

## มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

### LEGAL MEASURE FOR REDEMPTION UNDER THE PROTECTION OF PERSONS FROM REPURCHASE AGREEMENTS FOR AGRICULTURAL OR RESIDENTIAL LAND B.E. 2562

ปานพงศ์ สายเจริญ<sup>1\*</sup>  
PANUPONG SAICHAROEN<sup>1\*</sup>

#### บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยเรื่อง มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ศึกษากรณีกระบวนการไถ่ทรัพย์สิน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิดหลักการเกี่ยวกับการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และวิเคราะห์ปัญหาการใช้และการตีความพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และศึกษาแนวทางการแก้ไขจากกฎหมาย ระเบียบ ประกอบกับแนวปฏิบัติต่าง ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกฎหมายขายฝากของประเทศไทยและกฎหมายขายฝากของต่างประเทศ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข ทบทวน ปรับปรุง พัฒนาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ให้ชัดเจน ครอบคลุม และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชน

ผลการศึกษาพบว่า การทำนิติกรรมขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มีปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในกระบวนการไถ่ทรัพย์สินที่เอื้อให้ผู้ซื้อฝากมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าเจ้าหนี้เอาเปรียบผู้ซื้อฝาก โดยเมื่อครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาผู้ขายฝากไม่สามารถนำเงินมาไถ่ได้จะทำให้ผู้ซื้อฝากเรียกร้องผลประโยชน์ต่าง ๆ แลกกับการยอมขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากออกไปได้ รวมไปถึงการกำหนดสินไถ่ นอกเหนือสัญญาที่สูงกว่ากฎหมายกำหนด และการขยายขายฝากนั้นยังต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเกิดเหตุสุดวิสัย จะไม่สามารถมาทำการขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากหรือทำการไถ่จากขายฝากได้ นอกจากนี้การกำหนดสถานที่วางทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ยังไม่มีแนวปฏิบัติที่ชัดเจนในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนและไม่ยอมนำเอกสารสิทธิที่ผู้ซื้อฝากยึดถือไว้มาคืนจึงทำให้เกิดความเสียหายต่อผู้ขายฝากซึ่งไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

การวิจัยนี้จึงเห็นควรเสนอแนวทางการแก้ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 โดยให้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมขอบเขตการบังคับใช้บทบัญญัติพระราชบัญญัตินี้ในประเด็นเรื่องแบบของสัญญาในการขยายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สิน การขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากและการใช้สิทธิไถ่โดยการวางทรัพย์สิน และเห็นควรต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องรองรับกับหลักปฏิบัติ

<sup>1</sup> นักศึกษาปริญญาโท คณะสหวิทยาการ สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น วิทยาเขตหนองคาย , Master of law Faculty of Interdisciplinary Studies, KhonKaen University Nongkhai campus.

\* Corresponding Author, Email: str1007.sss@gmail.com



ที่สามารถปฏิบัติตามได้จริงในประเด็นกรณีผู้ขายฝากวางทรัพย์แล้วผู้ซื้อฝากไม่ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนให้แก่ผู้ขายฝาก เพื่อให้กฎหมายมีความชัดเจน และมีความรัดกุมไม่เปิดช่องโหว่ให้เกิดปัญหาในการใช้ดุลพินิจได้ ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ที่จะสามารถใช้กฎหมายขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์

**คำสำคัญ :** การขายฝาก ; การไถ่ ; สัญญาขายฝากที่ดิน

## ABSTRACT

The research on Legal Measure for Redemption under the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E. 2019: A case study of redemption process aimed to study concepts, principles of repurchase in pursuant to Civil and Commercial Code and the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E. 2562 (2019), to analyze the problem of using and interpreting the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E. 2562 (2019), and to study amendment guidelines form laws, regulations, and practical guidance having similar characteristics to the law on repurchase of Thailand and that of foreign countries in order to seek a guideline for amending, reviewing, improving, and developing the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E.2562 (2019) and relevant regulations to be explicit, comprehensive, and highly beneficial to people.

The study results found that legal transaction of repurchase under the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E.2562 (2019) had a law enforcement problem in the process of redemption that assists buyers who have more economic bargaining power can take advantage of repurchasers. When the redemption period reaches its expiration according to the agreement and repurchasers are unable to get money for redemption, buyers shall ask for any benefits in exchange for extending the redemption period, including determining a repurchase price beyond the agreement that is higher than the amount prescribed by the law. Extension of repurchase period must be registered in the presence of the officer. In case of force majeure, it is unable to extend redemption period from repurchase or to make redemption from repurchase. Besides, the determination of a place to pay off debt according to the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E.2562 (2019) has no explicit guidance in case buyers refuse to implement the registration of redemption and refuse to return the certificate of ownership to repurchasers, which does not meet the intention of the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E.2562 (2019).

This research viewed as proper to propose a guideline for solving the enforcement problem of the legal measure for redemption under the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B.E.2562 (2019).The amendment shall be made to the scope of the enforcement in the case of

the type of contract for extending the redemption period , The redemption to extend period from repurchase and In the case of using the right of redemption by placing assets and relevant regulations to be compliant with and facilitate the practical principles to ensure the law is more explicit and concise In the case where the repurchasers in a place to pay off debt and the buyers does not return the land title certificate to the repurchasers , without a gap causing a problem in using discretion, providing benefits to the use of this legal measure for redemption under the Protection of Persons from Repurchase Agreements for Agricultural or Residential Land B. E. 2019 in a correct and complete manner.

**Keywords :** Repurchase ; Redemption ; Sale With Right Of Redemption

## บทนำ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดเรื่องการขายฝากไว้ใน บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ตั้งแต่มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 โดยสัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่กำหนดให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนจากผู้ขายฝากไปยังผู้ซื้อในทันทีเมื่อสัญญาขายฝากเกิดขึ้น และกฎหมายกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินไปได้ตามระยะเวลาที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ในสัญญา ในขณะที่ผู้ขายฝากไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้เมื่อถึงกำหนดเวลาไถ่สิทธิการซื้อคืนของผู้ขายฝากจะหมดสิ้นไป ซึ่งลักษณะของสัญญาขายฝากกรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อฝากทันทีที่ทำสัญญา จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่ได้รับคามนิยมนอกจากเจ้าหนี้เสมอมา เพราะเจ้าหนี้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาขายฝากเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ซึ่งให้ความมั่นใจแก่เจ้าหนี้ในการได้รับชำระหนี้คืนมากกว่าการทำสัญญาจำนองหรือสัญญาจำนำ เนื่องจากไม่ต้องทำการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งยึดทรัพย์ดังกล่าวเมื่อผู้ขายฝากผิดเงื่อนไขไม่มาไถ่ทรัพย์สินตามกำหนดเวลาในสัญญา

