

# ขายฝาก Redemption

♥  
วิกิตำรากลุฬามายไทย



วิกิตำรา

# ชุดแบบอักษรที่ใช้

## FONTS USED

ชื่อ • Name	โดย • By
<b>Fundamental Brigade Schwer</b> } Fundamental Brigade Scvhlank }	Peter Wiegel
<b>Just Old Fashion</b> } <b>Just Old Fashion – Condensed</b> }	<b>Manfred Klein</b>
<i>Roskrift</i>	Måns Grebäck
ไทยแซนสไลต์ • Thai Sans Lite	เลตส์อีโก • Letsego
ทีเอชสารบรรณนิว • TH Sarabun New	ศุภกิต เฉลิมลาภ • Suppakit Chalermklarp

ชุดแบบอักษรเหล่านี้ใช้และเผยแพร่ได้โดยเสรี แต่ไม่ใช่เพื่อการค้า  
All these fonts can be used and distributed freely, but not for commercial purposes

♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥ ♥

# สารบัญ

♥	หมายเหตุ	หน้า	๕
♥	อารัมภบท	หน้า	๗
♥	บทที่ ๑ • ลักษณะ	หน้า	๙
♥	บทที่ ๒ • พา	หน้า	๑๑
	๑. ผลทางทรัพย์สิน		๑๑
	๒. ผลทางหนี้		๑๒
♥	บทที่ ๓ • การไถ่	หน้า	๑๓
	๑. ผู้มีสิทธิไถ่		๑๓
	๑.๑ ผู้ชายเดิม หรือทายาทของผู้ชายเดิม		๑๓
	๑.๒ ผู้รับโอนสิทธิไถ่		๑๓
	๑.๓ บุคคลซึ่งในสัญญายินยอมไว้โดยเฉพาะว่าให้ใช้สิทธิไถ่ได้		๑๔
	๒. ผู้มีหน้าที่รับไถ่		๑๔
	๒.๑ ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม		๑๔
	๒.๒ ผู้รับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินขายฝาก		๑๕
	๒.๒.๑ ภาพรวม		๑๕
	๒.๒.๒ แบบและเงื่อนไขในการโอน		๑๖
	๓. เวลาไถ่		๑๗
	๓.๑ เวลาตามสัญญา		๑๗
	๓.๑.๑ การกำหนดเวลาไถ่		๑๗
	๓.๑.๒ การยื่นหรือขยายเวลาไถ่		๑๘
	๓.๑.๓ แบบในการยื่นหรือขยายเวลาไถ่ทรัพย์สินบางประเภท		๒๑
	๓.๒ เวลาตามกฎหมาย		๒๑

๔. สิ้นได้	๒๒
๔.๑ สิ้นได้ตามสัญญา	๒๒
๔.๒ สิ้นได้ตามกฎหมาย	๒๔
๕. การไถ่โดยชอบ	๒๕
๖. ผลของการไถ่โดยชอบ	๒๖
๖.๑ ผลทางทรัพย์สิน	๒๖
๖.๑.๑ การได้กรรมสิทธิ์ทันที	๒๖
๖.๑.๒ การได้ทรัพย์สินคืนไปโดยปลอดสิทธิติดพันทั้งปวง	๒๗
๖.๒ ผลทางหนี้	๒๙
๗. การไม่ไถ่หรือไถ่โดยมิชอบ	๒๙
๘. ความระงับสิ้นลงของสิทธิไถ่	๓๐

♥ [บทที่ ๔ • คำฤชาธรรมเนียม](#)

๓๑

♥ [บทที่ ๕ • ฎ. บางฉบับเกี่ยวกับการขายฝาก](#)

๓๓

♥ [รายการอ้างอิง](#)

๓๙

## หมายเหตุ

### ๑. อักษรย่อที่ใช้ในตำรานี้มีดังนี้

ทฎ.	หมายถึง	ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกาในการประชุมครั้งที่
ฎ.	หมายถึง	คำพิพากษาศาลฎีกา
ป.พ.พ.	หมายถึง	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ป.อ.	หมายถึง	ประมวลกฎหมายอาญา (ไทย)
ม.	หมายถึง	มาตรา
ว.	หมายถึง	วรรค

๒. เพื่อประโยชน์ในการศึกษาเพิ่มเติม ตำรานี้ได้แทรกศัพท์กฎหมายที่เป็นภาษาอังกฤษหรือภาษาอื่นไว้ด้วย ศัพท์เหล่านี้อ้างอิงประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ญี่ปุ่น หรือฝรั่งเศส ซึ่งเป็นแม่แบบป.พ.พ. เป็นหลัก

๓. ตำรานี้ยังแทรก ฎ. บางฉบับไว้ด้วย แต่พึงทราบว่า ในระบบซีวิลลอว์ (civil law) ซึ่งเป็นระบบกฎหมายที่ใช้ในประเทศไทยนั้น คำพิพากษาไม่เป็นกฎหมาย เป็นเพียงการปรับใช้กฎหมายเป็นรายกรณีไปเท่านั้น

๔. ตำราฉบับ pdf นี้เป็นรุ่นประจำวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๖ ของฉบับ html ซึ่งปรากฏบนเว็บไซต์วิกิตำรา และเข้าถึงได้จาก [th.wikibooks.org/wiki/repurchase](http://th.wikibooks.org/wiki/repurchase) หรือ [th.wikibooks.org/wiki/ชายฝาก](http://th.wikibooks.org/wiki/ชายฝาก)

๕. ตำราฉบับ pdf นี้เผยแพร่ภายใต้สัญญาอนุญาต (licence) เดียวกับฉบับ html ข้างต้น

## วิกิตำรา

วันครูแห่งชาติ ๒๕๕๖

วิกิตำรา ตำราเสรี (th.wikibooks.org) เป็นโครงการพี่น้องของ วิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี (th.wikipedia.org), วิกิซอร์ซ หอสมุดเสรี (th.wikisource.org), วิกิพจนานุกรม พจนานุกรมเสรี (th.wiktionary.org) และ วิกิคำคม แหล่งคำคมเสรี (th.wikiquote.org)



**ข**ายฝาก (repurchase<sup>(๑)</sup>, redemption<sup>(๒)</sup> หรือ sale with right of redemption<sup>(๓)</sup>) เป็นสัญญาซื้อขายรูปแบบหนึ่งซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้ออยู่ดังสัญญาซื้อขายทั่วไป แต่แตกต่างกันตรงที่ผู้ขายอาจไถ่ (repurchase, buy back หรือ redeem) ทรัพย์สินนั้นคืนไปได้

ที่ผู้คนเลือกขายฝากทรัพย์สินกันนั้น อาจเป็นเพราะเมื่อมีความจำเป็นทางการเงินและต้องกู้หนี้ยืมสินแล้ว ผู้ให้กู้มักเรียกให้นำทรัพย์สินหรือบุคคลมาประกันการชำระหนี้ด้วย กล่าวคือ ให้นำทรัพย์สินมาจำนองหรือจำนำ หรือนำบุคคลมาค้ำประกัน แต่บ่อยครั้งที่หลักประกันเหล่านี้ไม่ช่วยรับรองว่าผู้ให้กู้จะได้รับชำระ

---

<sup>(๑)</sup> เรียกเต็มว่า “repurchase agreement” และเรียกโดยย่อว่า “repo” หรือ “RP” เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ม. ๔๕๖ ว่า

“Section 456 Coming into existence of the repurchase agreement

“(1) If the seller has, in the purchase agreement, reserved the right of repurchase, the repurchase agreement comes into existence when the seller declares to the buyer that he is exercising the right of repurchase. The declaration is not subject to the formal requirements laid down for the purchase agreement.

“(2) In case of doubt, the price at which the object was sold also applies to the repurchase.”

<sup>(๒)</sup> เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น ม. 579 ว่า

“Article 579 (Special Agreement on Redemption)

“The buyer of immovable property may cancel the sale by refunding the purchase money and costs of the contract paid by the buyer in accordance with a special agreement on redemption executed simultaneously with the contract for sale. In such cases, unless a contrary intention is manifested by the parties, it shall be deemed that the fruit of the immovable property and the interest on the purchase money have been set off against each other.”

และประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ม. 1659 ว่า

“A power of redemption or repurchase is an agreement by which the seller reserves to himself the taking back of the thing sold, through restitution of the purchase price, and the reimbursement which Article 1673 deals with.”

<sup>(๓)</sup> เป็นคำที่ใช้ใน ป.พ.พ. เช่น ม. 491 ว่า (Kamol Sandhikshetrin, 2007: 111)

“Sale with right of redemption is a contract of sale whereby the ownership of the property sold passes to the buyer subject to an agreement that the seller can redeem that property.”

หนี้ตั้งใจ เพราะทรัพย์สินยังคงเป็นของผู้จ้างหรือจำนำอยู่ กับทั้งตามกฎหมายแล้ว ผู้ค้ำประกันยังมีสิทธิอ้างด้วยประการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ให้กู้ไปเรียกชำระหนี้จากผู้กู้เสียก่อนได้ เป็นต้น ยังไม่รวมกระบวนการซับซ้อนตามกฎหมายอีก ผู้ให้กู้จึงมักเรียกให้ผู้กู้นำทรัพย์สินมาขายฝากแทน<sup>(๔)</sup>

บรรดากฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายลักษณะนิติกรรมและสัญญา กฎหมายลักษณะหนี้ และกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน ต้องนำมาใช้บังคับแก่การขายฝากด้วย เท่าที่กฎหมายลักษณะขายฝากมิได้ว่าไว้เป็นอื่น

---

<sup>(๔)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๖๙.



# ๑

## ลักษณะ

จากนิยามใน ป.พ.พ. ม. ๔๙๑ จะเห็นได้ว่า สัญญาขายฝากมีลักษณะสำคัญ คือ

๑. **สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขาย** ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า ข้อความ “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ” ใน ป.พ.พ. ม. ๔๙๑ นั้น ย่อมเป็นเครื่องแสดงว่า ในเวลาขายฝาก ผู้ขายต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินแล้ว เพราะมิฉะนั้น การโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นมิได้<sup>(๕)</sup> นับเป็นข้อแตกต่างจากสัญญาซื้อขายทั่วไปที่สามารถตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งผู้ขายจะได้อำนาจในอนาคตก็ได้ เป็นต้นว่า ลำไยจะออกผลในฤดูหน้า ฤดูนี้ก็ตกลงซื้อขายกันไว้ก่อนได้

๒. **ในสัญญาขายฝาก ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกันว่า ผู้ขายไถ่ทรัพย์สินคืนจากผู้ซื้อได้ในอนาคต**<sup>(๖)</sup> ข้อตกลงเช่นนี้ต้องมีขึ้นแล้วในเวลาทำสัญญา มิฉะนั้น ขาดองค์ประกอบของความเป็นสัญญาขายฝาก และอาจกลายเป็นสัญญาซื้อขายทั่วไปซึ่งย่อมมีผลว่า กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อเป็นเด็ดขาด ไถ่คืนกันไม่ได้<sup>(๗)</sup> อีก

ข้อตกลงให้ผู้ขายไถ่ทรัพย์สินคืนไปได้ในอนาคตนี้ ไม่มีลักษณะเป็นการที่ผู้ซื้อให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขายในอนาคต เพราะข้อตกลงดังกล่าวเกิดจากคำเสนอสนองต้องตรงกันระหว่างผู้ซื้อผู้ขายทั้งสองฝ่ายแล้ว จึงไม่เข้าองค์ประกอบของคำมั่นอันเป็นการที่บุคคลหนึ่งแสดงเจตนาแต่ฝ่ายเดียวเพื่อผูกพันตัว<sup>(๘)</sup> และไม่เป็นสัญญาว่าจะซื้อจะขายทรัพย์สินกันในอนาคตด้วย เพราะคู่สัญญาจะซื้อจะขายต้องมาทำสัญญาซื้อขายกันในอนาคต แต่คู่สัญญาขายฝากไถ่ทรัพย์สินคืนจากกันไปได้เลย ไม่ต้องทำสัญญาอีกฉบับกันแต่ประการใด<sup>(๙)</sup>

(๕) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๗๔-๒๗๕.

