

ปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝาก: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

ณิชา วัชรกุลพงศ์¹ วายุกฤษ์ ทาบุญมา²

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิด หลักการของกฎหมายขายฝากในประเทศไทยและต่างประเทศ ปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝากที่เกี่ยวกับที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 เพื่อให้ได้แนวทางการแก้ไข ทบทวน ปรับปรุง ปัญหาทางกฎหมายขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของประเทศไทย และระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน ครอบคลุม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการวิจัยเอกสาร วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา

ผลการวิจัย พบว่า ปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝากนอกจากจะมีบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ปัจจุบันยังมีพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 โดยกฎหมายทั้งสองฉบับมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มีปัญหาในบางมาตราที่สมควรแก้ไข ได้แก่ การกำหนดสินไถ่ ระยะเวลาการไถ่ การไถ่คืนทรัพย์สินก่อนกำหนด สิทธิของผู้ซื้อฝาก เหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่ ค่าฤชาธรรมเนียมในการขายฝาก และแบบของสัญญาการขยายระยะเวลาไถ่ แนวทางแก้ไขปัญหาเรื่องแบบของการขยายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ควรแก้ไขเพิ่มเติมโดยต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝาก แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 10 วรรคสาม กรณีใช้สิทธิไถ่โดยการวางทรัพย์สิน แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 18 วรรคสอง เรื่องค่าฤชาธรรมเนียม แก้ไขเพิ่มเติมเป็น “ค่าฤชาธรรมเนียมการสัญญาขายฝากและค่าธรรมเนียมการไถ่นั้น พึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย” หรือ “ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากและสินไถ่ คู่สัญญาอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้”

คำสำคัญ: ขายฝาก; การไถ่ถอน; พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

ประเภทบทความ: บทความวิจัย

การอ้างอิง:

ณิชา วัชรกุลพงศ์ และวายุกฤษ์ ทาบุญมา. (2567). ปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝาก: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562. *วารสารดุสิตบัณฑิตทางสังคมศาสตร์*, 14(2), 439-453.

^{1,2} สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช

1 หมู่ 4 ตำบลท่าจั่ว อำเภอมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช 80280, ประเทศไทย

ผู้รับผิดชอบบทความ อีเมล: vayupak_tab@nstru.ac.th

Legal Problems of Sale with the Right of Redemption: A Case Study the Implementation of the People Protection Act in the Redemption of Agricultural Land or Residence Contracts, B.E. 2562 (A.D. 2019)

Nichsha Vatcharakunphon¹ Vayupak Thaboonma²

Abstract

This research article aims to study the concepts and legal principles of sale with the right of redemption in Thailand and abroad, legal problems of the redemption of agricultural land or residence contracts under the Civil and Commercial Code, and in the case of the People Protection Act in the Redemption of Agricultural Land or Residence Contracts, B.E. 2562 in order to obtain guidelines for solving such legal problems and related regulations that are clear, comprehensive, and of maximum benefit to the people. This research is a qualitative research and data collection is done through document research. Data analysis is done using content analysis technique.

Findings are as follows: The legal problem of consignment contract is the differences between Civil and Commercial code and the People Protection Act in the Redemption of Agricultural Land or Residence Contracts, B.E. 2562. The Act requires a revision in some sections. The research showed various problems e.g. redemption determination, redemption periods, early redemption, rights of consignors, rights to redeem assets, consignment fee, and the form for redeeming extension. The solutions; for redeeming extension, requires to add official certificate of registration must be made in the presence of the authorized officer, for time frame of redemption extension correction, Section 10 paragraph 3 the rights to redeem by assets, Section 18 paragraph 2, redemption fee to the fee for consignment and redemption should be equal pay or the can consent to other assets.

Keywords: Sale with the Right of Redemption; Redemption; The People Protection Act in the Redemption of Agricultural Land or Residence Contracts, B.E. 2562

Type of Article: Research Article

Cite this article as:

Vatcharakunphon, N., & Thaboonma, V. (2024). Legal problems of sale with the right of redemption: A case study the implementation of the People Protection Act in the Redemption of Agricultural Land or Residence Contracts, B.E. 2562 (A.D. 2019). *Ph.D. in Social Sciences Journal*, 14(2), 439-453.

^{1,2} Law Department, Faculty of Humanities and Social Sciences, Nakhon Si Thammarat Rajabhat University
1 Moo 4, Tha Ngio, Mueang, Nakhon Si Thammarat 80280, Thailand
Corresponding Author Email: vayupak_tab@nstru.ac.th

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กฎหมายเป็นข้อบังคับหรือข้อกำหนดที่มีขึ้นเพื่อบังคับบุคคลต้องปฏิบัติ หากผู้ใดฝ่าฝืนจะต้องถูกลงโทษ กฎหมายจึงเป็นสิทธิและเสรีภาพของบุคคลในเรื่องต่างๆ เมื่อมีกฎหมายมากขึ้นเท่าใด สิทธิและเสรีภาพของบุคคลย่อมถูกจำกัดมากขึ้น (Ittivilkul, Thammapitagkul, Neitivanich, & Suthibhodee, 2020) จากการศึกษาปัญหาความไม่เป็นธรรมในกฎหมายขายฝาก ยังคงมีอยู่และยังไม่ได้มีการแก้ไขปัญหามาให้ตรงตามเจตนารมณ์ของผู้ร่างกฎหมายขายฝาก โดยเฉพาะการทำสัญญาขายฝากของเกษตรกรที่ถือว่าเป็นปัญหาที่สะสมมานาน เนื่องมาจากการไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบเพราะติดเรื่องเงื่อนไขเอกสารหรือระยะเวลาการทำสัญญา จึงทำให้เกษตรกรที่มีความจำเป็นเร่งด่วนต้องใช้เงินในการทำเกษตรจำต้องไปกู้ยืมเงินจากบรรดานายทุนเงินกู้ยืมในระบบ เพราะสะดวกรวดเร็วมากกว่า ซึ่งนายทุนเงินกู้ยืมระบบนิยมใช้การทำสัญญาขายฝากแทนการกู้ยืมเงินมากกว่าเพราะสัญญาขายฝากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปยังผู้ซื้อฝากทันทีนับตั้งแต่วันทำสัญญาขายฝาก และหากครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว ผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อฝากจะได้รับชำระหนี้เป็นที่ดินโดยสมบูรณ์ในทันที สาเหตุที่กฎหมายขายฝากไม่เป็นธรรมต่อผู้ขายฝาก เนื่องมาจากการนำบทบัญญัติของกฎหมายมาใช้โดยไม่คำนึงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของกฎหมาย ประกอบกับบทบัญญัติของกฎหมายขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีความไม่ชัดเจน ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายอาศัยช่องว่างของกฎหมายเพื่อทำสัญญาเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง โดยมีประเด็นพิจารณา คือ ปัญหาการกำหนดสินไถ่ ปัญหาระยะเวลาการไถ่คืนทรัพย์สิน ปัญหาการไถ่คืนทรัพย์สินก่อนกำหนด ปัญหาสิทธิของผู้ซื้อฝาก ปัญหาเหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ปัญหาค่าฤชาธรรมเนียมในการขายฝาก