อย่างไรก็ดี แม้ว่าการขายฝากที่ดินได้รับความนิยมนโดยถือเป็นสัญญารูปแบบหนึ่งที่เจ้าหนี้ใช้เป็นประกันการได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้ แต่การทำสัญญาขายฝากยังมีปัญหาในทางปฏิบัติจนกระทั่งเคยมีการเสนอให้ยกเลิกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับการขายฝาก แต่ข้อเสนอเหล่านี้ได้ตกไปเนื่องด้วยกฎหมายว่าด้วยการขายฝากยังคงมีความจำเป็นต่อสังคมไทยในฐานะที่เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของประชาชนและเป็นรูปแบบหนึ่งของการให้สินเชื่อ ดังนั้นการขายฝากจึงยังคงมีการใช้เรื่อยมาจนกระทั่งปัจจุบันโดยหน่วยงานต่าง ๆ ได้เสนอแนวทางให้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม

กฎหมายดังกล่าวในส่วนที่ไม่เหมาะสมและมีปัญหาเป็นที่วิจารณ์กันว่าเป็นเหตุให้มีการเอาเปรียบผู้ขายฝากทั้งการกำหนดสินไถ่สูงเกินไปเพื่อป้องกันมิให้เกิดการเรียกดอกเบี้ยที่สูงเกินที่กฎหมายกำหนด และในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ผู้ซื้อฝากจะหาวิธีการหรือเทคนิคต่าง ๆ โดยไม่ยอมให้มีการไถ่ทรัพย์สินจนเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ตกไปเป็นของผู้ซื้อฝากเบ็ดเสร็จเด็ดขาด รวมทั้งได้มีการปรับปรุงกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิไถ่ในสัญญาขายฝากใหม่

ในเวลาต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ขึ้น ซึ่งเหตุผลในการตราพระราชบัญญัตินี้มุ่งประสงค์ไปยังการทำสัญญาขายฝากที่ประสงค์จะขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเป็นการเฉพาะเพื่อลดความเสียหายจากการสูญเสียทรัพย์สินดังกล่าวจากการทำสัญญาขายฝาก โดยการทำสัญญาขายฝากตามกฎหมายดังกล่าวนั้นแตกต่างจากสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กล่าวคือ ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์การขายฝากจะใช้หลักของความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญาระหว่างคู่สัญญาที่เป็นเอกชนเช่นเดียวกัน แต่การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่ดินนั้น ผู้ซื้อฝากจะมีอำนาจต่อรองที่มากกว่าเสมอ เป็นผลมาจากฐานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันทำให้ผู้ขายฝากได้รับผลกระทบและถูกบีบบังคับด้วยความจำยอม

อย่างไรก็ตามนับแต่มีการประกาศใช้วันที่ 15 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นมาแม้ว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จะระบุเจตนารมณ์ไว้อย่างแน่ชัดแล้วว่าเพื่อป้องกันมิให้ผู้ขายฝากถูกผู้ซื้อฝากเอาเปรียบโดยมุ่งใช้บังคับกับการขายฝากที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรมเป็นหลัก แต่กฎหมายดังกล่าวยังคงมี

ปัญหาในทางปฏิบัติเรื่อยมา โดยจากการศึกษาในเบื้องต้น ผู้วิจัยพบปัญหาเกี่ยวกับการบังคับพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ในส่วนของกระบวนการไถ่ทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ปัญหาประการแรก คือ ปัญหาเรื่องแบบของสัญญาในการขยายเวลาการไถ่ทรัพย์สิน ซึ่งในกรณีที่ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้ทำสัญญาขายฝากโดยทำตามแบบและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสมบูรณ์แล้ว โดยระบุระยะเวลาการขยายฝากไว้ชัดเจนอยู่ในกรอบเวลาที่กำหนดคือหนึ่งปีแต่ไม่เกินสิบปี ต่อมาผู้ขายฝากไม่สามารถนำเงินตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากมาชำระเพื่อไถ่ทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากได้ จึงต้องการที่จะขอขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากออกไปอีก หากผู้ซื้อฝากยินยอมให้ผู้ขายฝากขยายเวลาออกไปอีกตามที่ตกลงกันได้ สัญญาขายฝากดังกล่าวก็จะมีผลยี่ระยะเวลาออกไปตามที่ตกลงกันระหว่างผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก โดยปกติแล้วหากมาทำการขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝาก ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนขายฝากจะมีการสลักหลังเอกสารสิทธิ์เพื่อให้ทราบวาระระยะเวลาการขยายขายฝากนั้นเลื่อนออกไป ซึ่งผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะนิยมไปตกลงกันเองหรือทำเป็นสัญญาระหว่างกันเองโดยมิได้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นความบกพร่องของคู่สัญญามีได้ทำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 496 วรรคสอง ตอนท้าย ดังนั้น จึงมิได้มีการเพิ่มเติมหรือแก้ไขทางทะเบียนของสำนักงานที่ดินในการขยายเวลานั้น เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจะไม่ทราบถึงการขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากของที่ดินแปลงดังกล่าวรวมถึงบุคคลภายนอกที่อาจมีส่วนได้เสียกับทรัพย์สินดังกล่าวด้วย จึงทำให้เข้าใจว่าผลของสัญญานั้นสมบูรณ์แล้วเนื่องจากผู้ขายฝากไม่ประสงค์ที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้น

ปัญหาประการที่สอง คือ ปัญหาการขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝาก โดยปกติทั่วไปแล้วหากผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงทำสัญญาขายฝากกันตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ในมาตรา 10 วรรคแรก กฎหมายกำหนดว่า “สัญญาขายฝากจะกำหนดไว้ต่ำกว่าหนึ่งปี หรือเกินสิบปีมิได้” แต่กฎหมายมิได้ระบุในเรื่องของการขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากว่าต้องทำเป็นขั้นต่าระยะเวลาเท่าใดจึงทำให้ผู้ซื้อฝากที่มีอำนาจต่อรองมากกว่านิยมขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากไว้เพียงสั้น ๆ เท่านั้นเพื่อบีบบังคับหรือสร้างเงื่อนไขให้ได้ซึ่งผลประโยชน์อื่น ๆ อีก

ปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาการไถ่ทรัพย์สินโดยการวางทรัพย์สิน ในกรณีผู้ขายฝากมีความประสงค์จะชำระสินไถ่ แต่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมรับชำระสินไถ่ ผู้ขายฝากได้ดำเนินการวางทรัพย์สินต่อหน้าเจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดิน และได้มีหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อฝากผู้ขายได้วางทรัพย์สินโดยถือเป็นการชำระสินไถ่ตามกฎหมายแล้วและให้ผู้ซื้อฝากมารับสินไถ่ได้ แต่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมมารับสินไถ่ ณ สถานที่วางทรัพย์สิน และไม่ยอมคืนโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือให้แก่ผู้ขายฝาก โดยอ้างเหตุผลอำพรางต่าง ๆ นั้นโดยปกติแล้วเจ้าหน้าที่จะทำหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อฝากนำโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือมาคืนแล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนอื่น ๆ ต่อไปได้ แต่เมื่อผู้ซื้อฝากไม่ได้นำโฉนดมาคืนหรือนำมาคืนล่าช้าก็จะเกิดความเสียหายต่อผู้ขายฝากซึ่งจะยังไม่สามารถนำโฉนดที่ดินของตนไปทำนิติกรรมอื่น ๆ ต่อได้ ซึ่งในพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ไม่ได้ระบุแนวปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ที่มีส่วนเกี่ยวข้องว่าจะต้องดำเนินการเช่นไร เช่น สามารถออกไปแทนโฉนดที่ดินที่ผู้ซื้อถือไว้ได้หรือไม่ หรือสามารถดำเนินการวิธีทางกฎหมายอื่น ๆ ได้ทันทีหรือไม่ กรณีเช่นนี้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ขายฝาก ทั้งเสียเวลาและเสียผลประโยชน์ในความมุ่งหมายจะไถ่สังหาริมทรัพย์นั้นคืน

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 บัญญัติขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือบรรดาผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรหรือประชาชนผู้รายได้น้อยและถูกเอารัดเอาเปรียบโดยมีขอบเขตการบังคับใช้เฉพาะการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยเท่านั้น ไม่รวมถึงการทำสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์อื่นทำให้พระราชบัญญัติฉบับนี้ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาผู้ขายฝากไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาขายฝากได้ทั้งหมด

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด หลักการเกี่ยวกับการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และวิเคราะห์ปัญหาการใช้และการตีความพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

2. เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาการใช้และการตีความพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน

เพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จากกฎหมายระเบียบและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกฎหมายขายฝากของประเทศไทย และกฎหมายขายฝากของต่างประเทศ

3. เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข ทบทวน ปรับปรุง พัฒนาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน ครอบคลุม และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชน

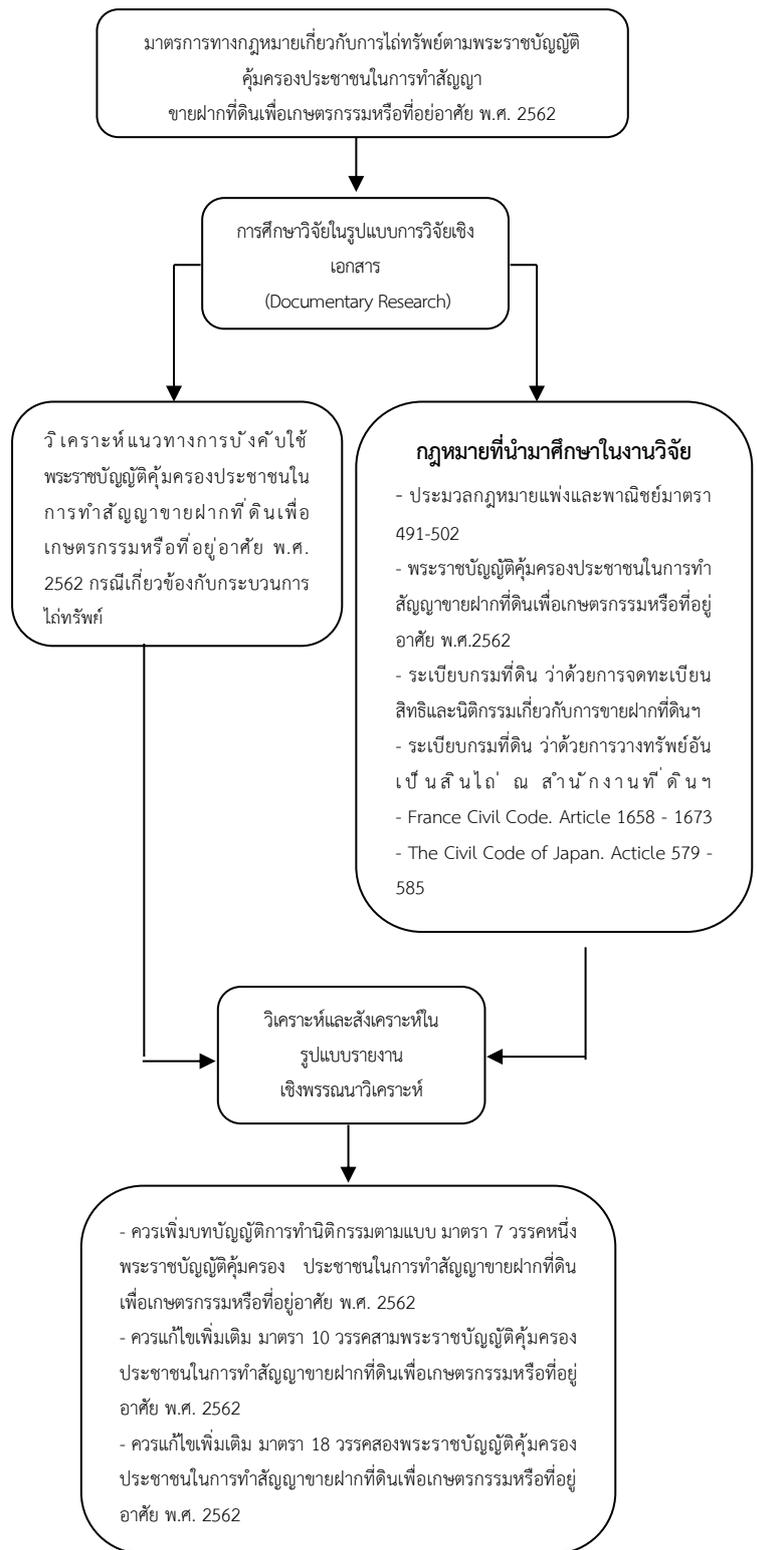
### สมมติฐานการวิจัย

การไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัยยังคงมีช่องโหว่ของข้อกฎหมาย โดยที่กฎหมายนั้นไม่ได้ระบุหลักปฏิบัติไว้ให้ชัดเจน เป็นเหตุให้ผู้บังคับใช้กฎหมายดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจซึ่งอาจเกิดความไม่เป็นธรรมได้โดยไม่ได้เจตนา และอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทั้งสองฝ่าย จึงจำเป็นต้องแก้ไขกฎหมายและเพิ่มเติมให้ครอบคลุมโดยละเอียดเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาดังกล่าว

### วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพด้วยวิธีวิจัยเอกสาร โดยการศึกษาจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 และบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญาได้กำหนดเรื่องการขายฝาก ตั้งแต่มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บทความ วารสาร เอกสารทางวิชาการ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ ของประเทศไทยและต่างประเทศ โดยการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลอย่างเป็นระบบ ซึ่งในส่วนของงานวิเคราะห์ข้อมูลและสังเคราะห์ในรูปแบบรายงานเชิงพรรณนาวิเคราะห์ (Descriptive Analysis) โดยวิเคราะห์จากเนื้อหาที่ได้จากการวิจัยเอกสารและทบทวนวรรณกรรม เพื่อนำมาเป็นแนวทางวิเคราะห์แนวทางการแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายพระราชนิติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ศึกษากรณีกระบวนการไถ่ทรัพย์สิน ในการจัดทำข้อเสนอแนะเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ในการศึกษากรณีกระบวนการไถ่ทรัพย์สิน

### กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย

## สรุปผลการวิจัย

สัญญาซื้อขายฝากของประเทศไทยนั้นเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่งที่ใช้มาเป็นเวลานานและได้ปรับปรุงให้เข้ากับยุคและสถานการณ์ตามสมัยให้เป็นปัจจุบันโดยตลอดมาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทั้งสองฝ่ายคือผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก พัฒนาการกฎหมายซื้อขายฝากในประเทศไทยก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นบริบทสังคมไทยมีการขายฝากมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา เริ่มจากการขายฝาก “มนุษย์” ที่เรียกว่า “ทาส” ต่อมาการขายฝากซึ่งมิใช่บุคคลนั้นได้เริ่มมีในช่วงปลายสมัยกรุงศรีอยุธยาปรากฏเป็นลายลักษณ์อักษรใน “บทพระอัยการลักษณะเบ็ดเสร็จ” ต่อมาเมื่อประเทศไทยตัดสินใจที่จะจัดทำร่างประมวลกฎหมายคณะกรรมการร่างกฎหมายในขณะนั้นได้พิจารณาหาระบบประมวลกฎหมายของภาคพื้นยุโรปมาเป็นแนวทางในการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายซื้อขายฝากของประเทศไทยในแต่ละมาตรามีที่มาจากกร่างกฎหมายซื้อขายฝากของต่างประเทศ ซึ่งหนึ่งในแม่แบบของประเทศไทยคือ กฎหมายแพ่งประเทศญี่ปุ่นและกฎหมายแพ่งประเทศฝรั่งเศส เป็นต้น โดยกฎหมายซื้อขายฝากของประเทศไทยได้รับแนวคิดในเชิงกฎหมายจากหลายประเทศรวบรวมจนกลายเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2468 ในบรรพ 3 มาตรา 491 - 502 หมวด 4 เรื่องการซื้อขายเฉพาะบางอย่างมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2472 (สุนันท์, 2523) ตลอดระยะเวลาที่มีกร่างบังคับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าวเป็นต้นมา ก็ได้มีการเรียกร้องกันมาโดยตลอดให้ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายฝากให้เหมาะสมและเป็นธรรมยิ่งขึ้น ซึ่งในสมัยรัฐบาลพลเอกชวลิต ยงใจยุทธ รัฐบาลได้เสนอร่างพระราชบัญญัตินี้จนสามารถผ่านการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรและวุฒิสภาได้สำเร็จ ประกาศใช้เป็นพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ.2541 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 9 เมษายน พ.ศ.2541 พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาโดยการแก้ไขในครั้งนี้ มีลักษณะของการแก้ไขโดยเฉพาะเจาะจงเพียงบางมาตราเท่านั้น คือ มาตรา 492 มาตรา 499 และเพิ่มเติมมาตรา 499 วรรคสอง ไม่ได้แก้ไขบทบัญญัติทั้งหมด หรือเปลี่ยนแปลงหลักการทั้งปวงของหลักการเดิมที่มีอยู่ และต่อมาในปี พ.ศ. 2562 รัฐบาลนั้นก็ได้ตระหนักถึงปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน และปัญหาการสูญเสียที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินอันเนื่องมาจากการทำสัญญาซื้อขายฝาก การไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขายฝากจนกลายเป็นปัญหาสังคมในปัจจุบัน จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน

ในการทำสัญญาซื้อขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ขึ้นเพื่อกำหนดให้มีการควบคุมการทำสัญญาซื้อขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย (ดวงกลม, 2562).

โดยประเทศไทยได้มีการกร่างกฎหมายซื้อขายฝากโดยได้นำกฎหมายซื้อขายฝากของต่างประเทศมาเป็นกฎหมายแม่แบบในการสร้างเป็นกฎหมายซื้อขายฝากของประเทศไทย จึงได้ศึกษากฎหมายซื้อขายฝากของประเทศฝรั่งเศส และกฎหมายซื้อขายฝากของประเทศญี่ปุ่น สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

กฎหมายซื้อขายฝากของประเทศฝรั่งเศส (France Civil Code) ถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งประเทศฝรั่งเศส มาตรา 1658 ถึงมาตรา 1673 (Tokyo: Eibun-Horie-Sha, 1962) โดยได้ยอมรับการซื้อฝากที่มีสิทธิซื้อคืนหรือไถ่คืนไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งในบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อฝากและได้บัญญัติถึงสิทธิที่จะซื้อคืนหรือไถ่คืนซึ่งถือว่าเป็นสัญญาอย่างหนึ่งโดยผู้ขายมีสิทธิได้ทรัพย์ที่ขายกลับคืนมาด้วยการชดเชยราคาที่ใช้ค่าใช้จ่าย และค่าชดเชยธรรมเนียมในการซื้อฝากนั้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่ทำให้ราคาทรัพย์เพิ่มขึ้นและจะเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นไม่ได้จนกว่าจะได้ชำระหนี้ดังกล่าวแล้วจะเห็นได้ว่าสิทธิซื้อคืนหรือไม่คืนตามกฎหมายประเทศฝรั่งเศสมีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับสัญญาซื้อขายฝากของประเทศไทย (ณัฐวิมา , 2547)

กฎหมายแพ่งประเทศญี่ปุ่น (Japan Civil Code) ได้มีการบัญญัติในเรื่องของสัญญาซื้อโดยมีสิทธิซื้อคืนไว้ในมาตรา 579 ถึง 585 (De Becker , 1921) อย่างไรก็ตาม ประเด็นที่ทำให้กฎหมายในเรื่องของสัญญาซื้อโดยมีสิทธิซื้อคืนของประเทศญี่ปุ่นมีข้อความแตกต่างจากกฎหมายของประเทศไทยนั้น คือกรณีสัญญาซื้อโดยมีสิทธิซื้อทรัพย์คืนนั้นไว้อย่างแคบที่สุดโดยให้มีแต่กรณีของสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และสิทธิในการซื้อทรัพย์สินคืนนั้นต้องมีการตกลงกันโดยนำไปจดทะเบียนพร้อมทั้งกับสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ด้วยจึงจะมีผลบังคับได้ จึงเป็นที่มาซึ่งแตกต่างกันระหว่างกฎหมายประเทศไทยและกฎหมายประเทศญี่ปุ่น (ณัฐพันธ์ , 2564)