(๖) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๗๕.

(๗) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๗๕.

(๘) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๗๗.

(๙) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๗๗.

อนึ่ง ป.พ.พ. ม. ๔๙๑ ว่า “ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้” คำว่า “อาจ” บ่งบอกอยู่ในตัวแล้วว่าผู้ขายจะไถ่หรือไม่ก็ได้ กล่าวคือ เป็นสิทธิที่จะเลือกใช้หรือไม่ก็ได้ ไม่ได้เป็นหน้าที่ต้องมาไถ่เสมอไป<sup>(๑๐)</sup> แต่เมื่อผู้ขายมีและใช้สิทธินั้นโดยชอบ ก็ย่อมเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่จะต้องรับไถ่<sup>(๑๑)</sup>

---

<sup>(๑๐)</sup> ศนันทกรณ โสคติพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๗๖.

<sup>(๑๑)</sup> ศนันทกรณ โสคติพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๗๖.

# ๒

## wa

### ๑. พลากงทรัพย์

สัญญาขายฝากนั้น เมื่อเกิดขึ้นสมบูรณ์แล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายยอมโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันทีเช่นเดียวกับสัญญาซื้อขายทั่วไปตาม ป.พ.พ. ม. ๔๕๘ ไม่ว่าผู้ซื้อจะได้ชำระราคาแล้วหรือยัง หรือผู้ขายจะได้นำส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้หรือยัง<sup>(๑๒)</sup>

ในกรณีที่ผู้ขายเกรงว่า ทรัพย์สินจะเปลี่ยนมือไปยังผู้อื่นอีกทอด และอาจเป็นผลเสียต่อตนในอนาคตที่มาได้คืนในภายภาคหน้า ป.พ.พ. ม. ๔๙๓ เปิดให้ผู้ขายตกลงกับผู้ซื้อก็ได้ว่า ห้ามผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินต่อ ถ้าไม่เชื่อฟัง ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบผู้ขายในความเสียหายที่เกิดขึ้น<sup>(๑๓)</sup>

ข้อตกลงเช่นนี้เรียก “**ข้อกำหนดห้ามโอน**” (clause of inalienability) ซึ่งจำกัดกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ แต่ตาม ป.พ.พ. ม. ๑๓๓๖ แล้ว กรรมสิทธิ์จำกัดได้ก็แต่โดยกฎหมาย มิใช่โดยสัญญา ประกอบกับสัญญาซื้อขายเพียงบุคคลสิทธิ (ius in personam) มิใช่ทรัพย์สินสิทธิ (ius in rem) กล่าวคือ ก่อให้เกิดความผูกพันระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น ใ้ขายบุคคลภายนอกไม่ได้ ด้วยเหตุนี้ ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลเป็นการจำกัดกรรมสิทธิ์โดยแท้<sup>(๑๔)</sup> ถ้าผู้ซื้อฝ่าฝืนโดยจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บุคคลที่สามต่อ ผู้ซื้อก็เพียงชื่อว่าผิดสัญญา และต้องรับผิดชอบค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ขายสำหรับบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้นเพราะการผิดสัญญา<sup>(๑๕)</sup> แต่ผู้ขายจะอาศัยเหตุนี้มาเรียกให้บุคคลที่สามรับผิดชอบด้วยไม่ได้ เช่น เรียกให้เขาคืนทรัพย์สินมาหรือชำระราคาทรัพย์สินนั้นแทนไม่ได้

อนึ่ง คำว่า “จำหน่าย” (disposal) แม้โดยทั่วไปหมายถึง การที่บุคคลจัดการทรัพย์สินให้พ้นไปจากตัว เช่น ขาย ให้ แลกเปลี่ยน โอน จำนอง จำนำ อุบโภาค บริโภาค ทำลาย ฯลฯ แต่กรณีตามข้อตกลงข้างต้นไม่หมายความรวมถึงการทำให้ภาวะแห่งทรัพย์สินนั้นสูญไป เช่น อุบโภาค บริโภาค และทำลาย<sup>(๑๖), (๑๗), (๑๘)</sup>

(๑๒) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๒.

(๑๓) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๓.

(๑๔) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๓.

(๑๕) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๓.

## ๒. พลากงหับ

สัญญาขายฝากนั้น เมื่อเกิดขึ้นสมบูรณ์แล้ว จะก่อกำหนดให้แก่อุสัญญาสองประการ คือ<sup>(๑๙)</sup>

๑. หนี้ในการซื้อขาย คือ ผู้ขายมีหนี้ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อมีหนี้ต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขาย

๒. หนี้ในการไถ่ อันเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นจากข้อตกลงเรื่องไถ่ หนี้เช่นนี้จะเกิดแก่ผู้ซื้อแต่ฝ่ายเดียว กล่าวคือ ผู้ซื้อจะมีหน้าที่จะต้องให้ผู้ขายไถ่ทรัพย์สินคืนไปได้ตามตกลง ขณะที่ผู้ขายนั้นไม่มีหน้าที่ต้องไถ่ จะไถ่หรือไม่ก็ได้

---

<sup>(๑๖)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๓-๒๘๔.

<sup>(๑๗)</sup> ไพจิตร บุญญพันธุ์; ๒๕๒๕: ๔๙.

<sup>(๑๘)</sup> ปรีชา สุมาวงศ์; ๒๕๓๒: ๕๗๔-๕๗๕.

<sup>(๑๙)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๔-๒๘๕.

# ๓ การได้

## ๑. ผู้บิสิกริได้

ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๗ แล้ว มีบุคคลสามประเภทเท่านั้นที่ผู้ใช้สิทธิได้ทรัพย์สินคืนไปได้ บุคคลนอกนั้นไม่มีสิทธิเลย<sup>(๒๐)</sup> บุคคลสามประเภทที่ว่า คือ

๑. **ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม** โดยปรกติแล้ว บุคคลแรกที่มีสิทธิได้ทรัพย์สินคืนไปก็คือผู้ขายทรัพย์สินนั่นเอง<sup>(๒๑)</sup> แต่ถ้าผู้ขายยังไม่ทันใช้สิทธิก็ตายเสียก่อน สิทธินั้นย่อมเป็นมรดกและตกทอดสู่ทายาทของเขาตามกฎหมายลักษณะมรดก เพราะฉะนั้น ทายาทของผู้ขายจึงเป็นอีกคนหนึ่งที่ใช้สิทธิได้ แต่ต้องเมื่อผู้ขายตายแล้วเท่านั้น<sup>(๒๒)</sup> ยกเว้นว่าในระหว่างที่มีชีวิตอยู่ ผู้ขายได้โอนสิทธิได้นั้นให้แก่ผู้อื่นไปแล้ว ในกรณีเช่นนี้ ผู้ขายย่อมไม่มีสิทธิได้อีก พอเขาตายลง ก็ย่อมไม่มีสิทธิได้เหลือให้ตกทอดเป็นมรดกอีก และทายาทเขาจึงไม่มีสิทธิได้ไปด้วย<sup>(๒๓)</sup>

๒. **ผู้รับโอนสิทธิได้** ถ้าผู้ขายได้โอนสิทธิได้ให้แก่ผู้อื่น ผู้ขายก็จะหมดสิทธิได้ไป และผู้รับโอนสิทธิได้ย่อมเข้าสวมสิทธิได้แทน<sup>(๒๔)</sup>

โอนสิทธิได้นั้นต้องกระทำอย่างโอนสิทธิเรียกร้องตาม ป.พ.พ. ม. ๓๐๖ คือ การโอนต้องทำเป็นหนังสือ และต้องทำหนังสือบอกกล่าวการโอนให้ผู้ซื้อทราบด้วย หรือผู้ซื้อต้องได้ทำหนังสือให้ความยินยอมแก่การโอนนั้นแล้ว<sup>(๒๕)</sup>

(๒๐) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๒๘๗.

(๒๑) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๒๘๕.

(๒๒) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๒๘๕.

(๒๓) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๒๘๕.

(๒๔) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๒๘๕.

(๒๕) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๒๘๕.

เช่น พระฤๅษีติดหินพันฟุตบอล จึงหาเงินมาใช้หนี้โดยขายเกาะแก้วพิสดารฝากไว้กับนางผีเสื้อสมุทร และตกลงกันว่าจะมาไถ่เกาะคืนไปภายในหนึ่งปี หลังจากนั้นสามเดือน พระฤๅษีได้ทำหนังสือโอนสิทธิไถ่ให้แก่ซีเปลือย พร้อมกับแจ้งการโอนให้นางผีเสื้อสมุทรทราบเป็นหนังสือแล้ว ดังนี้ พระฤๅษีย่อมหมดสิทธิไถ่เกาะแก้วพิสดาร และสิทธินั้นย่อมเป็นของซีเปลือยต่อไป

๓. **บุคคลซึ่งในสัญญายินยอมไว้โดยเฉพาะว่าให้ใช้สิทธิไถ่ได้** ผู้ซื้อกับผู้ขายอาจตกลงกันไว้แต่แรกก็ได้ว่า ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิไถ่ เรียกว่าเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก<sup>(๒๖)</sup>

ถ้าบุคคลภายนอกนั้นตกลงจะรับสิทธิไถ่ก็ต้องแสดงเจตนาอย่างนั้นให้ผู้ซื้อทราบตาม ป.พ.พ. ม. ๓๗๔ เมื่อบุคคลภายนอกแสดงเจตนาแล้ว ผู้ซื้อกับผู้ขายจะตกลงกันเพื่อเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธิไถ่ของบุคคลภายนอกไม่ได้อีก ต้องห้ามตาม ป.พ.พ. ม. ๓๗๕ และจะมีผลให้ผู้ขายหมดสิทธิไถ่<sup>(๒๗)</sup> ในทางตรงกันข้าม ถ้าบุคคลภายนอกไม่แสดงเจตนา ผู้ขายก็ยังมีสิทธิไถ่อยู่ต่อไป<sup>(๒๘)</sup>

