

# กฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมและสัญญา

**นิติกรรม** คือ การกระทำของบุคคลโดยชอบด้วยกฎหมายและมุ่งต่อผลในกฎหมาย ที่จะเกิดขึ้นเพื่อการก่อสิทธิ เปลี่ยนแปลงสิทธิ โอนสิทธิ สงวนสิทธิ สงวนสิทธิ และระงับซึ่งสิทธิ เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญากู้เงิน สัญญาจ้างแรงงาน สัญญาให้และพินัยกรรม เป็นต้น

**นิติกรรมฝ่ายเดียว** ได้แก่ นิติกรรมซึ่งเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลฝ่ายหนึ่งฝ่ายเดียวและมีผลตามกฎหมาย ซึ่งบางกรณีก็ทำให้ผู้ทำนิติกรรมเสียสิทธิได้ เช่น การก่อตั้งมูลนิธิ คำมั่นโฆษณาจะให้รางวัล การรับสภาพหนี้ การผ่อนเวลาชำระหนี้ ให้ลูกหนี้ คำมั่นจะซื้อหรือจะขาย การทำพินัยกรรม การบอกกล่าวบังคับจำนอง การทำคำเสนอ การบอกเลิกสัญญา เป็นต้น

**นิติกรรมสองฝ่าย** (นิติกรรมหลายฝ่าย) ได้แก่ นิติกรรมซึ่งเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปและทุกฝ่ายต่างต้องตกลงยินยอมระหว่างกัน กล่าวคือ ฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาทำเป็นคำเสนอ แล้วอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำสนอง เมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันจึงเกิดมีนิติกรรมสองฝ่ายขึ้น หรือเรียกกันว่าสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญากู้ยืม สัญญาแลกเปลี่ยน สัญญาขายฝาก จำนอง จำน่า เป็นต้น

**นิติบุคคล** คือ บุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้นให้มีสภาพเป็นบุคคล เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เพื่อให้นิติบุคคลสามารถใช้สิทธิหน้าที่ ภายในขอบเขตวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลได้ จึงต้องแสดงออกถึงสิทธิและหน้าที่ผ่าน ผู้แทนนิติบุคคล

## 1. นิติบุคคลตามกฎหมายเอกชน ได้แก่

1. บริษัทจำกัด (ผู้ก่อการอย่างน้อย 3 คน)
2. ห้างหุ้นส่วนจำกัด (ผู้ก่อการอย่างน้อย 3 คน)
3. ห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน
4. สมาคม
5. มูลนิธิ

**2. นิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน** ได้แก่ วัด จังหวัด กระทรวง/ทบวง กรม จังหวัด องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น (อบต./อบจ./กทม./เทศบาล/พัทยา) องค์การของรัฐบาล องค์การมหาชน ฯลฯ

**ความสามารถของบุคคลในการทำนิติกรรมสัญญา** โดยหลักทั่วไป บุคคลย่อมมีความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญาแต่มีข้อยกเว้น คือ บุคคล บางประเภทกฎหมายถือว่าหย่อนความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญา เช่น ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ และบุคคลล้มละลาย สำหรับผู้เยาว์จะทำนิติกรรมได้ ต้องได้รับความยินยอมจาก ผู้แทนโดยชอบธรรมต้องแสดงออก

ปกติแล้ว บุคคลทุกคนต่างมีสิทธิในการทำนิติกรรมสัญญา แต่ยังมีบุคคลบางประเภทที่เป็นผู้หย่อนความสามารถ กฎหมายจึงต้องเข้าดูแลคุ้มครองบุคคลเหล่านี้ ไม่ให้ได้รับความเสียหายในการกำหนดเงื่อนไขในการเข้าทำนิติกรรมของผู้นั้น

### **ผู้หย่อนความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญา**

- (1) ผู้เยาว์ (Minor)
- (2) บุคคลวิกลจริต (Unsound Mind)
- (3) คนไร้ความสามารถ (Incompetent)
- (4) คนเสมือนไร้ความสามารถ (Quasi-Incompetent)
- (5) ลูกหนี้ที่ถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย
- (6) สามีและภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสร่วมกัน

### **ผู้ทำนิติกรรมแทน**

**ผู้อนุบาล (guardian)** เป็นบุคคลที่ศาลแต่งตั้งให้ปกครองดูแลคนไร้ความสามารถ

**ผู้พิทักษ์ (custodian)** หมายถึง บุคคลซึ่งศาลมีคำสั่งตั้งให้เป็นผู้ปกครองดูแลคนเสมือนไร้ความสามารถ

### **การควบคุมการทำนิติกรรม**

**๑. วัตถุประสงค์ของการทำนิติกรรม** : หากกระทำการนิติกรรมที่ฝ่าฝืนข้อห้ามดังกล่าวถือเป็น **โมฆะ** ได้แก่

- นิติกรรมต้องห้ามขัดแย้งด้วยกฎหมาย
- นิติกรรมที่พ้นวิสัย
- นิติกรรมที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดี

**๒. แบบของนิติกรรม** : ในนิติกรรมบางประเภทกฎหมายกำหนดแบบของการทำนิติกรรมเอาไว้ เช่น สัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ กฎหมายกำหนดให้ทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ถ้าไม่ทำตามกฎหมายกำหนด สัญญาถือเป็น **โมฆะ**

**สัญญา** คือ นิติกรรมชนิดหนึ่ง แต่เป็นนิติกรรมที่มีบุคคล ๒ ฝ่าย หรือมากกว่านั้น มาตกลงกัน โดยแสดงเจตนาเสนอและสนองตรงกัน ก่อให้เกิดสัญญาขึ้น

สัญญาย่อมก่อให้เกิดหนี้ เกิดความผูกพันระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ โดยเจ้าหนี้ มีสิทธิเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ตามกฎหมาย

**สัญญาซื้อขาย** คือ สัญญาที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

**การโอนกรรมสิทธิ์** หมายถึง การโอนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน ที่ซื้อขายนั้นไปให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อเมื่อได้เป็นเจ้าของก็สามารถที่จะใช้ ได้รับ ประโยชน์ หรือจะขายต่อไปอย่างไรก็ได้

ราคาทรัพย์สิน จะชำระเมื่อไรนั้นเป็นเรื่องที่ผู้ซื้อผู้ขาย จะต้องตกลงกัน ถ้าตกลงกันให้ชำระราคาทันทีก็เป็นการซื้อขายเงินสด ถ้าตกลงกันชำระราคาในภายหลัง ในเวลาใดเวลาหนึ่งเพียงครั้งเดียวตามที่ตกลงกันก็เป็นการซื้อขายเงินเชื่อ แต่ถ้าตกลงผ่อนชำระให้กันเป็นครั้งคราวก็เป็นการซื้อขายเงินผ่อน

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ต้องตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการวางมัดจำ หรือมีการชำระหนี้บางส่วนไว้ล่วงหน้า

หากมีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา ย่อมฟ้องร้องให้ปฏิบัติตาม สัญญารวมทั้งเรียกค่าเสียหายจากฝ่ายที่ผิดสัญญาได้

**สัญญาขายฝาก** เป็นสัญญาซื้อขายซึ่งสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของ ในทรัพย์สิน ตกไปยังผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อตกลงในขณะที่ทำสัญญาว่า ผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายใน กำหนดเวลาเท่าใด แต่ต้องไม่เกินเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น ขายที่ดินโดยมีข้อตกลงว่า ถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืน ผู้ซื้อจะยอมขายคืนเช่นนี้ถือว่าเป็นข้อตกลงให้ไถ่คืนได้

**การเช่าทรัพย์สิน** คือ สัญญาที่มีบุคคลอยู่สองฝ่าย ฝ่ายแรกคือผู้ให้เช่า ฝ่ายที่สองคือผู้เช่า ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีหน้าที่จะต้องชำระให้แก่กันและกัน โดยฝ่ายผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ส่วนฝ่ายผู้เช่าก็มีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทน

- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อของฝ่ายที่จะต้องรับผิดชอบตามสัญญา
- สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นานเกินกว่า ๓ ปี หรือมีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว
- ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า เหมือนทรัพย์สินของตนเอง และยอมให้ผู้ให้เช่าตรวจตราทรัพย์สินเป็นครั้งคราว และไม่ตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สิน ยกเว้นได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า
- ผู้เช่าต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้วเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

**สัญญาเช่าซื้อ** คือ สัญญาที่เจ้าของทรัพย์สินเอาทรัพย์สินของตนออกให้ผู้อื่นเช่า เพื่อใช้สอยหรือเพื่อให้ได้รับประโยชน์ และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือจะให้ทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ เมื่อได้ใช้เงินจนครบตามที่ตกลงไว้โดยการชำระเป็นงวดๆ จนครบตามข้อตกลง

สัญญาเช่าซื้อมิใช่สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง แม้ว่าจะมีลักษณะคล้ายคลึงกันเรื่องชำระราคาเป็นงวด ๆ ก็ตาม เพราะการซื้อขายผ่อนส่งนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อทันทีขณะทำสัญญา ไม่ต้องรอให้ชำระราคาครบแต่ประการใด ส่วนเรื่องสัญญาเช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าบอกเลิกสัญญาบรรดาเงินที่ได้ชำระแล้ว ให้รับเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้