สรุปแล้วประเทศที่เป็นต้นแบบในการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทยนั้น ไม่มีประเทศใดผูกเอาสัญญาซื้อขายฝากหรือสัญญาซื้อคืนไว้กับสัญญาซื้อขายฝาก หรือการนำเอาสัญญาซื้อขายฝากไปใช้ในลักษณะของหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้ ทั้งนี้

แทบทุกประเทศกำหนดให้สัญญาขายฝากมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขาย โดยแท้ซึ่งมีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษเอาไว้เท่านั้น แต่ที่น่าสนใจนั้นคือ แทบทุกประเทศต่างกำหนดหลักเกณฑ์ในการคำนวณเงินที่ใช้ในการไถ่ถอนหรือซื้อทรัพย์สินคืนไว้อย่างละเอียด ในแง่หนึ่งอาจกล่าวได้ว่าเพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการเรียกให้ชำระราคาไถ่ถอนหรือซื้อคืนทรัพย์สินสูงเกินไปหรือการคำนวณเอาดอกเบี้ยเข้าไปเป็นราคาไถ่ถอนทรัพย์สินด้วยนั่นเอง

โดยเมื่อย้อนกลับมามองถึงการนำพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 เมื่อนำมาปฏิบัติจริงกรณีการขยายกำหนดเวลาไถ่สำหรับการขายฝากนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ขายฝากซึ่งไม่สามารถนำเงินมาชำระคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากแต่ทั้งนี้ก็ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อฝากด้วย ในกรณีที่ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้ทำสัญญาขายฝากโดยทำตามแบบและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสมบูรณ์แล้ว โดยระยะเวลาการขายฝากไว้ชัดเจนอยู่ในกรอบเวลาที่กำหนดคือหนึ่งปีแต่ไม่เกินสิบปี ต่อมาผู้ขายฝากไม่สามารถนำเงินตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากมาชำระเพื่อไถ่ทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากได้ จึงต้องการที่จะขอขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากออกไปอีก หากผู้ซื้อฝากไม่ยินยอมให้ผู้ขายฝากขยายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นผู้ขายฝากจะไม่มีสิทธิในการขยายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้น และต้องนำเงินมาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้นด้วย หากไม่นำเงินมาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดก็จะทำให้ไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นได้เลย แต่หากผู้ซื้อฝากยินยอมให้ผู้ขายฝากขยายเวลาออกไปอีกตามที่ตกลงกันได้ สัญญาขายฝากดังกล่าวก็จะมีผลยืระยะเวลาออกไปตามที่ตกลงกันระหว่างผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก โดยปกติแล้วหากมาทำการขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝาก ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนขายฝากจะมีการสลักหลังเอกสารสิทธิ์เพื่อให้ทราบว่าจะระยะเวลาการขยายขายฝากนั้นเลื่อนออกไป ซึ่งผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะนิยมไปตกลงกันเองหรือทำเป็นสัญญาระหว่างกันเองโดยมิได้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังนั้น จึงมิได้มีการเพิ่มเติมหรือแก้ไขทางทะเบียนของสำนักงานที่ดินในการขยายเวลานั้น เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจะไม่ทราบถึงการขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากของที่ดินแปลงดังกล่าวรวมถึงบุคคลภายนอกที่อาจมีส่วนได้เสียกับทรัพย์สินดังกล่าวด้วย จึงทำให้เข้าใจว่าผลของสัญญานั้นสมบูรณ์แล้วเนื่องจากผู้ขายฝากไม่ประสงค์ที่จะไถ่ทรัพย์สิน

จากกรณีดังกล่าวจะเห็นได้ว่าผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากนิยมไปทำการตกลงกันเองในการขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝาก โดยไม่มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการขายฝากไว้ เนื่องจากการทำสัญญาโดยการตกลงกันเอง หรือทำสัญญาระหว่างกันเองเพื่อความสะดวกและไม่เสียค่าใช้จ่าย โดยไม่มีแบบของสัญญานั้น เมื่อครบกำหนดตามสัญญาขายฝากแต่มีการขยายระยะเวลาการไถ่ขายฝากออกไปโดยกรมที่ดินมิได้รับทราบด้วย จึงทำให้ผู้ขายฝากซื้อฝากมาโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปได้อีกเรื่อย ๆ โดยที่ผู้ขายฝากและกรมที่ดินไม่รู้เห็นด้วย ซึ่งผู้ขายฝากจะเข้าใจว่าตนยังมีสิทธิไถ่คืนอยู่ และเจ้าหน้าที่กรมที่ดินจะเข้าใจว่าไม่มีสิทธิไถ่เนื่องจากระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาขายฝากแล้วในฐานะข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้กรณีทำสัญญาขยายระยะเวลาการไถ่จากขายฝากโดยไม่มีแบบของสัญญายังสามารถนำไปร้องเรียน หรือฟ้องร้องต่อศาลได้อีก ทำให้เกิดเป็นคดีความโดยไม่จำเป็น

เมื่อพิจารณาไปถึงในเรื่องของระยะเวลาที่ขอขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากแล้วนั้น ในมาตรา 10 วรรคสามเช่นเดียวกันกำหนดว่าเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี เหตุที่กฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้คู่สัญญาสามารถขยายกำหนดเวลาการไถ่ทรัพย์สินได้เพื่อบรรเทาภาระของผู้ขายฝากให้มีโอกาสในการไถ่ถอนทรัพย์สินของตนได้ แต่การทำสัญญาขยายเวลานี้คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองที่มากกว่า กล่าวคือผู้ซื้อฝากมักจะทำสัญญาเพื่อเอาเปรียบผู้ขายฝากโดยการขอขยายเวลาออกไปสั้น ๆ เพื่อเป็นการบีบให้ผู้ขายฝากต้องเป็นฝ่ายผิดสัญญา และเป็นเหตุให้ต้องสูญเสียทรัพย์สินที่ขายฝาก แต่อย่างไรก็ตามเมื่อศึกษามาตรา 10 วรรคแรกกฎหมายกำหนดว่า “สัญญาขายฝากจะกำหนดไว้ต่ำกว่าหนึ่งปี หรือเกินสิบปีมิได้...” แต่กฎหมายมิได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำของการทำสัญญาขยายระยะเวลาขายฝากไว้จึงทำให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น