## ๒. ผู้มีหน้าที่รับไถ่

ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๔๘ แล้ว ผู้มีหน้าที่รับไถ่มีสองประเภท คือ ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของเขา หนึ่ง กับ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งขายฝากหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น หนึ่ง

### ๒.๑ ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม

เนื่องจากผู้ซื้อเป็นคู่สัญญาขายฝาก ก็ย่อมชัดเจนอยู่แล้วว่า ตามปรกติเขาต้องมีหน้าที่ให้ไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากนั้นคืนไป<sup>(๒๙)</sup> แต่ถ้าผู้ซื้อตายลงเสียก่อนที่จะได้ทำหน้าที่ หน้าที่นั้นย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทเขาตามกฎหมายลักษณะมรดก ทายาทของผู้ซื้อจึงเป็นอีกบุคคลหนึ่งซึ่งมีหน้าที่รับไถ่เมื่อผู้ซื้อตายแล้ว<sup>(๓๐)</sup> เว้นแต่ว่า ในระหว่างที่ผู้ซื้อยังมีชีวิตอยู่ ผู้ซื้อได้โอนทรัพย์สินซึ่งขายฝากหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้อื่นไปแล้ว ผู้ซื้อก็จะหมดหน้าที่รับไถ่ และเมื่อเขาตาย จึงไม่มีหน้าที่อันใดเหลือให้ตกทอดสู่ทายาทด้วย<sup>(๓๑)</sup>

(๒๖) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๖-๒๘๗.

(๒๗) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๗.

(๒๘) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๗.

(๒๙) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๘.

(๓๐) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๘-๒๘๙.

(๓๑) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๙.

## ๒.๒ ผู้รับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินชายฝาก

### ๒.๒.๑ ภาพรวม

ถ้าผู้ซื้อได้โอนทรัพย์สินซึ่งชายฝากหรือโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้อื่นไป ผู้ซื้อย่อมหมดหน้าที่รับได้ และผู้รับโอนย่อมเข้าสวมหน้าที่นั้นแทน<sup>(๓๒)</sup> ความข้อนี้ชี้ให้เห็นว่า หน้าที่รับได้มิใช่เรื่องเฉพาะตัว แต่อาจตกติดไปกับทรัพย์สินได้<sup>(๓๓)</sup>

**โอนทรัพย์สิน** หมายความว่า โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วน**โอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน**นั้น หมายความว่า ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ แต่โอนสิทธิที่ยังให้ผู้ทรงสิทธิได้ครอบครองตัวทรัพย์สินอยู่ชั่วระยะเวลาหนึ่ง เป็นต้นว่า สิทธิจำนำ สิทธิจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน รวมถึงสิทธิอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน แม้ไม่ใช่ทรัพย์สินก็ตาม เช่น สิทธิเช่าซึ่งเป็นบุคคลสิทธิ<sup>(๓๔)</sup>

กรณีโอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน แม้ว่าผู้รับโอนสิทธิไม่ได้กลายเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่เหตุที่กฎหมายให้ผู้มีสิทธิไถ่มาไถ่ทรัพย์สินที่ผู้รับโอนสิทธิ แทนที่จะไปไถ่จากผู้ซื้อซึ่งยังทรงกรรมสิทธิ์อยู่นั้น มีเหตุผลสองประการ คือ ประการที่หนึ่ง ทรัพย์สินกำลังอยู่ในครอบครองของผู้รับโอนสิทธิ ผู้ไถ่จึงต้องมาแสดงเจตนาไถ่ที่ เขา เพื่อที่เขาจะได้โอนความครอบครองให้ และประการที่สอง โดยปรกติแล้ว ผู้รับโอนสิทธิมีสิทธิครอบครองทรัพย์สินไว้จนกว่าสิทธินั้นจะหมดลง เช่น ถ้าเช่าอยู่ ก็จนกว่าสัญญาเช่าจะหมดอายุ ถ้ามีคนมาไถ่ทรัพย์สิน ผู้รับโอนอาจโต้แย้งว่า ยังมีสิทธิครอบครองอยู่ และไม่ได้มีหน้าที่ต้องปล่อยทรัพย์สินก็ได้ เพราะฉะนั้น กฎหมายจึงต้องกำหนดให้ผู้รับโอนมีหน้าที่รับได้<sup>(๓๕)</sup>

กรณีรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น มีนักกฎหมายเห็นว่า ผู้ไถ่ต้องแสดงเจตนาไถ่ต่อผู้รับโอนสิทธิ และต่อผู้ซื้อหรือทายาทของผู้ซื้อด้วย เพราะผู้ซื้อหรือทายาทยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอยู่<sup>(๓๖)</sup> นอกจากนี้ ยังมีนักกฎหมายเห็นว่า ถ้าโอนสิทธิกันหลายทอด จะแสดงเจตนาไถ่ต่อผู้รับโอนสิทธิทอดไหนก็ได้ แต่ก็มีนักกฎหมายเห็นแย้งว่า ทรัพย์สินอยู่ในครอบครองของผู้รับโอนสิทธิคนไหน ก็พึงแสดงเจตนาไถ่ต่อคนนั้น จึงจะมีประโยชน์ที่สุด เพราะเขาจะได้ไถ่โอนความครอบครองทรัพย์สินให้ได้<sup>(๓๗), (๓๘)</sup>

(๓๒) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๘

(๓๓) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๙.

(๓๔) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๑-๒๙๒.

(๓๕) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๒-๙๒๓.

(๓๖) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๕.

(๓๗) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๕.

(๓๘) ไพจิตร ปุญญพันธุ์, ๒๕๒๕: ๘๖-๘๘.

## ๒.๒.๒ แบบและเงื่อนไขในการโอน

ไม่ว่าจะโอนตัวทรัพย์สิน หรือโอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน มีข้อควรพิจารณาตามประเภทของทรัพย์สิน ดังนี้

๑. **สังหาริมทรัพย์ทั่วไป** ป.พ.พ. ม. ๔๙๘ (๒) ว่า เมื่อจะโอนให้แก่ใคร ผู้ซื้อต้องบอกกล่าวให้ผู้รับโอนทราบเสียแต่ในเวลาโอนว่า ทรัพย์สินอาจถูกไถ่ไปได้ ทั้งนี้ เพราะนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษนั้นมีแบบบังคับว่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ประวัติทรัพย์สินนั้นจึงตรวจดูได้จากทะเบียนดังกล่าว แต่สังหาริมทรัพย์ทั่วไปไม่มีแบบบังคับไว้ ย่อมเป็นไปได้ที่ผู้รับโอนจะไม่ทราบว่า ทรัพย์สินอาจหลุดไปจากเขาได้ กฎหมายจึงกำหนดให้ต้องบอกกล่าวกันให้รู้เอาไว้เพื่อประโยชน์ของผู้รับโอน เช่น เพื่อว่าถ้ารู้ตั้งนั้นแล้ว ผู้รับโอนอาจปฏิเสธไม่รับโอนทรัพย์สินนั้นก็ได<sup>(๓๙)</sup>

ถ้าผู้ซื้อไม่ได้บอกให้ผู้รับโอนทราบในเวลาโอน หรือไปบอกภายหลัง ผู้รับโอนไม่มีหน้าที่ต้องรับไถ่ กล่าวคือ ผู้มีสิทธิไถ่มีอาจไถ่ทรัพย์สินคืนไปได้อีก ต้องไปเรียกให้ผู้ซื้อรับผิดชอบมาตรฐานผิดสัญญาเอง<sup>(๔๐), (๔๑)</sup>

เช่น หม่าขายตุ๊กแกภูเขาตัวหนึ่งฝากไว้กับเต่ง ตกลงกันว่าจะมาไถ่คืนภายในสามสัปดาห์ หนึ่งสัปดาห์ผ่านไป เต่งยกตุ๊กแกตัวนั้นให้แก่โห่งโดยเสน่หา แต่เต่งลืมบอกโห่งในเวลานั้นว่า หม่ามีสิทธิไถ่ตุ๊กแกคืนไป มานึกขึ้นได้ในอีกหนึ่งสัปดาห์ให้หลังจึงเพิ่งโทรศัพท์ไปบอก ครั้นวันสุดท้ายของกำหนดสามสัปดาห์นั้น หม่ามาไถ่ตุ๊กแกที่โห่ง โห่งสามารถบอกปิดไม่รับไถ่ได้ โดยโต้แย้งว่า เต่งไม่ได้บอกวว่าหม่ามีสิทธิไถ่ไป ดังนี้ หม่าจะเรียกให้โห่งปฏิบัติหน้าที่รับไถ่ไม่ได้เลย แต่ต้องไปฟ้องเรียกร้องให้เต่งใช้ค่าเสียหายฐานผิดสัญญาแทน

๒. **สังหาริมทรัพย์พิเศษ** (เรื่องมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป, แพน, สัตว์พาหนะ) และ**อสังหาริมทรัพย์** ถ้าจะโอนให้แก่กัน ต้องทำตามแบบใน ป.พ.พ. ม. ๑๒๙๙ และ ๑๓๐๒ กล่าวคือ ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่<sup>(๔๒)</sup>

เนื่องจากมีการจดทะเบียน ประวัติทรัพย์สินนั้นย่อมตรวจดูได้จากทะเบียนดังกล่าวเอง จึงสันนิษฐานว่า ในเวลาโอน ผู้รับโอนทราบอยู่แล้วว่า ทรัพย์สินอาจถูกไถ่คืนไปจากตนได้ ข้อสันนิษฐานนี้เป็น

<sup>(๓๙)</sup> ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๐.

<sup>(๔๐)</sup> ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๐-๙๒๑.

<sup>(๔๑)</sup> ไพจิตร ปุญญพันธุ์, ๒๕๒๕: ๘๒-๘๒.

<sup>(๔๒)</sup> ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๙-๒๙๑.