ปัญหาเรื่องแบบของสัญญากรณีการขยายระยะเวลาไถ่เป็นต้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ โดยศึกษาควบคู่กับพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาเสนอเป็นแนวทางในการแก้ไขและพัฒนากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองเกษตรกรผู้ขายฝาก เกี่ยวกับสัญญาขายฝากที่ยังบกพร่องอยู่ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด หลักการของกฎหมายขายฝากในประเทศไทยและต่างประเทศ
2. เพื่อศึกษาปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวกับที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
3. เพื่อศึกษาปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝาก ศึกษากรณีพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562
4. เพื่อหาแนวทางการแก้ไข ทบทวน ปรับปรุงปัญหาทางกฎหมายขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของประเทศไทย และระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน ครอบคลุม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา ผู้วิจัยทำการศึกษาและวิเคราะห์เอกสาร ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 กฎและระเบียบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกฎหมายขายฝากของต่างประเทศ ได้แก่ ฝรั่งเศส เยอรมนี ญี่ปุ่น อังกฤษ และสหรัฐอเมริกา

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. ได้ทราบแนวคิด หลักการของกฎหมายขายฝากในประเทศไทยและต่างประเทศ
2. ได้ทราบปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวกับที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
3. ได้ทราบปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝาก ศึกษากรณีพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562
4. ได้แนวทางการแก้ไข ทบทวน ปรับปรุง ปัญหาทางกฎหมายขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของประเทศไทย และระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน ครอบคลุม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายขายฝากของประเทศไทย ได้มีการบังคับใช้มาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาจนถึงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้นก่อนบังคับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ตั้งแต่ประเทศไทยประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 กฎหมายลักษณะขายฝากก็ได้บัญญัติไว้ในลักษณะ 1 ว่าด้วยการซื้อขาย หมวด 4 ว่าด้วยการซื้อขายเฉพาะบางอย่าง ส่วนที่ 1 ว่าด้วยการขายฝากเริ่มตั้งแต่มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 รวมทั้งสิ้น 12 มาตรา ความเป็นมาของกฎหมายขายฝากนั้นแบ่งออกเป็น 2 ช่วงเวลา ได้แก่ กฎหมายขายฝากช่วงก่อนมีการใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายขายฝากช่วงมีการใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (Sotthibandhu, 2009) การยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยลักษณะของกฎหมายขายฝากของไทยนั้น โดยมีที่มาจากสาธารณรัฐฝรั่งเศส สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี และญี่ปุ่น โดยผู้วิจัยจะกล่าวถึงลักษณะของสัญญาขายฝากแต่ละประเทศว่ามีลักษณะเช่นไร เพื่อ

ที่จะได้ศึกษาและวิเคราะห์ต่อไป ในสมัยรัชกาลที่ 6 พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงตั้งกรมร่างกฎหมายขึ้นเพื่อพิจารณาการร่างและตรวจชำระกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการยกร่างกฎหมายได้ตกลงเลือกเอาระบบประมวลกฎหมายของต่างประเทศเป็นหลักในการยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งรวมไปถึงกฎหมายขายฝากด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 นั้นมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พุทธศักราช 2472 เป็นต้นมา การยกร่างกฎหมายขายฝากของไทยในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 บทบัญญัติบางมาตราเป็นบทบัญญัติกฎหมายขายฝากของ แต่มีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งในต่างประเทศ อาทิ กฎหมายแพ่งญี่ปุ่น กฎหมายแพ่งสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี และกฎหมายแพ่งสาธารณรัฐฝรั่งเศส กฎหมายแพ่งอังกฤษ และกฎหมายแพ่งสหรัฐอเมริกา โดยนำมาศึกษาพอสังเขปเกี่ยวกับลักษณะของสัญญาขายฝากหรือบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รวมทั้งลักษณะบังคับของบัญญัติดังกล่าว เพื่อจะได้เรียนรู้ลักษณะกฎหมายขายฝากของประเทศเหล่านั้นและเป็นการเปรียบเทียบเพื่อศึกษาและทำความเข้าใจในกฎหมายขายฝากของไทยได้ดียิ่งขึ้น (Chaichuson, 1980)

กฎหมายขายฝากสหรัฐอเมริกา ตามกฎหมาย Uniform Commercial Code มาตรา 9 ถึงมาตรา 102 คือ การซื้อขายอย่างมีเงื่อนไขถือเป็นสัญญาประกันหนี้ทางการเงินประเภทหนึ่ง ดังนั้น การทำสัญญาขายฝากตามกฎหมายขายฝากของสหรัฐอเมริกาที่สามารถซื้อคืนได้ โดยทำเป็นหนังสือแต่ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากไม่ให้ความสำคัญในเรื่องแบบของสัญญา แต่เน้นที่รายละเอียดของสัญญาว่าจะสะท้อนเจตนารมณ์ของคู่สัญญาในลักษณะใด กฎหมายขายฝากสหรัฐอเมริกาก็ว่าสัญญาขายฝากเป็นสัญญาประกันหนี้ทางการเงินอย่างหนึ่ง โดยที่

ทรัพย์สินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทันที นอกจากนี้ สัญญาขายฝากของสหรัฐอเมริกาเป็นสัญญาที่เอื้อประโยชน์ในการค้าประกันทางการเงินเป็นลักษณะการทำสัญญาที่มีเงื่อนไขให้ซื้อคืนได้ หรืออีกชื่อหนึ่ง คือ Repurchase Agreement ซึ่งนักลงทุนนิยมใช้ในลักษณะของการเจรจากู้เงินในระยะสั้น โดยเอกชนจะขอขายหลักทรัพย์ให้แก่รัฐบาลและใช้คืนในวันต่อมา