และหากผู้ขายฝากไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ตามเวลาที่กำหนดแล้วถือว่าสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินของผู้ขายฝากย่อมหมดสิ้นไป กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมหลุดเป็นสิทธิของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด ทั้งนี้สิทธิการไถ่ทรัพย์สินหมดสิ้นไปนั้น นอกจากจะเป็นเพราะเหตุผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่แล้ว ยังมีเหตุอื่นที่ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ได้

เช่นกรณีผู้ขายฝากมีความประสงค์จะชำระคืน แต่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมรับชำระคืน ผู้ขายฝากได้ดำเนินการวางทรัพย์สินต่อหน้าเจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดิน และได้มีหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อว่าผู้ขายได้วางทรัพย์สินโดยถือเป็นการชำระคืนแล้วตามกฎหมายแล้วและผู้ซื้อฝากมารับคืนไม่ได้ แต่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมมา

รับสินไถ่ ณ สถานที่วางทรัพย์ และไม่ยอมคืนโฉนดที่ดินฉบับผู้ถือ ให้แก่ผู้ขายฝากโดยอ้างเหตุผลอำพรางต่าง ๆ นั้น เหตุเพราะผู้ซื้อฝาก ปฏิเสธรับภาระไถ่ มักหลบเลี่ยงไม่อยู่รอรับภาระไถ่หรือผู้ขายฝากไปขอใช้ สิทธิไถ่ทรัพย์สินไถ่กลับครบกำหนดเวลาหรือในวันสุดท้ายของกำหนดเวลาไถ่ ทำให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ไม่ทันหรือในกรณีตามเดิมหากผู้ขาย ฝากจะใช้สิทธิวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์ก็ติดปัญหาของการ เดินทางเพราะสำนักงานวางทรัพย์แต่ละจังหวัดมีเพียงแห่งเดียวอยู่ที่ ทำการของศาลจังหวัดหรือที่สำนักงานวางทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรซึ่งมีที่อยู่ห่างไกลจากตัวจังหวัด การเดินทาง เข้ามาก็อาจต้องใช้เวลาในการเดินทางมากกว่าครึ่งวัน ในที่สุดจึงสิ้นสุด ระยะเวลาไถ่ เมื่อผู้ขายฝากมาขอใช้สิทธิไถ่ภายหลัง ผู้ซื้อฝากก็อ้าง ได้ว่าพ้นกำหนดเวลาไถ่แล้วและไม่ยอมให้ไถ่ซึ่งเป็นสาเหตุให้มีการ ฟ้องร้องดำเนินคดี เพราะทรัพย์สินที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิของ ผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

และเพราะเหตุสุดวิสัยโดยเป็นเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดเกิดขึ้น เช่น เกิดเหตุน้ำท่วมฉับพลัน เส้นทางข่าจรุดถนนตัดขาด เกิดแผ่นดินไหว หรือเกิดเหตุกับผู้ขายฝากเองอาจจะประสบอุบัติเหตุหรือเจ็บป่วย กะทันหัน รวมทั้งสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโค วิด19 นั้นทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถมาต่อสัญญาได้ว่าผู้ซื้อฝากจะ ยินยอมก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์ที่ต้องมีการกักตัวหรือสั่งห้าม เดินทางข้ามเขตหรือข้ามจังหวัดโดยเหตุที่เกิดขึ้นไม่ได้เป็นความผิดของ ผู้ขายฝาก การใช้สิทธิไถ่นั้นส่วนใหญ่ผู้ขายฝากมักใช้สิทธิไถ่เมื่อใกล้ครบ กำหนดระยะเวลา ไถ่หรือใช้สิทธิไถ่ในวันสุดท้ายเพราะเหตุว่าต้องใช้ เวลาในการรวบรวมเงิน หรือเพราะอาจมองว่าจะไถ่ช้าหรือเร็วสุดท้ายก็ จะต้องชำระสินไถ่เท่าเดิม เมื่อผู้ขายฝากประสบเหตุสุดวิสัย ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้และทำให้ทรัพย์สิน ที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิขาดกับผู้ซื้อฝากทันที ดังนั้นจะสังเกตเห็นได้ว่า ปัญหาต่าง ๆ จะมีได้เกิดจนทำสัญญาขายฝาก หรือหากไถ่ถอน ตามกำหนดสถานที่และเวลาที่ระบุในสัญญา แต่จะเกิดขึ้นเมื่อต้องการ ขยายระยะเวลาการไถ่ หรือ ไม่สามารถไถ่จากขายฝากโดยวิธีปกติได้ จึงต้องทำการไถ่ทรัพย์สินโดยวิธีการวางทรัพย์

### อภิปรายผลการวิจัย

เมื่อได้ทำการศึกษาลักษณะกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการวางทรัพย์ สำนักงานวางทรัพย์ กลาง กรมบังคับคดี พ.ศ. 2544 ซึ่งเป็นหน่วยงานกรมบังคับคดี ที่มีการวางทรัพย์ที่ใกล้เคียง

กับพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศสและประเทศญี่ปุ่นซึ่งเป็นแม่แบบของกฎหมาย ขายฝากของประเทศไทยโดยได้ศึกษาในประเด็นลักษณะของสัญญา ขายฝาก กำหนดระยะเวลาไถ่ สินไถ่ และผลของการไถ่ โดยได้ศึกษา แนวทางการแก้ไขปัญหา ซึ่งมีการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมาย ขายฝากของประเทศไทยและต่างประเทศ วิเคราะห์ประเด็นเกี่ยวกับการ ไถ่ทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปรียบเทียบกับ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 วิเคราะห์เปรียบเทียบ ปัญหาและแนวทางการแก้ไขประเด็นการวางทรัพย์ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกร หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และระเบียบของกรมบังคับคดี ซึ่งสามารถ สรุปผลการศึกษาดังนี้

1) ปัญหาเรื่องแบบของสัญญาในการขยายระยะเวลาการไถ่ ทรัพย์สิน บทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 496 วรรคสอง โดยระยะเวลาในการ ไถ่ทรัพย์สินสินไถ่ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาขายฝากที่อาจส่งผล กระทบไม่เพียงแต่ผู้ซื้อฝากเท่านั้น แต่รวมถึงบุคคลใด ๆ ก็ตามที่ได้รับ โอนทรัพย์สินหรือรับโอนสิทธิเหนือ ทรัพย์สินที่ขายฝาก ดังนั้น การขยายระยะเวลาไถ่จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนด้วย จึงจะถูกต้อง หากการขยายระยะเวลาไถ่ไม่นำไปจดทะเบียนหรือจดแจ้ง แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ บุคคลภายนอกย่อมไม่สามารถจะทราบถึงเวลาที่ ขยายได้ บทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการเรื่องแบบของสัญญาขยาย กำหนดเวลาไถ่ ตามมาตรา 496 วรรคสอง จึงเป็นการบัญญัติกฎหมาย ที่บกพร่อง และเมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำ สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 แล้ว มาตรา 10 วรรคสาม กฎหมายให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ได้แต่ไม่ได้ บัญญัติเรื่องแบบของสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ไว้เป็นการเฉพาะ แม้ว่าจะเปรียบกรมที่ดินฯ จะได้วางหลักเกณฑ์การจดทะเบียนการขยาย ระยะเวลาไถ่ต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อไม่ให้กฎหมายมีความบกพร่องเหมือนกับมาตรา 496 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2) ปัญหาการขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝาก ในประเด็น ปัญหาการขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝาก ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 10 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 เหตุที่ กฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการขายฝากเพื่อให้คู่สัญญาสามารถขยาย