เด็ดขาด กล่าวคือ ปิดปากผู้รับโอนมิให้กล่าวอ้างว่าไม่ทราบเรื่องนั้นโดยสิ้นเชิง แม้เขาจะไม่ทราบจริง าก็ตาม<sup>(๔๓)</sup>

## ๓. เวลา

สิทธิไถ่นั้นต้องใช้ภายในเวลาที่กำหนด พ้นเวลาแล้วสิทธิก็ย่อมสิ้นอายุไปด้วย<sup>(๔๔)</sup>

เวลานี้คู่สัญญาอาจตกลงกำหนดกันไว้ในสัญญา หรือถ้าไม่ได้ตกลงกัน กฎหมายก็กำหนดรองรับไว้แล้ว<sup>(๔๕)</sup> เวลาไถ่จึงแบ่งพิจารณาได้สองกรณี คือ เวลาตามสัญญา และเวลาตามกฎหมาย

### ๓.๑ เวลาตามสัญญา

#### ๓.๑.๑ การกำหนดเวลาไถ่

ตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ผู้ซื้อกับผู้ขายย่อมสามารถตกลงกันให้ใช้สิทธิไถ่ภายในเวลาใดก็ได้ แต่กฎหมายได้กำหนดชั้นเวลาสูงสุดไว้มิให้ใช้สิทธิไถ่เกินนั้น เพราะถ้าต้องรอไถ่กันเป็นเนิ่นนาน ทรัพย์สินจะไม่เปลี่ยนมือเป็นเวลานาน เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจไม่หมุนเวียน และเป็นผลเสียต่อส่วนร่วม<sup>(๔๖)</sup>

ชั้นเวลาสูงสุดดังกล่าวนี้เป็นไปตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๔ คือ **อสังหาริมทรัพย์** สิบบปีนับแต่เวลาขายฝาก และ**สังหาริมทรัพย์** สามปีนับแต่เวลาขายฝาก<sup>(๔๗)</sup> คู่สัญญาจะตกลงให้มาไถ่กันในเวลาช้านานเท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินชั้นเวลานี้ ถ้าเกิน ป.พ.พ. ม. ๔๙๕ ก็ให้ลดลงมาเท่าชั้นเวลาตามกฎหมาย แล้วแต่ประเภททรัพย์สิน<sup>(๔๘)</sup>

เช่น วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๖ อิเหนาต้องการเงินไปจ่ายค่าอาหารที่ร้านของนางจินตะหราซึ่งไปกิน เชื้อมา จึงขายภูเขาวิลิตมาหาราฝากไว้กับนางพูนลาบ โดยตกลงกันว่าจะมาไถ่คืนไปภายในสามสิบปี คือ ภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๘๕ แต่ตามกฎหมายแล้ว การไถ่ภูเขาวิลิตซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องกระทำภายในสิบบปี นับแต่เวลาขายฝาก กำหนดเวลาสามสิบปีดังกล่าวจึงต้องลดลงเหลือสิบบปีตามกฎหมาย กล่าวคือ อิเหนา หรือ

<sup>(๔๓)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๘๙-๒๙๑.

<sup>(๔๔)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๖.

<sup>(๔๕)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๖.

<sup>(๔๖)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๖.

<sup>(๔๗)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๖.

<sup>(๔๘)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๖-๒๙๗.


ทายาทของอิเหนา หรือผู้รับโอนสิทธิไถ่จากอิเหนา จะต้องใช้สิทธิไถ่ภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๕ ฟ้นไป  
แล้วก็เป็นอันไถ่ศาลเจ้าคืนมิได้อีก


### ๓.๑.๒ การยื่นหรือขยายเวลาไถ่

เวลาที่ตกลงกำหนดกันไว้แล้วนั้น ผู้ซื้อกับผู้ขายจะตกลงยื่นหรือขยายกันในภายหลังก็ได้ ตามหลัก  
อิสระในการแสดงเจตนา<sup>(๔๙)</sup>

สำหรับการยื่นนั้น ย่อมทำได้ไม่มีปัญหา เพราะไม่มีคู่สัญญาฝ่ายใดจะเสียหายเพราะการยื่น<sup>(๕๐)</sup>

แต่การขยายนั้น เดิม ป.พ.พ. ม. ๔๙๖ ห้ามไว้ เพราะอาจทำให้ผู้ซื้อเสียเปรียบ เช่น ผู้ซื้อยอม  
คาดหมายอยู่ว่า หน้าที่รับไถ่หมดสิ้นลงเมื่อใด ก็จะได้จัดการทรัพย์สินอย่างเป็นอิสระเสียที ถ้ามาขยายกันอีก  
หน้าที่นั้นก็จะยืดยาวไปด้วย ทั้งยังเป็นโทษแก่ระบบเศรษฐกิจอีก เพราะทำให้ทรัพย์สินแช่อยู่ไม่ได้ใช้ประโยชน์  
นานมากขึ้น<sup>(๕๑)</sup> อย่างไรก็ตาม มีการวิพากษ์วิจารณ์อย่างเผ็ดร้อนตลอดมาว่า ป.พ.พ. ม. ๔๙๖ คำนึงถึงแต่  
ประโยชน์ของฝ่ายผู้ซื้อ ไม่เห็นใจฝ่ายผู้ขายที่ปรกติมักมีฐานะทางการเงินด้อยกว่าผู้ซื้อ ผู้ขายเอาทรัพย์สินมา  
ขายฝากก็เพราะตกที่นั่งลำบากต้องการเงินทองอยู่แล้ว เขาอาจไม่สามารถรวบรวมเงินมาไถ่ภายในกำหนดก็  
เป็นได้<sup>(๕๒)</sup> เพราะฉะนั้น หลังจากใช้บังคับมาตั้งแต่ปี ๒๕๗๑ ป.พ.พ. ม. ๔๙๖ จึงได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อปี  
๒๕๔๑ โดยยกเลิกข้อความเดิมทั้งสิ้น แล้ววางหลักการเสียใหม่ว่า

 ๑. เวลาไถ่ที่ตกลงกำหนดกันไว้แล้วนั้น ผู้มีสิทธิไถ่กับผู้มีหน้าที่รับไถ่จะตกลงขยายกันในภายหลัง  
ได้<sup>(๕๓)</sup>

 ๒. จะขยายเวลาไถ่ก็เฉพาะเมื่อเวลาเดิมยังไม่สิ้นสุดลง เพราะถ้าสิ้นแล้ว สิทธิไถ่ก็ย่อมสิ้นไปด้วย  
การขยายเวลาหลังจากนั้นจึงไม่ใช่การขยายเวลาไถ่อีกต่อไป<sup>(๕๔)</sup>

<sup>(๔๙)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๘.

<sup>(๕๐)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๘.

<sup>(๕๑)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๘-๒๙๙.

<sup>(๕๒)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๘.

<sup>(๕๓)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๘.

<sup>(๕๔)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๒๙๘.

๓. เวลาไถ่ทั้งของเดิมและที่ขยายแล้ว เมื่อรวมกันทั้งหมด ต้องไม่เกินชั้นเวลาสูงสุดที่ระบุไว้ใน ป.พ.พ. ม. ๔๙๔ ข้างต้น ถ้าเกินก็ให้ลดลงมาเท่าชั้นเวลานั้นแล้วแต่ประเภททรัพย์สิน<sup>(๕๕)</sup>

๔. การตกลงขยายเวลาไถ่ต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้มีหน้าที่รับไถ่ ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าวนี้ จะฟ้องร้องบังคับสิทธิไถ่กันในระหว่างผู้มีสิทธิไถ่กับผู้หน้าที่รับไถ่ไม่ได้<sup>(๕๖), (๕๗)</sup>

๕. ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ และผู้ซื้อได้ออนทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่นต่อ ถ้าบุคคลหลังนี้ได้รับการโอนโดยสุจริต กล่าวคือ ในเวลารับโอนนั้น เขาไม่ทราบว่าการขยายเวลาไถ่กัน กับทั้งเขายังได้เสียค่าตอบแทนในการรับโอน เช่น ได้ชำระราคาหรือเอาทรัพย์สินอื่นมาแลกเปลี่ยน และได้จดทะเบียนสิทธิที่เขาได้รับโอนมานั้นกับพนักงานหน้าที่แล้ว ด้วย หนังสืออันเป็นหลักฐานแห่งการขยายเวลานั้นต้องนำไปจดทะเบียนหรือแจ้งจดกับพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น การขยายเวลาจะใช้นับกับบุคคลผู้รับโอนดังกล่าวมิได้<sup>(๕๘)</sup> แต่ถ้าการรับโอนไม่ได้เป็นตามเงื่อนไขดังกล่าว ก็ใช้นับได้อยู่ เช่น ผู้รับโอนรู้อยู่ในเวลาที่รับโอนแล้วว่าการขยายเวลาไถ่ หรือเขาไม่ต้องทำอะไรตอบแทนการโอน หรือเขาไม่ได้จดทะเบียนสิทธิที่ได้รับโอนมา เป็นต้น<sup>(๕๙)</sup>

เหตุผลที่ต้องให้เอาหนังสือหลักฐานการขยายเวลาไถ่ไปจดทะเบียนหรือแจ้งกับพนักงานเจ้าหน้าที่อีก เพราะในทะเบียนย่อมปรากฏแต่เวลาไถ่เดิม ผู้รับโอนจึงอาจไม่ทราบเรื่องขยายเวลา และอาจเสียประโยชน์ได้ เป็นต้นว่า ถ้าเขาทราบว่ามีการขยายเวลาไถ่แล้ว เขาอาจไม่รับโอนก็ได้<sup>(๖๐)</sup>

ส่วนเหตุที่ข้อนี้มีได้ใช้บังคับถึงสังหาริมทรัพย์ทั่วไปด้วยนั้น เพราะ ป.พ.พ. ม. ๔๙๘ กำหนดให้ผู้ซื้อต้องแจ้งผู้รับโอนทราบในเวลาโอนว่าทรัพย์สินอาจถูกไถ่คืนไปได้อยู่แล้วดังกล่าวมาข้างต้น<sup>(๖๑)</sup> อย่างไรก็ตาม เห็นว่า แม้ผู้รับโอนสังหาริมทรัพย์ทั่วไปทราบว่าจะสังหาริมทรัพย์อาจถูกไถ่ไป แต่ก็เป็นไปได้ที่เขาอาจไม่ทราบว่ามีการขยายเวลาไถ่ ดังนั้น ถ้าเขาไม่ทราบ จะอ้างการขยายเวลาไถ่ต่อเขาไม่ได้ กล่าวคือ ผู้รับโอนมีหน้าที่รับไถ่เฉพาะภายในเวลาไถ่ที่เขาทราบแล้ว ถ้าผู้มีสิทธิไถ่มาไถ่ตามเวลาที่ขยายกันซึ่งผู้รับโอนไม่ทราบนั้น ผู้รับโอนไม่มีหน้าที่ต้องรับไถ่เลย<sup>(๖๒)</sup>

(๕๕) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๐.

(๕๖) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๐-๓๐๑.

(๕๗) วีรวัดณ์ จันทโชติ; ๒๕๔๑, มิถุนายน: ๓๒๘-๓๔๒.

(๕๘) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๑-๓๐๔.

(๕๙) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๒.

(๖๐) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๒.

(๖๑) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๔.

(๖๒) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๔.