กฎหมายขายฝากอังกฤษ ประเพณีทรัพย์สินที่ขายฝากไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยปกติจะกำหนดเวลาขายฝากไว้ 6 เดือน โดยในประเทศอังกฤษถือว่าสัญญาจำนองมีลักษณะเดียวกับสัญญาขายฝาก โดยการทำสัญญาจำนองจะจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนก็ได้ ย่อมมีผลบังคับตามกฎหมายทั้งสิ้น แต่สิทธิที่เกิดขึ้นหลังจากทำสัญญาจำนองจะแตกต่างกันไป ทั้งสิทธิเมื่อมีการจดทะเบียน แต่ไม่ได้จดทะเบียน สิทธิจะกระทำโดยจดทะเบียนหรือจดทะเบียนไม่ได้ หรือสิทธิที่พึงจะมีเมื่อได้จดทะเบียนและจดทะเบียน แต่อย่างไรก็ตาม เกษตรกรที่ทำสัญญาจำนอง หากไม่ได้จดทะเบียนจำนองกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำให้สิทธิในการพิจารณาตีมีลำดับความสำคัญลดลง อาจทำให้เกษตรกรเสียเปรียบผู้รับจำนองได้ แต่หากเกษตรกรได้จดทะเบียนจำนองแล้ว สิทธิที่เกิดจากการจดทะเบียนหรือจดทะเบียนจะถือเป็นบุริมสิทธิที่สามารถใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ ส่วนการโอนที่ดินนั้นมีเงื่อนไขว่าผู้ทำการโอนจะชำระค่าฤชาธรรมเนียมจำนวนหนึ่งตามที่กฎหมายกำหนด โดยค่านึงถึงกำหนดเวลาและสถานที่ และมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินได้เมื่อมีการส่งมอบการครอบครองแล้ว ผู้รับโอนจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินทันทีนับแต่เวลาโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีข้อกำหนดในสัญญาจำนองว่าให้โอนกลับคืนได้เมื่อผู้จำนองได้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในเวลาที่กำหนด (Vongsiridej, 2007)

กฎหมายขายฝากสาธารณรัฐฝรั่งเศส (Sumawong, 2019) ถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง

ฝรั่งเศส มาตรา 1658 ถึงมาตรา 1673 โดยได้ยอมรับการซื้อขายที่มีสิทธิซื้อคืนหรือไถ่คืนไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ในบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขาย และได้บัญญัติถึงสิทธิที่จะซื้อคืนหรือไถ่คืนซึ่งถือว่าเป็นสัญญาอย่างหนึ่ง โดยผู้ขายมีสิทธิได้ทรัพย์สินที่ขายกลับคืนมาด้วยการชำระราคาที่ซื้อ ค่าใช้จ่ายและค่าฤชาธรรมเนียมในการซื้อขายนั้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากผู้ขายฝากพึงออกให้แก่ผู้ซื้อฝาก และจะเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นไม่ได้ จนกว่าจะได้ชำระสินไถ่ดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่า สิทธิซื้อคืนหรือไถ่คืนตามกฎหมายฝรั่งเศสมีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับสัญญาขายฝากของประเทศไทย

กฎหมายขายฝากญี่ปุ่น (Tothongsuk, 2019) มีถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 579 ถึงมาตรา 585 โดยกฎหมายขายฝากของญี่ปุ่นนี้ไม่ได้บัญญัติว่าการทำสัญญาขายฝากเป็นสัญญาหลักประกัน แต่เป็นลักษณะสัญญาซื้อขาย ซึ่งสามารถซื้อคืนได้ เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยกำหนดระยะเวลาไถ่คืนไว้ไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาขายฝาก หากกำหนดเวลาไถ่คืนทรัพย์สินเกินกว่า 10 ปี ให้ลดลงมาเหลือ 10 ปี

กฎหมายขายฝากสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 456 ถึงมาตรา 462 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับสัญญาซื้อขาย ที่ผู้ขายสวอนสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่ขายฝากคืนได้ สามารถทำสัญญาขายฝากได้ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขบังคับหลัง เป็นการสร้างหลักประกันหรือมีวัตถุประสงค์พิเศษบางประการของคู่สัญญา ซึ่งคล้ายกับลักษณะขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย

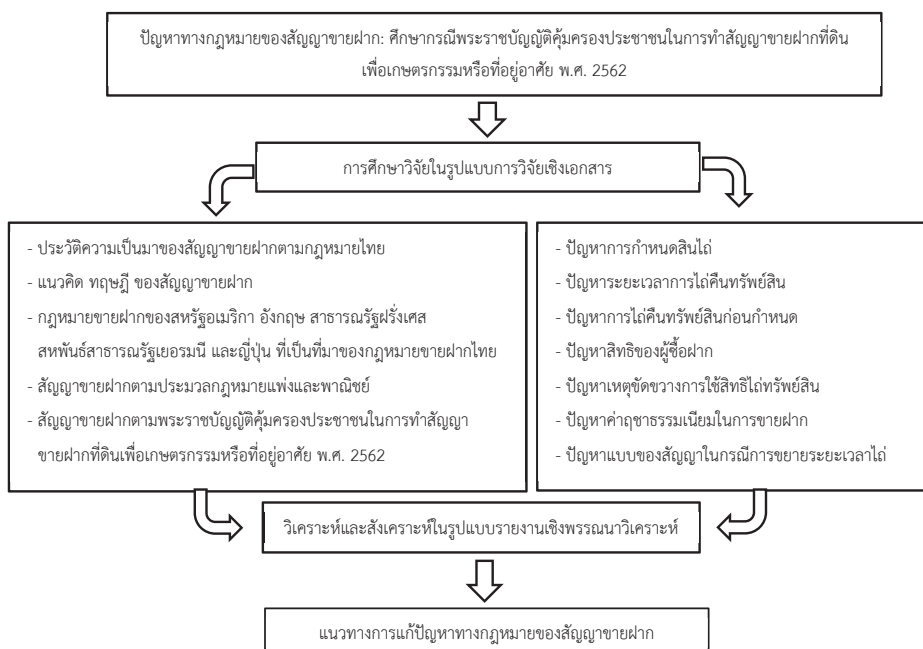
จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับกฎหมายขายฝากของต่างประเทศ (Chantachote, 1998) ซึ่งกฎหมายไทยได้รับแนวคิดมาจากสาธารณรัฐฝรั่งเศส ในเรื่องขายฝากนั้นกฎหมายได้บัญญัติให้มีลักษณะเหมือนการ

ซื้อขาย ที่มีเงื่อนไขบังคับหลังเหมือนกฎหมาย สาธารณรัฐฝรั่งเศส โดยถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่ง ขายฝากนั้นได้โอนไปยังผู้ซื้อฝากทันทีที่ทำสัญญากัน และผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่คืนทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด เพื่อให้กฎหมายขายฝากของประเทศไทยสอดคล้องกับ แนวคิดกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส จึงควร ปรับปรุงกฎหมายขายฝากให้มีความเป็นธรรม อุดช่องว่างของกฎหมายขายฝาก เพื่อให้ถูกต้องตรงตาม เจตนารมณ์อย่างแท้จริงของกฎหมายขายฝาก

