ตามมาตรา ๒๑๘ วรรคหนึ่ง

เมื่อได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายก็จะกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๑ วรรคหนึ่ง¹³ กล่าวคือ หากเราได้วางมัดจำหรือชำระราคาที่ดิน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไว้แล้ว เจ้าของที่ดินเดิมก็ต้องคืนค่ามัดจำและค่าที่ดินนั้นให้แก่เรา โดยให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่เจ้าของที่ดินเดิมได้รับเงินนั้นไว้ ตามประมวล

¹²ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๕ บัญญัติว่า “ถ้าการชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนกลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษลูกหนี้ได้ไซ้ เจ้าหนี้จะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้”.

¹³ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม...”.

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๕๑ วรรคสอง¹⁴ ซึ่งหากในสัญญาไม่มีกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ก็
ต้องคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๙.๕ ต่อปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓¹⁵ และ
การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้น ไม่กระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๓๕๑ วรรคท้าย

เมื่อการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยเพราะความผิดที่เจ้าของที่ดินเดิมนำที่ดินไปขายให้แก่
บุคคลอื่น จึงเป็นเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งเจ้าของที่ดินเดิมในฐานะลูกหนี้ที่มีหน้าที่โอนขายที่ดิน
ให้แก่เราตามสัญญาจะซื้อขายต้องรับผิดชอบ เจ้าของที่ดินเดิมจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่เรา
ในฐานะเจ้าหนี้เพื่อค่าเสียหายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การไม่สามารถโอนขายที่ดินให้แก่เราได้นั้นตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๘ วรรคหนึ่ง¹⁶ และหากเรามีความเสียหายอันเกิดแต่
เหตุการณ์พิเศษอย่างใด ๆ ก็สามารถเรียกค่าเสียหายในส่วนนั้นได้ด้วย หากเจ้าของที่ดินเดิมคาดเห็น
หรือควรจะได้คาดเห็นเหตุการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๒๒๒¹⁷ วรรคสอง เช่น เจ้าของที่ดินเดิมทราบอยู่แล้วว่า เราซื้อที่ดินไปเพื่อขายโดยมีผู้ที่จะ
ซื้อที่ดินต่อจากเราอยู่แล้ว เมื่อเราไม่ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินจึงไม่สามารถขายที่ดินให้แก่บุคคลนั้นได้
นอกจากไม่ได้กำไรแล้ว เรายังต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายให้แก่บุคคลผู้จะซื้อ
ที่ดินต่อจากเรานั้นตามสัญญาอีกด้วย โดยเราได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินเดิมทราบถึงข้อความรับผิดชอบ
สัญญานั้นไว้ล่วงหน้าก่อนแล้ว

นอกจากนั้น เราอาจยังมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินเดิมรับผิดชอบในกรณีอื่น ๆ ตามข้อสัญญา
ได้ ขึ้นอยู่กับว่าสัญญาจะซื้อขายที่ทำต่อกันนั้นมีกำหนดไว้หรือไม่ เช่น การเรียกเบี้ยปรับ

¹⁴ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๕๑ วรรคสอง บัญญัติว่า “...เงินอันจะต้องใช้
คืน ในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้”.

¹⁵ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓ บัญญัติว่า “ถ้าจะต้องเสียดอกเบี้ยแก่กันและ
มิได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือโดยบทกฎหมายอันชัดแจ้ง ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ด
ครึ่งต่อปี”.

¹⁶ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๘ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ถ้าการชำระหนี้
กลายเป็นพ้นวิสัยจะทำให้เพราะเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งลูกหนี้ต้องรับผิดชอบไว้ ท่านว่า
ลูกหนี้จะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่เจ้าหนี้เพื่อค่าเสียหายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การไม่ชำระหนี้
นั้น”.

¹⁷ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๒ บัญญัติว่า “การเรียกเอาค่าเสียหายนั้น
ได้แก่เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้”

เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุการณ์พิเศษ
หากว่ากรณีที่เกี่ยวข้อได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นเหตุการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว”.

สรุป

ในกรณีที่เรารู้ว่าสัญญาจะซื้อที่ดินไว้แล้ว แต่ถูกคนอื่นซื้อที่ดินนั้นตัดหน้าเราไป วิธีแก้ปัญหาก็ดี คือ การขอให้ศาลเพิกถอนการฉ้อฉล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ ทำให้ที่ดินกลับมาเป็นของเจ้าของที่ดินแล้วจึงบังคับตามสิทธิที่เรามีในสัญญาจะซื้อขายให้เจ้าของที่ดินโอนขายที่ดินนั้นให้แก่เรา ไม่ควรใช้วิธีเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ เพราะเสี่ยงต่อการที่ศาลจะไม่เพิกถอนการจดทะเบียนให้ อย่างไรก็ตาม หากไม่สามารถเพิกถอนการฉ้อฉลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ ได้ วิธีเยียวยา ความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น คือ การเลิกสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๕ เรียกเงินที่ได้ชำระไปแล้วคืนพร้อมดอกเบี้ย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๑ และเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๘ และมาตรา ๒๒๒ เพียงเท่านี้ เราก็จะสามารถรักษาสิทธิตามสัญญาจะซื้อขายที่กฎหมายให้ความคุ้มครองไว้ได้อย่างสมบูรณ์