กำหนดเวลาการไต่ทรัพย์สินได้ ก็เพื่อมุ่งคุ้มครองผู้ขายฝากโดยเป็นการบรรเทาภาระของผู้ขายฝากให้มีโอกาสในการไถ่ถอนทรัพย์สินของตนมากยิ่งขึ้น ซึ่งในปัญหาเรื่องการขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากนี้มีข้อบกพร่องทั้งในเรื่องรูปแบบของสัญญาขอขายฝากกำหนดเวลาและระยะเวลาในการขอขาย ซึ่งมาตรา 10 วรรคสามเมื่อพิจารณาไปถึงในเรื่องของระยะเวลาที่ขอขายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากแล้วนั้น ในมาตรา 10 วรรคสามเช่นเดียวกัน กำหนดว่าเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี เหตุที่กฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้คู่สัญญาสามารถขยายกำหนดเวลาการไถ่ทรัพย์สินได้เพื่อบรรเทาภาระของผู้ขายฝากให้มีโอกาสในการไถ่ถอนทรัพย์สินของตนได้ แต่การทำสัญญาขยายเวลานี้คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองที่มากกว่า กล่าวคือผู้ซื้อฝากมักจะทำสัญญาเพื่อเอาเปรียบผู้ขายฝากโดยการขอขยายเวลาออกไปสั้น ๆ เพื่อเป็นการบีบให้ผู้ขายฝากต้องเป็นฝ่ายผิดสัญญาและเป็นเหตุให้ต้องสูญเสียทรัพย์สิน ที่ขายฝาก แต่อย่างไรก็ตามเมื่อศึกษา ในมาตรา 10 วรรคแรก กฎหมายกำหนดว่า “สัญญาขายฝากจะกำหนดไว้ต่ำกว่าหนึ่งปี หรือเกินสิบปีมิได้...” ในมาตรานี้กฎหมายกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำไว้ ดังนั้น เมื่อการขยายกำหนดเวลาไถ่ ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิตามนิติกรรมเดิม ควรจะต้องให้มีบทบัญญัติที่กำหนดขั้นต่ำของการขอขยายเวลาไว้เช่นกัน

3) ปัญหากรณีการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางทรัพย์ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ขายฝาก กฎหมายกำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เกิดเหตุทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่สิ้นสุดลง โดยให้ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่แล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้มีบทบัญญัติให้ขยายระยะเวลาไถ่ทรัพย์สิน ที่ขายฝากออกไป แต่ในข้อเท็จจริงแล้วเหตุสุดวิสัยนั้นย่อมเกิดขึ้นได้ทุกขณะ ดังนั้นหากเกิดเหตุสุดวิสัยกับผู้ไถ่ซึ่งอาจประสบอุบัติเหตุกระแทกศีรษะ หรือมีเหตุเจ็บป่วยต้องเข้าโรงพยาบาลเกิดภาวะน้ำท่วม หรือไฟไหม้ รวมทั้งสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด19 นั้น ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถมาต่อสัญญาได้ เนื่องจากสถานการณ์ที่ต้องมีการกักตัวหรือสั่งห้ามเดินทางข้ามเขตหรือข้ามจังหวัด ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัย หรือไม่อาจป้องกันได้ ทำให้ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่ได้ในวันสุดท้ายของการกำหนดเวลาไถ่และต้องเสียสิทธิในการใช้สิทธิไถ่ไปนั้นย่อมไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝาก การที่มาตรา 18 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน

เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ฉบับนี้ให้ขยายระยะเวลาการใช้สิทธิไถ่ออกไป 30 วันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เกิดเหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงเพื่อให้สิทธิผู้ขายฝากวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ได้นั้นจึงถือว่าเป็นประโยชน์กับผู้ขายฝาก ทั้งนี้เพื่อไม่ให้ผู้ขายฝากต้องเสียสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากไปโดยเด็ดขาด

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า มาตรา 18 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นการแก้ไขปัญหากรณีผู้ซื้อฝากปฏิเสธการใช้สิทธิไถ่ของผู้ขายฝาก หรือกรณีผู้ขายฝากต้องประสบเหตุสุดวิสัยไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินได้ในวันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาไถ่ถือเป็นการให้โอกาสผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ อำนวยความสะดวกแก่ผู้ขายฝากในการใช้สิทธิวางทรัพย์ซึ่งจะช่วยลดปัญหาการสูญเสียที่ดินที่ขายฝากเพราะผู้ขายฝากประสบเหตุขัดขวางการใช้สิทธิไถ่ แต่ในแง่ทางปฏิบัติแล้วเป็นการเพิ่มภาระงานให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินและก่อให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการเนื่องจากต้องรอคิววันทั้งวัน หากจับบัตรคิวไม่ทันก็จะไม่สามารถดำเนินการในวันนั้น ๆ ได้ประกอบกับทั้งผู้ขายฝากส่วนใหญ่ไม่ทราบข้อกำหนดนี้แต่อย่างใด ทำให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นการสร้างภาระงานแก่เจ้าพนักงานที่ดินและทำให้ประชาชนไม่ได้รับความสะดวก

และในประเด็นการวางทรัพย์ แม้ว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 มาตรา 18 วรรคสองจะกำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ และยังเพิ่มสถานที่วางทรัพย์ คือ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นด้วยก็ตามและมาตรา18 วรรคสามก็ได้บัญญัติไว้ว่าให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้วแต่กรณี

จะเห็นได้ว่าการวางทรัพย์ก่อนพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 จะสามารถวางทรัพย์ได้ ณ สำนักงานวางทรัพย์แห่งเดียวกันคือกรมบังคับคดี ซึ่งกรมบังคับคดีจะมีวิธีปฏิบัติโดยออกเป็นคำสั่งทางปกครองในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่สามารถนำเอกสารสิทธิมาคืนให้แก่ผู้ขายฝากได้โดยจะมีคำสั่งให้ออกใบแทนเอกสารสิทธิดังกล่าว แต่กรณีที่ผู้ขายฝากมาดำเนินการวางทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นเมื่อเจ้าพนักงานของสำนักงานที่ดินแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์นั้นแล้วตามมาตรา 18 วรรคสี่ แต่ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากไม่เข้ามาดำเนินการ