## ตัวอย่าง

เล่าปีขายสำเภาลำใหญ่ลำหนึ่ง หนักเจ็ดตัน ผากไว้กับเล่าขลุ่ย ราคาหนึ่งล้านบาท ตกลงจะมาได้คืนไปภายในหนึ่งปีนับแต่ทำสัญญาขายผาก และสินไถ่สองล้านบาท การขายผากทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องตามแบบที่ ป.พ.พ. บังคับไว้ใน ม. ๑๓๐๒ ประกอบ ม. ๑๒๙๙

ครั้นใกล้จะครบกำหนดหนึ่งปี เล่าปีเห็นว่า ยังรวบรวมเงินให้ครบสองล้านบาทไม่ได้เลย เพราะมัวแต่ทำสงครามยึดเอื้ออยู่กับโจโฉและโจ้อี๋บอย เล่าปีจึงเขียนจดหมายขอขยายเวลาไถ่ออกไปอีกหนึ่งปี ให้ม้าเร็วถือไปถึงเล่าขลุ่ย เล่าขลุ่ยมีใจเมตตา ก็เขียนจดหมายลงลายมือชื่อตอบกลับมาว่า ตกลงขยายให้ เวลาไถ่ทั้งหมดจึงเป็นสองปีนับแต่ทำสัญญาขายผาก ซึ่งเป็นเวลาไถ่ที่ใช้ได้ เพราะไม่เกินชั้นเวลาสูงสุดที่ ป.พ.พ. ม. ๔๙๔ กำหนดไว้สำหรับสำเภาซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ คือ สามปี ทว่า เล่าปีกับเล่าขลุ่ยไม่ได้นำจดหมายนั้นไปจดทะเบียนหรือแจ้งจัดไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ประการใด

ในระหว่างที่ยังไม่ครบกำหนดสองปี เล่าขลุ่ยขายสำเภาลำข้างต้นให้แก่เล่าแคนต่อ การซื้อขายทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องเช่นกัน เล่าแคนจึงชื่อว่า

- ๑ ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน กล่าวคือ เล่าแคนได้กรรมสิทธิ์ในสำเภามาได้ชำระราคาให้แก่เล่าขลุ่ย
- ๒ ได้สิทธิมาโดยสุจริต กล่าวคือ แม้เล่าแคนสามารถทราบได้ว่า สำเภาชิ้นนี้อาจถูกไถ่คืนไปจากตนได้ภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี เพราะการขายผากมีปรากฏอยู่ในทะเบียน แต่เล่าแคนยอมไม่สามารถทราบได้ว่า เวลาหนึ่งปีนั้นมีการขยายออกไปเป็นสองปี เพราะเล่าปีกับเล่าขลุ่ยไม่ได้จดทะเบียนหรือแจ้งเรื่องการขยายเวลา
- ๓ ได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เพราะการซื้อขายระหว่างเล่าขลุ่ยกับเล่าแคนได้จดทะเบียนดังกล่าวมาแล้ว

ด้วยเหตุนี้ เมื่อครบกำหนดสองปี เล่าปีมาไถ่สำเภาที่เล่าแคน แม้ตามปกติแล้วเล่าแคนมีหน้าที่ต้องรับไถ่ แต่ก็เฉพาะภายในเวลาที่เล่าแคนรับทราบแล้วเท่านั้น คือ หนึ่งปี ส่วนเวลาที่ขยายออกไปอีกหนึ่งปีเป็นสองปีนั้น เล่าแคนไม่ได้ทราบ เล่าปีจะอ้างการขยายเวลาไม่ได้ เท่ากับว่า เล่าปีมาไถ่สำเภาไปเมื่อพ้นเวลาไถ่จึงไม่อาจไถ่คืนไปได้อีก แต่กำหนดเวลาสองปีนั้น เล่าปียังใช้อ้างต่อเล่าขลุ่ยได้อยู่ เพราะมีการทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อเล่าขลุ่ยไว้ เล่าปีจึงเรียกให้เล่าขลุ่ยรับผิดชอบฐานผิดสัญญาได้

แต่ถ้าเล่าแคนได้สำเภาเพราะเล่าขลุ่ยให้โดยเสน่หา เล่าแคนจะขาดองค์ประกอบหนึ่งในสามดังกล่าว คือ เล่าแคนไม่ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน ทว่า ได้มาเปล่า ๆ ดังนี้แล้ว แม้เล่าปีกับเล่าขลุ่ยไม่ได้จดทะเบียนหรือแจ้งแจ้งการขยายเวลา การขยายเวลานั้นยังใช้ยื่นต่อเล่าแคนได้อยู่ ถ้าเล่าปีมาไถ่สำเภาคืนภายในสองปีนับแต่ทำสัญญาขายผาก เล่าแคนก็มีหน้าที่ต้องรับไถ่ ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายแต่ประการใด

### ๓.๑.๓ แบบในการยื่นหรือขยายเวลาไถ่ทรัพย์สินบางประเภท

สำหรับ**อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ**นั้น จริงอยู่ว่า ถ้าจะขายฝาก ก็ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ. ม. ๑๒๙๙ ถ้าไม่ทำตามแบบนี้แล้ว เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. ม. ๑๕๒ แต่การขยายเวลาไถ่นั้น กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบไว้เลย เพียงแต่ว่า ถ้าจะฟ้องร้องกันเรื่องขยายเวลา ก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่มาแสดง มิฉะนั้น ฟ้องร้องกันไม่ได้ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๘๖ ว. ๒ ดังกล่าวมาแล้ว อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เรื่องแบบในการยื่นหรือขยายเวลาไถ่อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษนี้ นักกฎหมายเห็นต่างกันเป็นสองทาง

- + ทางหนึ่งว่า เมื่อนิติกรรมใดมีแบบกำกับไว้ การแก้ไขเพิ่มเติมนิติกรรมนั้นก็ต้องทำตามแบบเดียวกันด้วย เพราะฉะนั้น เมื่อการขายฝากอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ การยื่นหรือขยายเวลาไถ่ ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาขายฝากดั้งเดิมนั้น ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เหมือนกัน มิฉะนั้น เป็นโมฆะไป กล่าวคือ ไม่มีกรยื่นหรือขยายแต่ประการใด<sup>(๖๓)</sup>
- + อีกทางหนึ่งว่า แบบย่อมมีเท่าที่กฎหมายกำหนดไว้ เมื่อไม่มีกำหนดไว้ จะทำอย่างไรก็ได้ เช่น เป็นวาจาหรือเป็นหนังสือ ก็สมบูรณ์ได้ทั้งนั้น การยื่นหรือขยายเวลาไถ่อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษก็เช่นเดียวกัน ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ประการใด<sup>(๖๔)</sup>

คำวินิจฉัยของศาลในเรื่องนี้ยังไม่ชัดเจนนัก<sup>(๖๕)</sup> แต่นักกฎหมายส่วนใหญ่เห็นอย่างทางแรก<sup>(๖๖), (๖๗), (๖๘)</sup>

## ๓.๒ เวลาตามกฎหมาย

ถ้าคู่สัญญาขายฝากไม่ได้ตกลงกำหนดเวลาไถ่ไว้ เวลาไถ่จะเป็นไปตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๔ ดังอธิบายมาแล้ว<sup>(๖๙)</sup>

<sup>(๖๓)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๐๕.

<sup>(๖๔)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๐๕-๓๐๖.

<sup>(๖๕)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๐๖.

<sup>(๖๖)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๐๕.

<sup>(๖๗)</sup> หมายเหตุของจิตติ ดิงศภัทัย ท้าย ฎ. ๑๑๙๒/๒๕๑๘. อ้างถึงใน ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๐๕.

<sup>(๖๘)</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร ปุญญพันธุ์, ๒๕๓๙: ๑๖๔.

<sup>(๖๙)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๐๖.

## ๔. สิทธิไถ่

**สินไถ่** (price of redemption) คือ เงินจำนวนหนึ่งซึ่งผู้มีสิทธิไถ่ต้องชำระให้แก่ผู้มีหน้าที่รับไถ่ในเมื่อมาใช้สิทธิไถ่<sup>(๗๐)</sup> แม้กฎหมายว่า “ทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่” แต่นักกฎหมายก็เห็นพ้องต้องกันว่า ทรัพย์สินนั้นหมายถึงเงิน จะชำระสินไถ่กันเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นที่มีใช้เงินมิได้<sup>๕(๗๑), (๗๒)</sup>

สินไถ่นั้นปรกติผู้ซื้อกับผู้ขายยอมตกลงกันไว้อยู่แล้ว แต่ถ้าไม่ได้ตกลง กฎหมายก็กำหนดให้ไว้แล้วเช่นกัน

### ๔.๑ สิทธิไถ่ตามสัญญา

สินไถ่นั้น เดิมกฎหมายไม่ได้ควบคุมไว้ คู่สัญญาจะตกลงกันเท่าไรหรือให้คำนวณกันเช่นไรก็ได้ เช่น ให้คิดสินไถ่เป็นดอกเบี้ยของราคาขาย หรือกำหนดจำนวนสินไถ่สูงกว่าราคาขายก็ได้<sup>(๗๓)</sup> นอกจากนี้ ศาลฎีกายังวินิจฉัยไว้หลายต่อหลายครั้งว่า สินไถ่ที่คำนวณแล้วเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ชอบด้วยกฎหมาย เพราะแม้จะคิดในลักษณะเดียวกับดอกเบี้ย แต่สินไถ่ไม่ใช่ดอกเบี้ย จึงไม่อยู่ในบังคับแห่งข้อห้ามคิดเกินร้อยละสิบห้าต่อปี<sup>(๗๔)</sup> จึงปรากฏเนื่อง ๆ ว่า ผู้ขายไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินกลับคืนไปได้ เพราะสินไถ่สูงกว่าราคาขายเสียลิบลิว<sup>(๗๕)</sup> แต่ที่ผู้คนส่วนใหญ่ยังเลือกขายฝากทรัพย์สินอยู่ ก็ด้วยความยากจนบังคับ จะใช้วิธีอื่น เช่น กู้ยืม จำนอง จำนำ ก็ดูจะยากลำบากยิ่งกว่า<sup>(๗๖)</sup>

ด้วยเหตุข้างต้น จึงมีการวิพากษ์วิจารณ์เสมอมาว่า กฎหมายลักษณะขายฝากส่งเสริมประโยชน์ผู้ซื้อซึ่งมักเป็นนายทุน แต่ซ้ำเติมผู้ขายซึ่งมักเป็นคนยากเข็ญ<sup>(๗๗)</sup>

ในปี ๒๕๔๑ จึงมีการแก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. ม. ๔๙๙ เพื่อควบคุมการกำหนดสินไถ่<sup>(๗๘)</sup> โดยเพิ่ม ว. ๒ เข้าไปว่า ถ้าในเวลาไถ่ ปรากฏว่า สินไถ่สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง โดยที่ความสูงนั้นเกินอัตราร้อยละสิบห้า

<sup>(๗๐)</sup> ศนันทกรรณ์ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๗.

<sup>(๗๑)</sup> ศนันทกรรณ์ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๗.

<sup>(๗๒)</sup> ไพจิตร บุญญพันธ์; ๒๕๔๒, ๒ มิถุนายน: ๓๐๓-๓๐๔.

<sup>(๗๓)</sup> ศนันทกรรณ์ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๗-๓๐๘.