ทั้งนี้ จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องของ Saicharoen (2023) การทำนิติกรรมขายฝากตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขาย ฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 พบว่า มีปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในกระบวนการไถ่ ทรัพย์สินที่เอื้อให้ผู้ซื้อฝากมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจ เหนือกว่า เอาผิดเอาเปรียบผู้ซื้อฝาก โดยเมื่อครบ กำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาผู้ขายฝากไม่สามารถนำเงิน

มาไถ่ทรัพย์สินได้จะทำให้ผู้ซื้อฝากเรียกผลประโยชน์ ต่างๆ แลกกับการยอมขายระยะเวลาการไถ่จากขาย ฝากออกไปได้ รวมไปถึงในทางปฏิบัติผู้ซื้อฝากมีการ กำหนดสินไถ่ที่สูงกว่ากฎหมายกำหนด และการขาย ระยะเวลาขายฝากนั้นยังต้องจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที หากเกิดเหตุสุดวิสัยจะไม่สามารถมาทำการ ขายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินจากขายฝากหรือทำการ ไถ่ทรัพย์สินจากขายฝากได้ นอกจากนี้ การกำหนดสถานที่ วางทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่ อาศัย พ.ศ. 2562 ยังไม่มีแนวปฏิบัติที่ชัดเจน ในกรณี ที่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนและ ไม่ยอมนำเอกสารสิทธิที่ผู้ซื้อฝากยึดถือไว้มาคืนจึงทำให้ เกิดความเสียหายต่อผู้ขายฝาก ซึ่งไม่ตรงตาม เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่ อาศัย พ.ศ. 2562

กรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย



ภาพ 1 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย

สมมติฐานของการวิจัย

สัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ยังมีช่องว่างทางกฎหมายหลายประการ เช่น ปัญหาการกำหนดสินไถ่ ปัญหาระยะเวลาการไถ่คืนทรัพย์สิน ปัญหาการไถ่คืนทรัพย์สินก่อนกำหนดปัญหาสิทธิของผู้ซื้อฝาก ปัญหาเหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ปัญหาค่าฤชาธรรมเนียมในการขายฝาก ปัญหาเรื่องแบบของสัญญากรณีการขายระยะเวลาไถ่ เป็นต้น ซึ่งอาจเกิดความไม่เป็นธรรมโดยไม่ได้เจตนาและอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่าย จึงจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้ครอบคลุมโดยละเอียดเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาดังกล่าว

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยวิธีวิจัยเอกสาร โดยการศึกษาจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ได้กำหนดเรื่องการขายฝาก ตั้งแต่มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง บทความวารสาร เอกสารทางวิชาการ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ ของประเทศไทยและต่างประเทศ โดยการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลอย่างเป็นระบบ ซึ่งในส่วนของงานวิเคราะห์ข้อมูลและสังเคราะห์ในรูปแบบการวิเคราะห์เชิงพรรณนา (descriptive analysis) โดยวิเคราะห์จากเนื้อหาที่ได้จากการวิจัยเอกสารและบททบทวนวรรณกรรม เพื่อนำมาเป็นแนวทางวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝาก ศึกษากรณีพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และ

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมปัญหาทางกฎหมายของสัญญาขายฝาก ศึกษากรณีพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

ผลการวิจัย

จากการศึกษาประวัติความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของกฎหมายขายฝากของประเทศไทย พบว่า กฎหมายขายฝากของไทยได้ใช้บังคับตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา โดยมีลักษณะคล้ายกับสัญญาจำนำ ซึ่งถือว่าเป็นสัญญาค้ำประกันหนึ่งอย่างหนึ่ง ต่อมาได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงนำกฎหมายขายฝากไปบัญญัติไว้ในหมวดการซื้อขาย เนื่องจากกฎหมายขายฝากของไทยได้รับแนวคิดมาจากกฎหมายต่างประเทศที่มีลักษณะเป็นการทำสัญญาซื้อขายอย่างชัดเจน แต่ก็ยังมีลักษณะเป็นสัญญาค้ำประกันหนี้เงินกู้ประเภทหนึ่ง ที่พบปัญหาในทางปฏิบัติหลายเรื่อง เช่น ปัญหาการกำหนดจำนวนสินไถ่ ตามมาตรา 499 ปัญหาการกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝาก ตามมาตรา 496 และปัญหาการใช้สิทธิไถ่ ตามมาตรา 492 เป็นต้น

ทั้งนี้ จากการศึกษาพบว่า ประเทศไทยได้มีการยกร่างกฎหมายขายฝาก โดยได้นำกฎหมายขายฝากของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ญี่ปุ่น และสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี มาเป็นกฎหมายแม่แบบในการสร้างเป็นกฎหมายขายฝากของประเทศไทย ดังนี้

กฎหมายขายฝากสาธารณรัฐฝรั่งเศส ถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1658 ถึงมาตรา 1673 โดยได้ยอมรับการซื้อขายที่มีสิทธิซื้อคืนหรือไถ่คืนไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง ในบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายและได้บัญญัติถึงสิทธิที่จะซื้อคืนหรือไถ่คืนซึ่งถือว่าเป็นสัญญาอย่างหนึ่งโดยผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายกลับคืนมาด้วยการชดเชยราคาที่ใช้ค่าใช้จ่าย และค่าฤชาธรรมเนียมในการซื้อขายนั้น รวมทั้งค่า

ใช้จ่ายที่ทำให้ราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้นและจะเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นไม่ได้จนกว่าจะได้ชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่า สิทธิซื้อคืนหรือไม่คืนตามกฎหมายสาธารณรัฐฝรั่งเศสมีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับสัญญาขายฝากของประเทศไทย

กฎหมายขายฝากญี่ปุ่น ได้มีการบัญญัติในเรื่องของสัญญาซื้อโดยมีสิทธิซื้อคืนไว้ในกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 579 ถึง 585 ประเด็นที่ทำให้กฎหมายในเรื่องของสัญญาซื้อขายโดยมีสิทธิซื้อคืนของญี่ปุ่นมีข้อความแตกต่างจากกฎหมายของประเทศไทยนั้น คือ กรณีสัญญาซื้อขายโดยมีสิทธิซื้อทรัพย์สินนั้นไว้อย่างแคบที่สุดโดยให้มีแต่กรณีของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และสิทธิในการซื้อทรัพย์สินคืนนั้นต้องมีการตกลงกันโดยนำไปจดทะเบียนพร้อมกับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยจึงจะมีผลบังคับได้ จึงเป็นที่มาซึ่งแตกต่างกันระหว่างกฎหมายประเทศไทยและกฎหมายญี่ปุ่น

กฎหมายขายฝากสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 456 ถึงมาตรา 462 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายที่ผู้ขายสงวนสิทธิที่จะซื้อคืนได้ สามารถทำได้ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โดยเป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขบังคับหลัง มีขึ้นเพื่อเป็นการสร้างหลักประกันหรือมีวัตถุประสงค์พิเศษบางประการของคู่สัญญา ซึ่งคล้ายกับลักษณะขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันไม่ได้บัญญัติความหมายของการซื้อคืนเอาไว้อย่างชัดเจน การซื้อคืนตามกฎหมายเยอรมันมีลักษณะเป็นการนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันการกู้ยืมด้วยการที่ผู้กู้ยืมนำเอาทรัพย์สินของตนมาขายให้กับผู้ให้กู้ โดยมีข้อตกลงระหว่างกันว่าผู้กู้สามารถซื้อคืนทรัพย์สินของตนที่ขายไปจากผู้ให้กู้ได้ ข้อตกลงในการซื้อคืนนี้ไม่จำเป็นต้องทำตามแบบของสัญญาซื้อขาย ข้อตกลงในการซื้อคืนเป็นข้อตกลงที่มีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อบุคคลภายนอกผู้ได้มาซึ่งสิทธิใดๆ

เหนือทรัพย์สิน เว้นแต่กรณีสังหาริมทรัพย์คู่สัญญาได้จดทะเบียนข้อตกลงซื้อคืนแล้ว สิทธิไถ่ยืมเป็นทรัพย์สินสิทธิสามารถไถ่คืนกับบุคคลภายนอกได้ ดังนั้น เมื่อผู้ซื้อได้ออกรับทรัพย์สินให้บุคคลภายนอก ผู้ขายย่อมสามารถใช้สิทธิไถ่ต่อผู้รับโอนได้ สัญญาซื้อคืนตามกฎหมายสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี อาจมีได้ทั้งสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกับกฎหมายขายฝากของไทย แต่จะต่างกันในส่วนของระยะเวลาในการใช้สิทธิไถ่คืนหรือซื้อคืนเท่านั้น ซึ่งมาตรา 494 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดเวลาไถ่คืนทรัพย์สินที่ขายฝากกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี กรณีสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ในส่วนของสินไถ่เมื่อคู่สัญญาไม่ได้ตกลงราคาในการซื้อทรัพย์สินไว้ก็ให้ใช้บทบัญญัตินี้บังคับ และหากผู้ขายขอใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินแล้ว และชำระราคาในการซื้อทรัพย์สินแล้ว ผู้ซื้อซึ่งมีหน้าที่รับภาระไถ่นั้นจะเป็นผู้มีสิทธิในสินไถ่หรือราคาทรัพย์สินที่ซื้อคืน และผู้ขายซึ่งขอใช้สิทธิซื้อคืนก็จะได้รับทรัพย์สินนั้นกลับคืนไป บทบัญญัติมาตรานี้มีลักษณะคล้ายกับมาตรา 499 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ผลของการไถ่ พบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีลักษณะคล้ายกับมาตรา 501 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าทรัพย์สิน ซึ่งไถ่นั้นต้องส่งมอบตามสภาพที่เป็นอยู่ของทรัพย์สิน แต่หากทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไป เพราะความผิดของผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทน

สรุปได้ว่า ประเทศที่เป็นต้นแบบในการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทยนั้น ไม่มีประเทศใดผูกเอาสัญญาขายฝากหรือสัญญารับซื้อคืนไว้กับสัญญา หรือการนำเอาสัญญาขายฝากไปใช้ ในลักษณะของหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้ แม้ว่าประเทศไทยจะได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2541 แต่บทบัญญัติของ

กฎหมายก็ยังคงขาดความชัดเจนและไม่อาจแก้ไขประเด็นปัญหาที่สำคัญของสัญญาขายฝากซึ่งเป็นปัญหาที่สะสมมาเป็นระยะเวลายาวนานได้เสียทั้งหมดสำหรับกฎหมายขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้มีการแก้ไขเมื่อปี พ.ศ. 2541 แต่ก็เป็นการแก้ไขเพียงบางมาตรา และยังมีบทบัญญัติที่ยังคลุมเครือและขาดความชัดเจน โดยปัจจุบันยังคงเป็นปัญหาอยู่ ซึ่งผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์ประเด็นปัญหาข้อกฎหมาย ดังนี้

1. ปัญหาการกำหนดสินไถ่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 499 สินไถ่นี้ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากอาจตกลงกันไว้ล่วงหน้าว่าต้องไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นด้วยเงินจำนวนเท่าใด ซึ่งผู้ซื้อฝากจะกำหนดสินไถ่ไว้สูงเพราะหวังกำไรที่จะได้จากการซื้อฝาก ในทางปฏิบัติ ผู้ซื้อฝากจะหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยใส่จำนวนเงินที่คำนวณประโยชน์ตอบแทนต่างๆ แล้วมักเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี ราคาขายฝากที่แท้จริงจะไม่ถูกระบุไว้ในสัญญาเป็นแต่เพียงราคาตามที่จดทะเบียนไว้เท่านั้น โดยผู้ขายฝากจะได้รับเงินไปน้อยกว่าที่ตกลงกันในสัญญา กรณีที่เกิดขึ้นนี้จึงก่อให้เกิดการเอาเปรียบและไม่เป็นธรรมอย่างยิ่งกับผู้ขายฝาก ในบางกรณีที่ผู้ซื้อฝากกำหนดสินไถ่ไว้ค่อนข้างสูง ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถไถ่ถอนทรัพย์สินคืนได้ภายในกำหนดและสูญเสียที่ดินไป โดยเฉพาะผู้ขายฝากที่มีฐานะยากจนหรือมีความอ่อนแอในทางเศรษฐกิจ ยากที่จะหาเงินมาไถ่ได้ และปัญหาบทบัญญัติมีความไม่ชัดเจน โดยมาตรา 499 วรรคสอง กำหนดว่า “สินไถ่... ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี” ซึ่งแสดงว่ายังจะต้องพึงข้อเท็จจริงให้ได้ความว่า ราคาขายฝากที่แท้จริงตามสัญญาขายฝากที่ทำกันนั้นมีจำนวนเท่าใดกันแน่ จึงทำให้เกิดปัญหาในการตีความกฎหมาย

เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่

อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 8 วรรคสาม กฎหมายได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามเนื้อหาของสัญญาหรือไม่ด้วย โดยเฉพาะราคาที่ขายฝาก จำนวนสินไถ่ วันที่ขายฝาก และกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่ การตรวจสอบเนื้อหาสัญญาของพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นนี้ ถือได้ว่าเป็นการช่วยเหลือผู้ขายฝากสามารถตรวจสอบได้ว่าผู้ขายฝากจะได้รับเงินตามราคาที่ขายฝากที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่ หรือจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเมื่อคำนวณแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี การกำหนดหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบสัญญาเช่นนี้ จึงถือได้ว่าเป็นการช่วยเหลือผู้ขายฝากและเป็นประโยชน์กับผู้ขายฝากอย่างมาก และมาตรา 8 วรรคสอง พระราชบัญญัติฉบับนี้บัญญัติว่า “จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี” “ราคาขายฝาก” ตามพระราชบัญญัตินี้ จึงหมายถึงราคาขายฝากตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเท่านั้น ต่างกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ต้องหาให้ได้ก่อนว่าราคาขายฝากที่แท้จริง คือจำนวนเท่าใด ผู้วิจัยเห็นว่าบทบัญญัติมาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 เป็นบทบัญญัติที่มีความชัดเจนขึ้น ทำให้ผู้ใช้กฎหมายเข้าใจและสามารถใช้กฎหมายได้ตรงตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

2. ปัญหาการกำหนดระยะเวลาสำหรับการไถ่ทรัพย์สิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 494 กฎหมายกำหนดกรอบแห่งระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินไว้ว่า กรณีทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายฝากต้องไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนด 10 ปี แต่ถ้าเป็นแต่ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ ต้องไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนด 3 ปี ซึ่งตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดง

เจตนา คู่สัญญาจะสามารถกำหนดเวลาในการไถ่ทรัพย์สินไว้ในสัญญาเท่าใดก็ได้ การตกลงเรื่องระยะเวลาขายฝากของคู่สัญญา แม้ว่าพื้นฐานของหลักการนี้ คู่สัญญาควรมีอำนาจต่อรองเท่าเทียมกันก็ตาม แต่ในความเป็นจริงผู้ซื้อฝาก เป็นผู้มีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าผู้ขายฝาก มักเอาเปรียบในการทำสัญญา โดยกำหนดระยะเวลาขายฝากระยะสั้น ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถไถ่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากได้ทันภายในกำหนดระยะเวลา

เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 10 วรรคแรก กฎหมายกำหนดว่าสัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีไม่ได้ กฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดระยะเวลาในการไถ่ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไว้ให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยกำหนดระยะเวลานับแต่การใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ที่ 1 ปี เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากในระยะเวลานั้นและบีบให้ผู้ขายฝากนำเงินมาไถ่ทรัพย์สิน มาตรา 10 วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จึงเป็นการแก้ปัญหาการกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินในช่วงระยะเวลานั้นและช่วยเหลือผู้ขายฝากที่ไม่มีอำนาจต่อรองในการทำสัญญากับผู้ขายฝากได้มากยิ่งขึ้น

3. ปัญหาการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินขายฝากก่อนครบกำหนดไถ่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดว่าในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากต้องชำระสินไถ่ให้ผู้ซื้อฝากเต็มจำนวนตามที่กำหนดในสัญญาหรือชำระสินไถ่ลดลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง กรณีนี้เพื่อให้ผู้ขายฝากได้รับความเป็นธรรมแล้ว จำนวนสินไถ่ควรจะลดลงตามอัตราส่วนของ

ระยะเวลาไถ่ที่ลดลง ในทางกลับกันผู้ซื้อฝากก็มีสิทธิเรียกค่าขาดประโยชน์จากการไถ่ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดสัญญาได้ด้วยเช่นกัน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 10 วรรคสอง กฎหมายได้บัญญัติให้สิทธิผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ได้ โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้ (1) กรณีที่จำนวนสินไถ่ที่กำหนดตามสัญญาสูงกว่าราคาขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่จริงที่ลดลง (2) ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่เดิม การที่กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณสินไถ่ที่ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่และกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเสียหายโอกาสให้กับผู้ซื้อฝากเช่นนี้แล้ว บทบัญญัติมาตรานี้มีความชัดเจนถึงหลักเกณฑ์การคำนวณสินไถ่และค่าเสียหายโอกาส ซึ่งเป็นประโยชน์กับทั้งผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

4. ปัญหาสิทธิของผู้ซื้อฝาก นอกจากจะได้รับสินไถ่ตามสัญญาขายฝากแล้ว ผู้ซื้อฝากยังมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สิน สิทธิที่จะได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก หรือมีสิทธิที่จะได้รับดอกผลจากทรัพย์สินที่ขายฝากได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ซึ่งกฎหมายขายฝากมีลักษณะเป็นการเอื้อประโยชน์ให้กับผู้ขายฝากมากเกินไป จึงเป็นการตอกย้ำซ้ำเติมผู้ขายฝากที่มักจะเป็นผู้ที่อำนาจต่อรองน้อยให้ได้รับความลำบากมากขึ้นไปอีก

เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่

อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 12 และมาตรา 13 กฎหมายได้กำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิใช้ครอบครอง ใช้สอยและถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากได้ไม่ว่าผู้ขายฝากจะใช้สิทธิเอง หรือเอาให้บุคคลอื่นใช้สอยทรัพย์สินก็ได้ และค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากนั้น กฎหมายกำหนดให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์หรือค่าตอบแทนดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว ผู้วิจัยมีความเห็นว่าการทำสัญญาขายฝากนอกจากผู้ขายฝากจะได้รับเงินจากราคาขายฝากแล้ว ผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิใช้สอย ได้ดอกผล หรือได้ประโยชน์ใดๆ จากทรัพย์สินที่ขายฝากด้วย ซึ่งส่งผลให้ผู้ขายฝากมีโอกาสในการที่จะนำเงินมาชำระสินไถ่และนำทรัพย์สินกลับไปเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้สูงขึ้น ส่งผลให้การทำสัญญาขายฝากนี้ จึงไม่ใช่เรื่องที่ผู้ซื้อฝากจะได้รับประโยชน์แต่ฝ่ายเดียวต่อไปหรือเป็นเรื่องกฎหมายขายฝากเอื้อประโยชน์กับผู้ซื้อฝากเกินไป แต่เป็นกฎหมายที่ให้ความเป็นธรรมกับผู้ขายฝาก

5. ปัญหาเหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก เพราะผู้ซื้อฝากปฏิเสธการไถ่ มักหลบเลี่ยงไม่อยู่รอรับการไถ่ เมื่อผู้ขายฝากไปขอใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินไถ่ครบกำหนดเวลาหรือในวันสุดท้ายของกำหนดเวลาไถ่ ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินได้ และกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยโดยเป็นเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดเกิดขึ้น เช่น น้ำท่วมฉับพลัน เส้นทางชำรุดถนนตัดขาดเกิดแผ่นดินไหว หรือผู้ขายฝากอาจจะประสบอุบัติเหตุ หรือเจ็บป่วยกะทันหัน โดยเหตุที่เกิดขึ้นไม่ได้เป็นความผิดของผู้ขายฝาก เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้มีบทบัญญัติให้ขายระยะเวลาไถ่ออกไป หากผู้ขายฝากต้องประสบเหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่ดังกล่าว และมีผลทำให้สิทธิไถ่ของผู้ขายฝากต้องสิ้นสุดลงเพราะเหตุว่าผู้ขายฝากต้องประสบกับเหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่ดังเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเช่นนี้และไม่ใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ย่อมไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝาก

และการที่ผู้ซื้อฝากปฏิเสธการใช้สิทธิไถ่ของผู้ขายฝาก ถือว่าเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้ซื้อฝากอาศัยช่องว่างของกฎหมายนี้เอาเปรียบผู้ขายฝากได้

เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 18 กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ขายฝาก กฎหมายกำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้ภายใน 30 วันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่สิ้นสุดลง โดยถือว่าเป็นกรณีที่ผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่แล้ว กฎหมายได้เพิ่มสถานที่วางทรัพย์สินนอกเหนือไปจากสำนักงานวางทรัพย์สิน คือ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ขายฝาก และเพิ่มโอกาสให้ผู้ขายฝากสามารถชำระสินไถ่ได้ทันภายในเวลาที่กำหนด กฎหมายมาตรานี้ถือว่าช่วยลดปัญหาการสูญเสียที่ดินที่ขายฝากเพราะผู้ขายฝากประสบเหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่

6. ปัญหาค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไป และค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์สิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดให้ผู้ขายฝากต้องชำระค่าฤชาธรรมเนียมทั้งการขายฝากและการไถ่ทรัพย์สิน โดยต้องเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้วย เช่น ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งถ้าใช้หลักความเป็นธรรมแล้ว ผู้ขายฝากต้องจ่ายเฉพาะค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่ทรัพย์สินเท่านั้น ปัญหาการชำระค่าฤชาธรรมเนียมทั้งการขายฝากและการไถ่ทรัพย์สินนี้ จึงไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝาก

เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่

อาศัย พ.ศ. 2562 แล้ว กฎหมายไม่ได้บัญญัติเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้นจึงต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 6 วรรคหนึ่ง) ผู้วิจัยมีความเห็นว่าปัญหาเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมนี้ผู้ขายฝากยังไม่ได้รับความเป็นธรรม

7. ปัญหาแบบของสัญญาในการขายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สิน บทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการขายกำหนดเวลาไถ่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 496 วรรคสอง โดยระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินคือนับถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาขายฝากที่อาจส่งผลกระทบไม่เพียงแต่ผู้ซื้อฝากเท่านั้น แต่รวมถึงบุคคลใดๆ ก็ตามที่ได้รับโอนทรัพย์สินหรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก ดังนั้น การขายระยะเวลาไถ่จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนด้วยจึงจะถูกต้อง หากการขายระยะเวลาไถ่ไม่นำไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ บุคคลภายนอกย่อมไม่สามารถจะทราบถึงเวลาที่ขายได้ บทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการขายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา 496 วรรคสอง จึงเป็นการบัญญัติกฎหมายที่ขาดความชัดเจน

เมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 แล้ว มาตรา 10 วรรคสาม กฎหมายให้ขายกำหนดเวลาไถ่ได้แต่ไม่ได้บัญญัติเรื่องแบบของสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ไว้เป็นการเฉพาะ แม้ว่าจะเปรียบเทียบที่ดินฯ จะได้ว่าหลักเกณฑ์การจดทะเบียนการขายระยะเวลาไถ่ไว้แล้วก็ตาม แต่ผู้วิจัยมีความเห็นว่า เพื่อให้มีความชัดเจนของกฎหมาย ควรบัญญัติเรื่องการขายระยะเวลาไถ่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อกฎหมายมีชัดเจนเหมือนกับมาตรา 496 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จากบทสรุปข้างต้น แม้ว่ากฎหมายขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะทำให้ผู้ขายฝาก

ไม่ได้รับความเป็นธรรมก็ตาม แต่กฎหมายขายฝากก็ยังเป็นที่นิยมเพราะเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนที่มีความเดือดร้อนด้านการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกษตรกรที่นำที่ดินไปเป็นหลักประกัน ส่งผลให้ประสบปัญหาการสูญเสียที่ดินทำกินกลายเป็นปัญหาที่รัฐต้องแก้ไข รัฐจึงได้ตรากฎหมายขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ใช้บังคับกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย โดยมุ่งคุ้มครองผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรหรือประชาชนที่มีอำนาจต่อรองน้อย โดยมีสาระสำคัญในเรื่องแบบและเนื้อหาของสัญญาขายฝากจำนวนสินไถ่ กำหนดเวลาไถ่ ระบบพิจารณาหนี้ สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยมุ่งหวังที่จะขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม เมื่อวิเคราะห์พระราชบัญญัติฉบับนี้และนำไปเปรียบเทียบกับกฎหมายขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว พบว่าพระราชบัญญัตินี้ให้ความเป็นธรรมกับผู้ขายฝากในการทำสัญญาขายฝากมากขึ้น ซึ่งเป็นประโยชน์กับผู้ขายฝากอย่างมาก แต่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 บัญญัติขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือบรรดาผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรหรือประชาชนผู้มีรายได้น้อยและถูกเอารัดเอาเปรียบ โดยมีขอบเขตการบังคับใช้เฉพาะการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยเท่านั้น ไม่รวมถึงการขายสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้วิจัยเห็นว่า พระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาความไม่เป็นธรรมจากการทำสัญญาขายฝากได้ทั้งหมด คงมีเพียงเฉพาะกลุ่มเกษตรกรหรือบุคคลทั่วไปที่ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่จะได้ประโยชน์จากพระราชบัญญัติฉบับนี้ และยังคงมีปัญหาเรื่องค่าฤชาธรรมเนียม และ

ปัญหาเรื่องแบบของสัญญาในการขายระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ไม่ได้บัญญัติไว้ ผู้วิจัยเห็นว่าการนำพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาบังคับใช้ควบคู่กับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับผู้ขายฝากนั้นยังคงมีข้อบกพร่องอยู่

