

สาระสำคัญ

พรเทพ ทวีกาญจน์*

ของ การขายฝากที่ดิน



>>> เมื่อมีหนี้ก็ต้องชำระ เป็นคำพูดที่เจ้าหนี้ทั้งหลายชอบเป็นอย่างมาก แต่ลูกหนี้ก็กลับไม่ชอบเพราะด้วยเหตุที่ไม่มีเงินที่ต้องชำระ หรือต้องการยืดเวลาออกไปให้ได้มากที่สุดแล้ว ยิ่งดีจะด้วยเหตุผลใดก็ตามเมื่อเป็นหนี้แล้วต้องชำระครบถึงจะถูกตัดเมื่อมาพูดถึงวิธีการชำระหนี้ของลูกหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ก็มีอยู่หลายวิธีไม่ว่าจะเป็นการชำระหนี้ด้วยเงินสด หรือการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน การชำระหนี้ด้วยวิธีนี้จะเป็นที่รู้จักและคุ้นกันเป็นอย่างดี อย่างเช่น การจำนำ จำนอง นอกจากนั้นยังมีอีกวิธีหนึ่งครับซึ่งเป็นการให้หลักประกันที่นิยมกันมากเพราะเจ้าหนี้ถือว่าหนี้ไม่สูญหายแน่นอน วิธีประกันหนี้ที่ว่านี้ คือ **การขายฝาก** ดังนั้นมารู้จักกันลึกซึ้งกว่าอย่างใดถึงเรียกว่าการขายฝาก

ขอบอกเล่าว่าการขายฝากนั้น คือ **การซื้อขายอย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456** ซึ่งผู้ขายฝากจะเรียกว่าลูกหนี้ก็ได้และผู้ซื้อฝากก็ไม่ใช่ใครอื่นใดก็คือเจ้าหนี้นั่นเอง ทั้งลูกหนี้และเจ้าหนี้ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะต้องทำสัญญาขายฝากตามแบบที่กฎหมายได้กำหนดไว้ว่า ถ้าการขายฝากสังหาริมทรัพย์ธรรมดา จะต้องมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีการชำระหนี้บางส่วนไม่ว่าจะเป็นเงินสด หรือส่งมอบสิ่งของก็ได้ หากไม่ทำตามที่กฎหมายกำหนดไว้ คู่สัญญาตามสัญญาขายฝากจะมาฟ้องร้องกันไม่ได้ แต่ถ้ายการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาขายฝากจะ**ต้องทำกันเป็นหนังสือและต้องจดทะเบียนด้วย** จะทำเป็นหนังสืออย่างเดียวไม่ได้ สำหรับที่ดินต้องจดทะเบียนการขายฝากต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพราะกฎหมายกำหนดไว้อย่างนั้นและเป็นแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย หากไม่ทำตามแบบที่กำหนดก็จะถือว่าการขายฝากที่ดินนั้นตกเป็นโมฆะ

การขายฝาก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491 ได้ให้คำนิยามไว้ว่า **อันว่าขายฝากนั้น คือ สัญญาซื้อขายกรรมสิทธิในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้** จากนิยามที่ว่านี้จะเห็นได้ว่าการขายฝากถือเป็นสัญญาที่ทำให้เจ้าหนี้หรือผู้ซื้อได้ไปซึ่งกรรมสิทธิในทรัพย์สิน แต่กรรมสิทธิของผู้ซื้อนั้นยังอยู่กับผู้ขายฝาก เพราะผู้ขายฝากยังสามารถที่จะไถ่คืนทรัพย์สิน หรือที่ดินนั้นได้อยู่เสมอภายในกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ขายฝากมิได้ไถ่ทรัพย์สินคืนภายในกำหนดระยะเวลา ก็จะถือว่ากรรมสิทธิในทรัพย์สินนั้นตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันที มาดูกันว่าการกำหนดระยะเวลานั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดไว้อย่างไร ในมาตรา

* ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท ซี.พี. พลัส จำกัด

492 วรรคแรกว่า ในกรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้เป็นการหมายความว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินขายฝากกันไว้เท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 494 และมาตรา 495 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้บัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา 494 ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลา ดังจะกล่าวต่อไปนี้

- (1) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย
- (2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย

อย่างไรก็ตามเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก ได้มีการตกลงกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินกันไว้ไม่เกินกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 494 ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากก็อาจตกลงกันขยายกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินได้ แต่เมื่อรวมกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามที่ตกลงกันไว้แต่เดิมและกำหนดระยะเวลาที่ตกลงทำการขยายระยะเวลานั้น จะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามมาตรา 494 ดังกล่าวและสาระสำคัญอีกประการหนึ่งของสัญญาการขายฝาก คือ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องกำหนดสินไถ่กันไว้ในสัญญาขายฝากนั้นด้วย ในกรณีที่มิได้กำหนดสินไถ่กันไว้ ศาลฎีกาท่านได้วางหลักไว้ว่าสินไถ่เท่ากันราคาตามที่ได้ขายฝากกันไว้เท่านั้น

เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2086-2087/2550

สัญญาขายฝากที่ดินที่โจทก์ผู้ซื้อฝากทำกับจำเลยผู้ขายฝากมิได้กำหนดค่าสินไถ่ไว้ จำเลยยอมมีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากตามราคาซื้อขายฝากตาม ป.พ.พ. มาตรา 499 วรรคแรก หากจำเลยมีเงินไถ่ที่ดินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาตามสัญญา แต่โจทก์ไม่ยินยอมให้ไถ่ จำเลยยอมมีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากด้วยการนำเงินสินไถ่ไปวางทรัพย์สินต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าที่ดินที่ขาย

ฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตั้งแต่วันที่จำเลยได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 492 วรรคแรก บันทึกข้อตกลงที่โจทก์ทำกับจำเลยเป็นหลักฐานว่าโจทก์ยินยอมให้จำเลยไถ่ที่ดินที่ขายฝากหลังจากครบกำหนดตามสัญญาแล้ว ถือได้ว่าบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเป็นสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ แม้มิได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินก็มีผลบังคับให้ผูกพันโจทก์ผู้รับไถ่ ซึ่งลงลายมือชื่อในสัญญาดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 496 เมื่อสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่มิได้กำหนดเวลาไว้ จึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 494 กล่าวคือ จำเลยยอมมีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลา 10 ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก เมื่อจำเลยฟ้องขอไถ่ที่ดินที่ขายฝากจากโจทก์ยังไม่พ้นกำหนดเวลา 10 ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก จำเลยจึงมีสิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากจากโจทก์เมื่อจำเลยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่ขายฝากหลังจากทำสัญญาขายฝากให้โจทก์แล้วโดยโจทก์ยินยอมและโจทก์ทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ที่ดินที่ขายฝากให้จำเลย การที่จำเลยยังคงอยู่ในที่ดินที่ขายฝากต่อไปหลังจากครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาเดิมจึงไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์

บทสรุปส่งท้าย การไม่มีหนี้เป็นลาภอันประเสริฐ คำนี้ใช้ได้ดีทุกยุคทุกสมัย ไม่ว่าเศรษฐกิจดีหรือไม่ก็ตาม หากไม่มีหนี้แล้วมีความสุขจริงๆ ครับ ไม่ต้องหลบหนี้หน้าเจ้าหน้าที่คอยมาตามทวง วิธีการขายฝากดังที่ได้เขียนข้างต้นนั้น เป็นที่นิยมกันมากในวงการธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน ในเรื่องของ การกู้ยืมเงินกันเป็นวิธีการหนึ่งที่เป็นหลักประกันให้เจ้าหนี้มีความมั่นใจว่าหนี้ไม่มีการสูญหายแน่นอน หากเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว ลูกหนี้หรือผู้ขายฝากไม่มาไถ่ทรัพย์สินคืนแล้วทรัพย์สินนั้นยอมตกเป็นของเจ้าหนี้หรือผู้ซื้อฝากทันที เพราะการขายฝากนั้นกรรมสิทธิ์ได้โอนไปยังผู้ซื้อฝากแล้วตั้งแต่วันที่ทำสัญญาขายฝากที่ไปจดทะเบียนกันที่สำนักงานที่ดิน เพียงแต่มีเงื่อนไขให้ลูกหนี้หรือผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะไถ่คืนได้เท่านั้น ซึ่งต่างจากการจำนองที่เจ้าหนี้ต้องฟ้องและบังคับจำนองหากประสงค์จะได้ทรัพย์สินที่จำนองนั้นเป็นของตน