<sup>(๗๔)</sup> เช่น ฎ. ๗๐๗-๗๐๘/๒๕๐๕ ([http://www.lawreform.go.th/lawreform/images/th/jud/th/thsc/2505/cd\\_1494.pdf](http://www.lawreform.go.th/lawreform/images/th/jud/th/thsc/2505/cd_1494.pdf))

และ ๔๑๐/๒๕๑๐ ([http://www.lawreform.go.th/lawreform/images/th/jud/th/thsc/2500/cd\\_3688.pdf](http://www.lawreform.go.th/lawreform/images/th/jud/th/thsc/2500/cd_3688.pdf)).

<sup>(๗๕)</sup> ศนันทกรรณ์ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๗.

<sup>(๗๖)</sup> ศนันทกรรณ์ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๗.

<sup>(๗๗)</sup> ศนันทกรรณ์ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๗-๓๐๘.

ต่อปีแล้ว ก็ให้ลดสินไถ่ลงมาเท่าราคาขายฝากที่แท้จริงบวกประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี (real price of the sale including fifteen percent per year of profit) แสดงเป็นสูตรได้ดังนี้ คือ

สินไถ่ = ราคาขายฝากที่แท้จริง + ประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี

### ตัวอย่าง

พระสังฆาธิการต้องการทุนรอนในการเดินทางไปอัญเชิญคัมภีร์ไบเบิลที่อุตรดิตถ์ปี จึงขายอารามพันปีฝากไว้กับหึ่งเสี่ย ราคาหนึ่งล้านบาท สัญญาทำตามแบบ คือ ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เรียบร้อยทุกประการ ตกลงกันจะมาไถ่คืนไปภายในห้าปี และกำหนดสินไถ่ไว้สองล้านบาท คำนวณสินไถ่ได้ดังต่อไปนี้

๑	ราคาขายฝากที่แท้จริง	
	ถ้าราคาขายฝากที่แท้จริง คือ ราคาขายฝากตามที่ตกลงกัน ก็จะเท่ากับ	๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท
๒	ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ ๑๕ ต่อปี)	
๒.๑	คำนวณโดย	ราคาขายฝากที่แท้จริง x ๑๕
๒.๒	ในกรณีนี้ ประโยชน์ตอบแทนต่อ ๑ ปี เท่ากับ	๑,๐๐๐,๐๐๐ x ๑๕ = ๑๕๐,๐๐๐ บาท
๒.๓	ประโยชน์ตอบแทนทั้ง ๕ ปี เท่ากับ	๑๕๐,๐๐๐ x ๕ = ๗๕๐,๐๐๐ บาท
๓	สินไถ่ตามกรอบของกฎหมาย	
	เมื่อราคาขายฝากที่แท้จริง	= ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท
	และประโยชน์ตอบแทน	= ๑๕๐,๐๐๐ ต่อ ๑ ปี
	สินไถ่ตามกรอบของกฎหมายจึง	= ๑,๗๕๐,๐๐๐ ต่อ ๕ ปี
	มิใช่	๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ต่อ ๕ ปี ดังตกลงกัน

#### ๔. เมื่อมาไถ่

๔.๑	ถ้าพระสังทำยังมาไถ่เมื่อเวลาครบ ๕ ปี จะต้องชำระสินไถ่	๑,๗๕๐,๐๐๐ บาท
๔.๒	ถ้าพระสังทำยังมาไถ่เมื่อเวลาครบ ๔ ปี สินไถ่จะต้องลดลงดังนี้	๑,๗๕๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ = ๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท
๔.๓	ถ้าพระสังทำยังมาไถ่เมื่อเวลาครบ ๓ ปี สินไถ่จะต้องลดลงดังนี้	๑,๖๐๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ = ๑,๔๕๐,๐๐๐ บาท

อย่างไรก็ดี บทบัญญัติใหม่นี้ไม่ได้แก้ปัญหาค่าเดิมสักเท่าไร เพราะอันที่จริง มิได้ให้รายละเอียดว่า ราคาขายฝากที่แท้จริงคืออะไร และจะคำนวณอย่างไร นอกจากนี้ เมื่อเป็นหน้าที่ศาลที่จะวินิจฉัยเรื่องสินไถ่ ย่อมหมายความว่า ต้องมีการนำคดีไปสู่ศาลก่อน เพราะฉะนั้น คู่สัญญาจะตกลงสินไถ่กันมากน้อยเท่าไรก็ได้ตามเดิม ถ้าไม่ฟ้องร้องกัน สินไถ่นั้นก็ใช้ได้ต่อไป<sup>(๗๙)</sup>

สำหรับปัญหาว่า อะไรคือราคาขายฝากที่แท้จริงนั้น นักกฎหมายเสนอความเห็นกันไปต่าง ๆ นานา เช่น บ้างเห็นว่าได้แก่ราคาขายฝากตามสัญญาขายฝากก็มี และที่เห็นว่าได้แก่ราคาแท้จริงของทรัพย์สินโดยคำนวณตามสภาพทรัพย์สินในเวลาขายฝากกันก็มี แต่ก็ยังมีได้ข้อยุติจนบัดนี้<sup>(๘๐), (๘๑)</sup>

#### ๔.๒ สินไถ่ตามกฎหมาย

ถ้าคู่สัญญามีได้ตกลงสินไถ่กันไว้ ป.พ.พ. ม. ๔๙๙ ว. ๑ ก็กำหนดสินไถ่ว่า ให้เท่ากับราคาขายฝาก

แต่บทบัญญัตินี้ก็มีปัญหาแต่เดิมเช่นกัน เพราะในทางปฏิบัติ ปรากฏว่า คู่สัญญาตกลงราคาขายฝากให้สูงไว้ก่อน แต่ชำระราคากันจริงไม่มากเท่านั้น ครั้นไม่ได้กำหนดสินไถ่ ก็จึงจะต้องคิดกันตามราคาขายฝากดังกล่าว ซึ่งเสมือนว่า ผู้ซื้อคำนวณกำไรไว้อยู่แล้ว นับเป็นเล่ห์กลรูปแบบหนึ่งในทางการค้า<sup>(๘๒)</sup> เมื่อปี ๒๕๔๑

(๗๙) ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๘-๓๐๙.

(๘๐) ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๐๙.

(๘๑) ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร ปุญญพันธ์; ๒๕๓๙: ๑๖๙.

(๘๒) ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๑๐.



จึงมีการแก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. ม. ๔๙๙ โดยเพิ่ม ว. ๒ เข้าไป เพราะฉะนั้น ถ้าในเวลาไล่ สิ้นไถ่สูงเกินกรอบของกฎหมาย ก็จะต้องคำนวณตาม ว. ๒ นี้ ดังอธิบายมาข้างต้นแล้ว<sup>(๘๓)</sup>

## ๕. การไถ่โดยชอบ

ในการไถ่นั้น ผู้ไถ่ต้องแสดงเจตนาขอไถ่ต่อผู้มีหน้าที่รับไถ่ ภายในเวลาตามสัญญาหรือตามกฎหมาย กับทั้งผู้ไถ่ต้องอยู่ในฐานะชำระหนี้ของตนได้ กล่าวคือ มีเงินพร้อมสรรพสำหรับจ่ายสินไถ่แล้วด้วย ทั้งนี้ ตาม ป.พ.พ. ม. ๒๐๘-๒๑๑<sup>(๘๔)</sup>

สินไถ่นั้น จะชำระแก่ผู้มีหน้าที่รับไถ่โดยตรง ตาม ป.พ.พ. ม. ๒๐๘-๒๑๑ หรือถ้าผู้รับไถ่ไม่ยอมรับชำระหนี้ หรือมีความขัดข้องประการอื่น จะวางสินไถ่ไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์แทน ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๒ ว. ๑ ก็ได้<sup>(๘๕)</sup> ในกรณีวางทรัพย์ ผู้ไถ่ต้องแสดงเจตนาด้วยว่า จะไม่ถอนทรัพย์นั้นคืนไป แต่เขาไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบว่า ตนได้วางทรัพย์ไว้แล้ว ตาม ป.พ.พ. ม. ๓๓๓ ว. ๓ เพราะเจ้าพนักงานสำนักงานวางทรัพย์จะแจ้งให้เองตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๒ ว. ๒

อนึ่ง มีนักกฎหมายเห็นว่า สินไถ่นั้นต้องชำระกันทีเดียว ถ้าแบ่งชำระกันเป็นงวด ๆ จนกว่าครบ ยังไม่นับเป็นการไถ่จนกว่าจะได้ชำระครบถ้วนภายในเวลาไถ่<sup>(๘๖)</sup> ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ทำนองนี้เช่นกัน เป็นต้นว่า ในคดีหนึ่งเมื่อปี ๒๕๑๘ จำเลยขายเรือฉลากไว้กับโจทก์ แล้วชำระสินไถ่เพียงบางส่วน แต่ส่วนที่เหลือไม่ได้ชำระอีกเลยจนกระทั่งพ้นเวลาไถ่ เรือหลังนั้นจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์อย่างถาวร เพราะยังไม่อาจถือได้ว่าจำเลยไถ่เรือแล้ว<sup>(๘๗), (๘๘)</sup>

นอกจากนี้ ถ้ามองว่า การไถ่นั้นเป็นการซื้อทรัพย์สินคืน ซึ่งจัดเป็นการซื้อขาย อันเป็นนิติกรรมรูปแบบหนึ่งแล้ว การไถ่สังหาริมทรัพย์พิเศษหรือสังหาริมทรัพย์ก็จะอยู่ในบังคับแห่ง ป.พ.พ. ม. ๑๒๙๙ หรือ ๑๓๐๒ คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้น เป็นโมฆะ ใช่หรือไม่ สำหรับปัญหา นี้ มีนักกฎหมายเห็นว่า สัญญาขายฝากมีการไถ่เป็นเงื่อนไขบังคับหลัง เพราะการไถ่เป็นเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งไม่แน่ว่าจะเกิดขึ้น ถ้าเกิดขึ้นก็จะยังให้สัญญาสิ้นสุดลง และมีผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากนั้น

(๘๓) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๑๐-๓๑๑.

(๘๔) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๑๒-๓๑๓.

(๘๕) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๑๓.

(๘๖) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๑๓.

(๘๗) ศนันทกรณ โสทธิพันธ์; ๒๕๕๒: ๓๑๔.

(๘๘) ดู ฎ. ๕๗๖/๒๕๑๘ ([http://www.lawreform.go.th/lawreform/images/th/jud/th/thsc/2501/cd\\_6465.pdf](http://www.lawreform.go.th/lawreform/images/th/jud/th/thsc/2501/cd_6465.pdf)).