ส่งมอบเอกสารสิทธิฉบับผู้ถือให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน  
ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากก็ จะไม่สามารถ  
ดำเนินการใด ๆ ต่อได้จนกว่าผู้ขายฝากจะไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาล  
มีคำสั่งออกใบแทนเอกสารสิทธินั้น เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบในการทำ  
นิติกรรม ที่ต้องมีคู่มือฉบับของเอกสารสิทธิและจดทะเบียนต่อพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ จึงทำให้ผู้ขายฝากเสียเวลา และเสียโอกาสในการดำเนินการ  
ทำนิติกรรมอื่น ๆ ต่อไป ซึ่งขัดกับหลักการตามมาตรา 18 วรรคสาม  
ที่กล่าวว่าให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่  
เวลาที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่

### ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัย

#### ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า การขยายระยะเวลาไถ่ และการไถ่  
ทรัพย์สินที่ขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำ  
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562  
พบปัญหาที่ยังคงพร่องไม่ชัดเจนไม่ครอบคลุมและยังคงเป็นปัญหา  
อยู่ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ประเด็นเรื่องแบบของสัญญาในการขยายระยะเวลาการไถ่  
ทรัพย์สิน เห็นควรเพิ่มเติมบทบัญญัติการทำนิติกรรมตามแบบ  
กรณีคู่สัญญาตกลงขยายระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยต้องทำ  
เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะชอบด้วย  
กฎหมาย จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 7 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติ  
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ฉบับนี้ จากเดิมว่า “การขายฝาก ถ้ามิได้ทำ  
เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ”  
แก้ไขเพิ่มเติมเป็น “การขายฝากและการขยายกำหนดเวลาไถ่ ถ้ามิได้ทำเป็น  
หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ”

2. ประเด็นการขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝาก  
เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 10 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติ  
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จากเดิมว่า “ในกรณีที่มีการขยาย  
กำหนดเวลาไถ่ระยะเวลาที่ ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้ว  
ต้องไม่เกินสิบปี” แก้ไขเพิ่มเติมเป็น “ในกรณีที่มีการขยายกำหนด  
เวลาไถ่ระยะเวลาที่ขยายคราวหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี เมื่อรวมกับ  
ระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปีและต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียน  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” เพื่อป้องกันการขอขยายระยะเวลาไถ่ขายฝาก

ออกไปในคราวละสั้น ๆ ที่จะเป็นเหตุทำให้ผู้ขายฝากต้องเสียทรัพย์สิน  
ที่ขายฝากไปและเพื่อให้กฎหมายมีความสมบูรณ์มากขึ้น

และเห็น ควรเพิ่มเติม ในมาตรา 10 วรรคท้าย  
แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ว่า “ในกรณีก่อนครบ  
กำหนดระยะเวลาไถ่ถอนจากการขายฝากให้คู่สัญญาสามารถทำบันทึก  
ข้อตกลงขยายระยะเวลาไถ่ อันข้อตกลงดังกล่าวจะสามารถใช้เป็น  
หลักฐานฟ้องร้องได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือการชำระหนี้บางส่วน  
หรือข้อความทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้”

3. ประเด็นกรณีใช้สิทธิไถ่โดยการวางทรัพย์สิน เดิมมีระบุไว้ใน  
มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า “ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่  
กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันไม่ใช่ความผิดของผู้ขายฝาก  
ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือ  
สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก  
ทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่  
วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี  
และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว”  
เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมเป็น “และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สิน  
ที่ขายฝากตามกำหนดเวลาแล้วโดยสามารถดำเนินการทำนิติกรรมอื่น  
ต่อได้ทันที” เนื่องจากแม้จะถือว่าได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากแล้วก็ต้อง  
รอดำเนินการตามระเบียบอีกหลายขั้นตอนจึงจะสามารถดำเนินการ  
ทำนิติกรรมอื่นต่อได้ เช่น หากผู้ขายฝากต้องการจะขายที่ดิน  
ในขณะนั้นก็จะทำให้ผู้ขายฝากเสียโอกาสที่จะขายได้

#### ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป

การเสนอแนะให้ มีการแก้ไขเพิ่มเติม บทบัญญัติ  
ในพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ข้างต้น ก็เพื่อให้  
กฎหมายมีความชัดเจนยิ่งขึ้นแล้ว ก็ย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ที่จะ  
สามารถใช้กฎหมายขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ได้อย่างถูกต้อง  
สมบูรณ์ และสร้างความเป็นธรรมให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ใช้หรือคู่สัญญา  
ทั้งสองฝ่ายมากที่สุด

## เอกสารอ้างอิง

- [1] ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2548). *กฎหมายว่าด้วยนิติกรรม*. กรุงเทพฯ:จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [2] ณัฐริมา แก้วศิริ. (2547). *ปัญหาข้อกฎหมายของสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์* วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [3] ณัฐพันธ์ อรรถกมล. (2564). *ปัญหากฎหมายในการคุ้มครองการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.
- [4] ณัฐวิมล อิศรางกูร ณ อยุธยา .(2550). *คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย*. กรุงเทพฯ: สุทรไพศาล.
- [5] ดวงกมล มั่นคงทองเจริญ. (2562). *ปัญหาการสูญเสียที่ดินจากการทำสัญญาขายฝาก*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.
- [6] ปราณี นางแล. (2555). *การไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [7] ไพทิต เอกจริยการ . (2554). *คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้* (พิมพ์ครั้งที่6). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- [8] ไพจิตร ปุณณพันธ์. (2548). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก* (พิมพ์ครั้งที่ 4 แก้ไขเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- [9] วิษณุ เครืองาม. (2545). *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้*. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ.
- [10] วีรวัฒน์ จันทโชติ, “การแก้ไขข้อบัญญัติเกี่ยวกับสัญญาขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ : ข้อสังเกตบางประการ”. *วารสารนิติศาสตร์*, 28(2), 328 -342
- [11] ศนันท์กรณ โสถิพันธ์. (2552). *คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้* (พิมพ์ครั้งที่5).กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- [12] สุนันท์ ชัยชูสอน. (2523). *ขายฝาก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [13] สุวรรณา โตทองสุข. (2562). *ปัญหาของกฎหมายขายฝาก : ศึกษาการนำพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 มาใช้*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- [14] Chairs, Walter and Mc Keon, Robert. *Introduction to French Law*. London: Cavendish Pub., 1995.
- [15] De Becker, J.E. *The Principle and Practice of the Civil Code of Japan*. London: Butterworth & Co, 1921.
- [16] The Civil Code of Japan The Ministry of Justice & The Code Translation Committee. Tokyo: Eibun-Horie-Sha, 1962