การอภิปรายผล

แนวคิดเกี่ยวกับกฎหมายขายฝากของต่างประเทศซึ่งกฎหมายไทยได้รับแนวคิดมา ก็ยังคงรักษากฎหมายดั้งเดิมเอาไว้ ในเรื่องขายฝากนั้นกฎหมายได้บัญญัติให้มีลักษณะเหมือนการซื้อขายอย่างชัดเจนเพิ่มขึ้น แต่ก็ได้เปลี่ยนหลักความคิดเดิมแต่อย่างใด กล่าวคือ เรื่องการขายฝากนั้น มีลักษณะเหมือนสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขบังคับหลังเหมือนเช่นกฎหมายฝรั่งเศส โดยถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากนั้น จะโอนไปยังผู้ซื้อฝากในทันทีที่ทำสัญญากัน แต่มีข้อกำหนดว่าผู้ขายฝากยังมีสิทธิที่จะไถ่คืนทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดตามเวลาที่ตกลงกันได้ นอกจากนั้นยังคงเป็นการประกันหนี้เงินกู้ประเภทหนึ่งอีกด้วย จะเห็นได้ว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นสร้างความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝาก และความไม่เข้าใจในหลักการของกฎหมายขายฝาก ทำให้เกิดปัญหาการสูญเสียที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยของเกษตรกร ทั้งนี้กฎหมายขายฝากเป็นการให้สินเชื่อรูปแบบหนึ่ง ซึ่งผู้ขายฝากมักเป็นเกษตรกรหรือบุคคลซึ่งมีฐานะทางเศรษฐกิจที่ต้อยกว่า และไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเงินกู้ในระบบได้ จากการศึกษาทำให้เห็นว่า มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยยังคงมีปัญหาการกำหนดสินไถ่ ปัญหาระยะเวลาการไถ่คืนทรัพย์สิน ปัญหาการไถ่คืนทรัพย์สินก่อนกำหนด ปัญหาสิทธิของผู้ซื้อฝาก ปัญหาเหตุขัด

ขวางการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ปัญหาค่าฤชาธรรมเนียมในการขายฝาก ปัญหาแบบของสัญญาในกรณีการขายระยะเวลาไถ่ ผู้วิจัยเห็นว่า การนำพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาบังคับใช้ควบคู่กับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับผู้ขายฝากยังคงมีข้อบกพร่องอยู่ จึงควรปรับปรุงกฎหมายขายฝากให้มีความเป็นธรรม และอุดช่องว่างของกฎหมายขายฝาก เพื่อสร้างความเป็นธรรมและถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ข้อเสนอแนะ

1. แบบของการขายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

ควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 7 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จากเดิมว่า “การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ”

แก้ไขเพิ่มเติมเป็น “การขายฝากและการขายกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะ”

2. การขายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝาก

ควรแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 10 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จากเดิม “ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้ว ต้องไม่เกินสิบปี”

แก้ไขเพิ่มเติมเป็น “ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขายคราวหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่า

หนึ่งปี เมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี และต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากการกระทำของฝ่ายใดฝ่าฝืนบทบัญญัตินี้ ให้ถือว่าการขายกำหนดเวลาได้เป็นอันบังคับมิได้”

เพื่อป้องกันการขอยายระยะเวลาได้ขายฝากออกไปในคราวละสั้นๆ ที่จะเป็นเหตุทำให้ผู้ขายฝากต้องเสียทรัพย์สิน ที่ขายฝากไปและเพื่อให้กฎหมายมีความสมบูรณ์มากขึ้น ควรเพิ่มเติมมาตรา 10 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ว่า “ในกรณีก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้ถอน ไม่น้อยกว่า 30 วัน ให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดสามารถ บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรขายระยะเวลาได้ ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดี มิได้”

3. ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่โดยการวางทรัพย์สิน

จากเดิมมีระบุไว้ในมาตรา 18 วรรคสอง “ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากกับผู้ซื้อฝากได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันไม่ใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบ

วัน นับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เกิดเหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว”

แก้ไขเพิ่มเติมเป็น “ให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาแล้ว โดยสามารถดำเนินการอื่นใดให้สิทธิของตนกลับคืนมาได้ทันที” เนื่องจากแม้จะถือว่าได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากแล้วก็ต้องรอดำเนินการตามระเบียบอีกหลายขั้นตอนจึงจะสามารถดำเนินการทำนิติกรรมอื่นต่อได้ เช่น หากผู้ขายฝากต้องการจะขายที่ดิน ในขณะนั้นก็จะทำให้ผู้ขายฝากเสียโอกาสที่จะขายได้

4. ค่าฤชาธรรมเนียม

จากเดิมที่ระบุไว้ในมาตรา 500 วรรคแรก “ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไปนั้น ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่” และวรรคสอง “ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่ทรัพย์สินนั้น ผู้ไถ่พึงออกใช้”

แก้ไขเพิ่มเติมเป็น “ค่าฤชาธรรมเนียมการสัญญาขายฝากและค่าธรรมเนียมการไถ่นั้น ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย” หรือ “ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝาก และสินไถ่คู่สัญญาอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้” ซึ่งเป็นธรรมกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

References

- Chaichuson, S. (1980). *Sale with right of redemption*. Master's Thesis of Laws, Chulalongkorn University. [In Thai]
- Chantachote, V. (1998). Amendment of the provisions on the contract of sale with right of redemption in the Civil and Commercial Code: Some observations. *Thammasat Law Journal*, 28(2), 328-342. [In Thai]
- Ittivikul, P., Thammapitakgul, S., Neitivanich, W., & Suthibhodee, S. (2020). Law for the protection of franchise business. *Ph.D. in Social Sciences Journal*, 10(2), 504-516. [In Thai]
- Saicharoen, P. (2023). Legal measure for redemption under the Protection of Persons form Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E. 2562. *Santapol College Academic Journal*, 9(1), 95-105. [In Thai]
- Sotthibandhu, S. (2009). *Explanation of sale, exchange, gift* (5th ed.). Winyuchon. [In Thai]
- Sumawong, P. (2019). *Explanation of the Civil and Commercial Code on sale, exchange, gift* (16th ed.). The Institute of Legal Education Thai bar Association. [In Thai]
- Tothongsuk, S. (2019). *Problems on law redemption: A case study the implementation of the People Protection Act in the Redemption of Agricultural Land or Residence Contracts, B.E. 2562 (2019)*. Master's Thesis of Laws, Dhurakitpundit University. [In Thai]
- Vongsiridej, N. (2007). *The person whom the right of redemption is exercisable under the sale with right of redemption*. Master's Thematic of Laws, Thammasat University. [In Thai]