ย้อนกลับไปสู่ผู้ชายหรือผู้มีสิทธิเสมือนผู้ชาย เรียกว่าเป็นผลย้อนหลังในทางทรัพย์สิน (real retroaction) อันมีลักษณะเด็ดขาด ใช้อ้างต่อบุคคลทุกคนได้ทั้งนั้น ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเพื่อรับรองอีกดังผลในทางหนี้<sup>(๘๙)</sup>

## ๖. พลของการไถ่โดยชอบ

เมื่อไถ่โดยชอบแล้ว ผู้ไถ่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นทันที โดยที่ทรัพย์สินปลอดจากสิทธิติดพัน ทั้งปวง และถ้ามีดอกผลออกเงยจากทรัพย์สินนั้นในระหว่างที่ผู้ซื้อหรือผู้รับไถ่เป็นเจ้าของ ผู้ซื้อหรือผู้รับไถ่ย่อมได้ดอกผลไป

### ๖.๑ พลางกรรมสิทธิ์

#### ๖.๑.๑ การได้กรรมสิทธิ์ทันที

เมื่อไถ่โดยชอบแล้ว ผลที่เกิดขึ้นประการแรก คือ **ผู้ไถ่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นทันที**

เดิม ป.พ.พ. ม. ๔๙๒ ว่า เมื่อไถ่โดยชอบแล้ว ให้ถือว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลย อันหมายความว่า การไถ่มีผลย้อนหลังไปถึงวันขายฝาก<sup>(๙๐)</sup> ทว่า บทบัญญัตินี้มีปัญหา เพราะถ้าในระหว่างที่ผู้ซื้อหรือผู้รับไถ่ครอบครองทรัพย์สินซึ่งขายฝากอยู่ และเกิดมีดอกผลออกเงยขึ้นมาจากทรัพย์สินนั้น ตามบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์ (ป.พ.พ. ม. ๑๓๓๖) แล้ว เขาย่อมเป็นเจ้าของดอกผลนั้นด้วย แต่ถ้าการไถ่มีผลย้อนหลังไปว่า เขาไม่เคยเป็นเจ้าของทรัพย์สินเลย ดอกผลก็จะกลายเป็นลาภมิควรได้สำหรับเขา และเขาอาจต้องส่งดอกผลคืนให้แก่ผู้ไถ่ การบังคับให้เขาส่งดอกผลคืนเช่นนี้ จึงขัดกับบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์อยู่ในตัว ประกอบกับการไถ่นั้นไม่แน่มั่นอน ผู้มีสิทธิไถ่จะใช้สิทธิหรือไม่ก็ไม่ทราบได้ ถ้าผู้มีหน้าที่รับไถ่คอยพะวงพะวงอยู่ว่าจะต้องส่งดอกผลคืนเมื่อมีคนมาไถ่แล้ว ก็จะไม่อาจใช้สอยดอกผลนั้นได้เต็มที่ และอาจเป็นผลเสียต่อระบบเศรษฐกิจอีก ด้วยเหตุผลเหล่านี้ จึงสมควรแล้วที่จะให้ผู้ซื้อหรือผู้รับไถ่ได้รับดอกผลอันเกิดจากทรัพย์สิน ในขณะที่เขาครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่<sup>(๙๑)</sup>

ในปี ๒๕๔๑ จึงมีการแก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. ม. ๔๙๒ เป็นว่า เมื่อผู้ไถ่โดยชอบแล้ว ก็จะได้กรรมสิทธิ์นับแต่นั้นไป กล่าวคือ การไถ่ไม่มีผลย้อนหลัง แต่ให้เริ่มมีผลนับแต่เวลาไถ่เป็นต้นไป<sup>(๙๒)</sup>

<sup>(๘๙)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๖-๓๑๗.

<sup>(๙๐)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๕.

<sup>(๙๑)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๕.

<sup>(๙๒)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๕.

เมื่อใดโดยชอบแล้ว ไม่ว่าจะทรัพย์สินที่ไถ่นั้นเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดา สังหาริมทรัพย์พิเศษ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ผู้ไถ่ย่อมได้กรรมสิทธิ์ทันที ไม่ต้องรอทำเป็นหนังสือแล้วจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน เป็นต้น<sup>(๙๓)</sup> ทั้งนี้ ก็เพื่อแก้ไขปัญหาที่เคยเกิดขึ้นมาแล้ว เนื่องจากผู้รับไถ่อาจไม่เต็มใจให้ไถ่ จึงมักไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์พิเศษหรืออสังหาริมทรัพย์ให้เนิ่นช้า ครั้นมีบทบัญญัติใหม่นี้แล้ว เมื่อผู้ไถ่ได้กรรมสิทธิ์มา ก็จะอาศัยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์เรียกให้ผู้รับไถ่ไปดำเนินการทางทะเบียนให้ได้ทันที<sup>(๙๔)</sup>

เช่น โรมีโอต้องการสินสอดไปสู่ขอลูกสาว จึงขายยูนิคอร์นประจำตระกูลมอญตะคริวฝากไว้กับตะปูเล็ดตกลงกันจะมาไถ่คืนไปภายในห้าปี ในฐานะที่ยูนิคอร์นเป็นสัตว์พาหนะ การขายฝากจึงได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องดังที่กฎหมายบังคับ สองปีต่อมา ยูนิคอร์นตัวนั้นให้กำเนิดลูกสี่ตัว ครั้นปีที่สาม โรมีโอสามารถรวบรวมทรัพย์สินเงินทองมาเป็นสินไถ่ได้ครบ จึงมาไถ่ยูนิคอร์นคืนไป เมื่อตะปูเล็ดรับไถ่แล้ว แม้ยังไม่ได้ไปขอแก้ไขทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่กัน โรมีโอย่อมได้กรรมสิทธิ์ในยูนิคอร์นคืนไปทันที ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๒ ส่วนลูกยูนิคอร์นทั้งสี่ตัวนั้น เป็นดอกผลของยูนิคอร์นตัวแม่ ย่อมได้เป็นสิทธิ์ของตะปูเล็ดทั้งสิ้น ตะปูเล็ดมีจำต้องส่งมอบให้แก่โรมีโอแต่ประการใด ตาม ป.พ.พ. ม. ๑๓๓๖

## ๖.๑.๒ การได้ทรัพย์สินคืนไปโดยปลอดสิทธิติดพันทั้งปวง

อนึ่ง ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ถ้ามีสิทธิอื่นติดพันอยู่ ย่อมเป็นอุปสรรคต่อกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่<sup>(๙๕)</sup> เช่น ผู้ซื้อเมื่อซื้อบ้านหลังหนึ่งมาจากการขายฝากแล้ว ก็จดทะเบียนให้ญาติพี่น้องมีสิทธิอาศัยในบ้านหลังนั้นได้ ถ้าผู้ไถ่มาไถ่ไปแล้วยังมีบุคคลอื่นพำนักอยู่เช่นนี้ ย่อมเป็นธรรมดาที่เขาจะไม่สามารถเข้าใช้สอยบ้านได้ ป.พ.พ. ม. ๕๐๒ ว. ๑ จึงบัญญัติว่า **เมื่อผู้ไถ่ทรัพย์สินไปโดยชอบแล้ว ผู้ไถ่ย่อมได้รับทรัพย์สินคืนไป โดยที่ทรัพย์สินนั้นปลอดจากสิทธิทั้งปวงที่ผู้ซื้อได้ก่อขึ้นก่อนมีการไถ่**

บทบัญญัตินี้ยังหมายความรวมถึง สิทธิทั้งหลายที่ทายาทของผู้ซื้อ หรือบุคคลผู้ได้รับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สิน ได้ก่อขึ้นด้วย เพราะย่อมมีผลอย่างเดียวกัน<sup>(๙๖)</sup>

ในกรณีที่สิทธิซึ่งติดพันทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิตามสัญญาเช่า เช่น ผู้ซื้อซื้อทรัพย์สินมาจากการขายฝากแล้วก็นำทรัพย์สินนั้นออกให้บุคคลอื่นเช่า มีข้อต้องทำความเข้าใจเป็นพิเศษตามลำดับดังนี้

(๙๓) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๕-๓๑๖.

(๙๔) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๖.

(๙๕) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๖.

(๙๖) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๐.

๑. ตาม ป.พ.พ. ม. ๕๖๙ สัญญาเช่าจะไม่ระงับไปเพราะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งเช่า เพราะฉะนั้น ตามปกติแล้ว เมื่อผู้ไถ่มาไถ่ทรัพย์สินที่ผู้เช่า ผู้เช่าจึงย่อมมีสิทธิบอกปิดไม่รับไถ่ โดยอ้างว่าเวลาเช่ายังไม่สิ้นสุดตามสัญญาได้ ข้อนี้จึงอาจเป็นที่ขัดขวางผู้ไถ่ในอันที่จะใช้กรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินนั้นได้<sup>(๙๗)</sup>

๒. อีกประการหนึ่ง โดยสภาพการเช่าแล้ว ผู้เช่าย่อมมุ่งหวังใช้สอยทรัพย์สินเป็นระยะเวลาหนึ่ง ตามสัญญาเช่า เช่น เช่าเพื่ออยู่อาศัยหนึ่งปี หรือเช่าเพื่อใช้เพาะปลูกซึ่งย่อมกินระยะเวลาประมาณหนึ่งแล้วแต่ สัญญาเช่า แต่โดยที่ ป.พ.พ. ม. ๔๙๒ ให้ผู้ไถ่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นโดยพลันทันทีที่ได้ไถ่ ผู้เช่าย่อมมีอำนาจใช้กรรมสิทธิ์เพื่อเรียกให้ผู้เช่าปล่อยการครอบครองทรัพย์สินได้ ไม่ว่าผู้เช่าจะได้ใช้สอยทรัพย์สินสมประสงค์ตามสัญญาเช่าแล้วหรือยัง จึงอาจไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าได้<sup>(๙๘)</sup>

๓. เมื่อประโยชน์ระหว่างผู้ไถ่ทรัพย์สินกับผู้เช่าทรัพย์สินขัดกันเช่นนี้ ป.พ.พ. ม. ๕๐๒ ว. ๒ จึงแก้ไขไว้ว่า เมื่อการเช่าทรัพย์สินซึ่งขายฝากนั้นได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ และมีได้ทำขึ้นเพราะหวังจะให้ผู้ขายเสียหายแล้ว ถ้าสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดลงในเวลาไถ่ ก็ให้ถือว่า สัญญาเช่าสมบูรณ์อยู่ต่อไป แต่ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันไถ่<sup>(๙๙)</sup>

เช่น วันที่ ๑ มกราคม ๒๖๐๐ ปัญญาขายอาคารแพนพันธุ์แก่ฝ่ายกับมยุรา ตกกลงกันจะมาไถ่คืนไป ภายในสามปี คือ ภายในวันที่ ๑ มกราคม ๒๖๐๐ ต่อมาวันที่ ๑ เมษายน ๒๖๐๐ มยุรานำอาคารนั้นออกให้ มยุรงเช่าเป็นเวลาห้าปี การเช่าได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะเป็นการเช่า อสังหาริมทรัพย์เกินสามปี ซึ่ง ป.พ.พ. ม. ๕๓๘ บังคับว่า จะฟ้องร้องกันไม่ได้ถ้ามิได้ทำเช่นนั้น กระทั่งวันที่ ๑ มกราคม ๒๖๐๒ ปัญญารวบรวมเงินมาไถ่อาคารคืนที่มยุรง มยุรงต้องรับไถ่ และปัญญาย่อมได้กรรมสิทธิ์ในอาคารคืนไปทันที อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่า การเช่าเป็นเหตุให้ปัญญาเสียหายแต่ประการใด มยุรงจึงมีสิทธิเช่าอยู่ต่อไป แต่ไม่เกินวันที่ ๑ มกราคม ๒๖๐๓ อันเป็นเวลาหนึ่งปีนับจากวันไถ่ ถึงวันนั้นแล้ว มยุรงต้องส่งมอบอาคารให้แก่ปัญญา และสัญญาเช่าย่อมสิ้นสุดลง แม้อันที่จริงเวลาตามสัญญาจะเหลืออยู่ก็ตาม

อนึ่ง เนื่องจากปัญญาได้กรรมสิทธิ์ในอาคารไปแล้วตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๖๐๒ ค่าเช่าตั้งแต่วันนั้นจนถึงวันที่ ๑ มกราคม ๒๖๐๓ ก็ต้องชำระให้แก่ปัญญาแทน มิใช่มยุรา

<sup>(๙๗)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๒.