**การกู้ยืมเงิน** เป็นสัญญาอย่างหนึ่ง ซึ่งเกิดจากบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งเรียกว่า “ผู้กู้” มีความต้องการจะใช้เงิน แต่ตนเองมีเงินไม่พอ หรือไม่มี เงินไปขอกู้ยืมจากบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ให้กู้” และผู้กู้ตกลงจะใช้คืน ภายในกำหนดเวลาใดเวลาหนึ่ง การกู้ยืมจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อ มีการส่ง มอบเงินที่ยืมให้แก่ผู้ที่ให้ยืม ในการกู้ยืมนี้ผู้ให้กู้จะคิดดอกเบี้ยหรือไม่ก็ได้

ตามกฎหมายก็วางหลักเอาไว้ว่า “การกู้ยืมเงินกันกว่า ๒,๐๐๐ บาท ขึ้นไป นั้น จะต้องเป็นหลักฐานในการกู้ยืมเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่ง ลงลายมือชื่อของคนยืม เป็นสำคัญ จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้”

**ดอกเบี้ย**ในการกู้ยืมเงินกันนี้ เพื่อป้องกันมิให้นายทุนบีบบังคับคนจน กฎหมายจึงได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยชั้นสูงสุดที่ผู้ให้กู้สามารถเรียกได้ ว่าต้องไม่เกิน ร้อยละ ๕ ต่อปี คือ ร้อยละ ๐.๔๑ ต่อเดือน (เว้นแต่เป็นการกู้ยืม เงินจากบริษัทเงินทุน หรือธนาคาร ซึ่งสามารถเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราดังกล่าว ได้ตาม พ.ร.บ. ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน)

### สาระสำคัญของสัญญา

๑. ต้องมีบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป
๒. ต้องมีการแสดงเจตนาเป็นคำเสนอคำสนองตกลงกัน ยินยอมกัน
๓. ต้องมีวัตถุประสงค์

**คำเสนอ** คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาตอบ ถ้าข้อความที่แสดงเจตนาออกมานั้น ตรงกันกับคำเสนอ เรียกนิติกรรมฝ่ายหลังว่า คำสนอง เกิดเป็นสัญญาขึ้น

๑. ลักษณะของคำเสนอ

คำเสนอเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวเกิดจากการแสดงเจตนาของผู้ทำคำเสนอต่อบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเป็นผู้รับคำเสนอ

คำเสนอจะต้องมีข้อความแน่นอนชัดเจนพอที่จะให้ถือเป็นข้อผูกพัน ก่อให้เกิดเป็นสัญญา

คำทาบทาม ที่มีขึ้นเพื่อให้มีการเจรจาที่จะทำสัญญากันต่อไป และแตกต่างกับคำเชื้อเชิญ คำเชื้อเชิญจะมีลักษณะเป็นคำขอที่ให้อีกฝ่ายหนึ่งทำคำเสนอเข้ามารการแสดงเจตนาทำคำเสนอจะทำด้วยวาจาก็ได้ เป็นลายลักษณ์อักษร หรือด้วยกริยาอาการอย่างใด ๆ ก็ได้

## ๒. การถอนคำเสนอ

๒.๑ ในระยะเวลาที่บ่งไว้ให้ทำคำสนองผู้เสนอจะถอนคำเสนอของตนไม่ได้ (มาตรา ๓๕๔)

๒.๒ ผู้เสนอจะถอนคำเสนอซึ่งกระทำต่อผู้อยู่ห่างโดยระยะทางก่อนเวลาที่ควรมีคำสนองไม่ได้ (มาตรา ๓๕๕)

๒.๓ คำเสนอต่อบุคคลผู้อยู่เฉพาะหน้าจะมีคำสนองได้ก็แต่ ณ ที่นั้นเวลานั้น (มาตรา ๓๕๖)

## ๓. การเสนอสิ้นความผูกพัน

๓.๑ ผู้รับคำเสนอบอกปิดไปยังผู้เสนอ (มาตรา ๓๕๗)

๓.๒ ผู้รับคำเสนอไม่สนองรับภายในกำหนดเวลาที่บ่งไว้ในคำเสนอ ภายในเวลาอันควรคาดหมายว่าผู้เสนอจะได้รับคำบอกกล่าว

๓.๓ กรณีที่ผู้เสนอตายหรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ(มาตรา ๓๖๐)

มาตรา ๓๖๐ ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของหลักหรือก่อนสนองรับผู้สนองได้ทราบว่าผู้เสนอตายแล้วหรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ

**คำสนอง** คือ คำตอบของผู้รับคำเสนอต่อผู้เสนอโดยแสดงเจตนาว่าผู้รับคำเสนอ  
นั้นตกลง

**คำมั่น** เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวเช่นเดียวกับคำเสนอ มีผลเช่นเดียวกับคำเสนอ คือ  
ผูกพันผู้ให้คำมั่นว่าตนจะรักษาคำมั่นนั้นจนกว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับคำมั่นจะสิ้นสุดลง  
คำมั่น