<sup>(๙๘)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๒.

<sup>(๙๙)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๒-๓๒๓.

## ๖.๒ พวงมาลัย

ตาม ป.พ.พ. ม. ๕๐๑ เมื่อผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว ผู้มีหน้าที่รับไถ่ต้องคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ไถ่ตามสภาพที่ทรัพย์สินนั้นเป็นอยู่ในเวลาไถ่ ทั้งนี้ เพราะในการขายฝาก ผู้ซื้อหรือทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หรือผู้รับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินย่อมมีสิทธิประการอื่น จึงชอบจะใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ ครั้นถึงเวลาไถ่ เขาจึงไม่จำเป็นต้องทำให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิม<sup>(๑๐๐)</sup>

แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นเสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ไถ่ ตาม ป.พ.พ. ม. เดียวกัน

ที่ว่า ทรัพย์สินเสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ หมายความว่า ผู้ซื้อไม่ได้ใช้ทรัพย์สินนั้นดังที่คนปรกติใช้กัน เป็นต้นว่า ใช้ทรัพย์สินผิดวัตถุประสงค์ ใจหรือประมาททำให้ทรัพย์สินเสื่อมเสีย หรือไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินนั้นตามควร<sup>(๑๐๑)</sup>

เช่น อาลาตินขายพรมผืนหนึ่งฝากไว้กับอาลาทราย อาลาทรายปูพรมนั้นไว้ที่พื้นบ้าน แต่เขาติดบุหรี่ มักยืนสูบบุหรี่อยู่บนพรม แล้วทิ้งขี้บุหรี่ลงบนนั้น พรมไหม้เป็นรูปประปราย เมื่ออาลาตินมาไถ่ เห็นสภาพพรมแล้วตกใจแทบสิ้นสติ จึงเรียกร้องให้อาลาทรายชดใช้ ในการนี้ อาลาทรายต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่อาลาติน เพราะแม้จะใช้พรมนั้นอย่างคนทั่วไปใช้กัน คือ ปูพื้นบ้าน แต่มิได้ระมัดระวังรักษาพรมอย่างที่คนทั่วไปพึงกระทำ

อนึ่ง ป.พ.พ. ม. ๕๐๑ ว่า ถ้าทรัพย์สินเสื่อมเสียเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนคำว่า “ผู้ซื้อ” ในความข้อนี้นัยย่อหมายถึง ทายาทของผู้ซื้อ และผู้รับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิจากผู้ซื้อด้วย เพราะบุคคลทั้งสองย่อมทราบถึงการไถ่ จึงตกอยู่ในหน้าที่ต้องใช้สอยทรัพย์สินอย่างสุจริตเช่นเดียวกับผู้ซื้อ<sup>(๑๐๒)</sup>

## ๗. การไถ่หรือไถ่โดยไม่ชอบ

ถ้าผู้มีสิทธิไถ่ไม่ใช้สิทธิไถ่นั้นเลยจนพ้นเวลาไถ่แล้ว สิทธิไถ่และหน้าที่รับไถ่ย่อมสิ้นสุดลงพร้อม ๆ กัน กล่าวคือ ไถ่ทรัพย์สินคืนมิได้อีก<sup>(๑๐๓)</sup>

(๑๐๐) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๗.

(๑๐๑) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๗.

(๑๐๒) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๘-๓๑๙.

(๑๐๓) ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๔.

ส่วนไถ่โดยมิชอบนั้น หมายถึง ชำระสินไถ่ไม่ครบ หรือไถ่เมื่อพ้นเวลาไถ่แล้ว<sup>(๑๐๔)</sup> สำหรับผลของการชำระสินไถ่ไม่ครบนั้นได้อธิบายมาแล้ว จึงไม่กล่าวซ้ำอีก เหลือแต่กรณีไถ่เมื่อพ้นเวลาไถ่ที่จะต้องพิจารณากัน

ดังที่กล่าวแล้วว่า สิทธิไถ่ย่อมสิ้นสุดลงเมื่อพ้นเวลาไถ่ เพราะฉะนั้น ถ้ามาไถ่ทรัพย์สินเมื่อพ้นเวลาไถ่ไปแล้ว แม้คู่กรณีอีกฝ่ายตกลงรับไถ่ก็ตาม ย่อมไม่เป็นการไถ่อีก แต่อาจเกิดเป็นสัญญารายใหม่แล้วแต่ลักษณะที่ตกลงกัน เช่น อาจเกิดเป็นสัญญาซื้อขายหรือจะซื้อจะขาย หรือถ้าไม่เป็นสัญญา ก็อาจเป็นการที่คู่กรณีผู้ตกลงรับไถ่นั้นให้คำมั่นผูกพันตนเองว่าจะให้ไถ่ เป็นต้น<sup>(๑๐๕)</sup>

## ๘. ความระงับสิ้นลงของสิทธิไถ่

ตามสภาพแล้ว สิทธิไถ่ย่อมระงับสิ้นลงเพราะได้ใช้ไปเรียบร้อยแล้ว

สิทธิไถ่ยังระงับเมื่อผู้ทรงสิทธิบอกสละสิทธินั้น<sup>(๑๐๖)</sup> ในการนี้ มีนักกฎหมายเห็นว่า ถ้าเป็นสิทธิไถ่สังหาริมทรัพย์พิเศษหรือสังหาริมทรัพย์ การสละสิทธิก็อยู่ในบังคับแห่งแบบตาม ป.พ.พ. ม. ๑๒๙๙ หรือ ๑๓๐๒ ประกอบ ม. ๑๒๙๙ ด้วย<sup>(๑๐๗)</sup>

อนึ่ง สิทธิไถ่ยังระงับลงเมื่อไม่ได้ใช้จนพ้นเวลาไถ่ตั้งได้อธิบายมาแล้ว<sup>(๑๐๘)</sup>

---

<sup>(๑๐๔)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๔.

<sup>(๑๐๕)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๔-๓๒๕.

<sup>(๑๐๖)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๘.

<sup>(๑๐๗)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๘.

<sup>(๑๐๘)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๒๙.



## ค่าฤชาธรรมเนียม

ในสัญญาขายฝาก มีค่าฤชาธรรมเนียม (cost) หลัก ๆ อยู่สองประเภท คือ **ค่าฤชาธรรมเนียมในการขายฝาก** (costs of the sale) กับ **ค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่** (costs of redemption) ค่าฤชาธรรมเนียมเหล่านี้อาจเกิดขึ้นหรือไม่ได้แล้วแต่กรณี เช่น ขายฝากทรัพย์สินที่ต้องมีการจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ รัฐอาจคิดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนด้วย

ป.พ.พ. ม. ๕๐๐ ว. ๒ ว่า ค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ ให้ผู้ไถ่ชำระ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการขายฝากนั้น ป.พ.พ. ม. ๔๕๗ ว่า ให้ผู้ซื้อและผู้ขายแบ่งชำระกันคนละครึ่ง แต่เมื่อมีการไถ่ ผู้ไถ่ต้องใช้ค่าธรรมเนียมที่ผู้ขายชำระไปนั้นคืนให้แก่ผู้ขายด้วยตาม ป.พ.พ. ม. ๕๐๐ ว. ๑

ป.พ.พ. ม. ๕๐๐ นี้มีที่มาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส<sup>(๑๐๙)</sup> ม. ๑๖๗๓ ว. ๑ ซึ่งว่า<sup>(๑๑๐)</sup>

<sup>(๑๐๙)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๔.

<sup>(๑๑๐)</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ม. ๑๖๗๓ ว่า

“A seller who makes use of a clause of redemption shall reimburse not only the purchase price, but also the expenses and fair costs of the sale, the necessary repairs and those which have increased the value of the tenement, up to the amount of that increase. He may be vested into possession only after having discharged all those obligations.

“Where the seller comes into his property again through the effect of a clause of redemption, he retakes it free of all encumbrances and mortgages with which the purchaser may have burdened it, provided that the clause has been duly registered at the land registry, before the registration of the said encumbrances and mortgages. He is bound to carry out the leases made without fraud by the purchaser.”

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่า ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันและญี่ปุ่นซึ่งไทยใช้เป็นต้นแบบในการร่าง ป.พ.พ. นั้นก็มีบทบัญญัติทำนองเดียวกัน โดยประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ม. 459 ว่า

“Section 459 Reimbursement of outlays

“The reseller may demand reimbursement for outlays that he made on the purchased object before the resale to the extent that the value of the object is enhanced by the expenses. He may remove an installation which he has attached to the returnable thing.”

และประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น ม. 583 ว่า

“Article 583 (Implementation of Redemption)

“ผู้ขายซึ่งใช้ประโยชน์จากข้อกำหนดการไถ่ถอน ไซ้แต่ต้องชำระสินไถ่เท่านั้น หากต้องชำระค่าใช้จ่ายและค่าฤชาธรรมเนียมในการขาย ค่าซ่อมแซมตามจำเป็น และค่าใช้จ่ายอื่นบรรดาซึ่งอาจยังให้โรงเรือนมีมูลค่าสูงขึ้น เท่าปริมาณที่สูงขึ้นนั้นด้วย ผู้ขายจะได้ครอบครองทรัพย์สินก็ต่อเมื่อได้ชำระหนี้ทั้งปวงนี้สิ้นแล้วเท่านั้น”

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ม. ๑๖๗๓ ว. ๑ นี้มีแนวคิดอยู่ว่า เพราะกฎหมายจำกัดราคาสินไถ่ไว้มิให้เรียกกันเกินควรอยู่แล้ว ผู้ซื้อจึงไม่ได้กำไรอะไรจากการไถ่มากนักหรืออาจไม่ได้กำไรเลยก็เป็นได้ จะให้เขาชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อีกรักดูมิควร จะไม่เป็นธรรมแก่เขาได้ จึงกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายแต่ฝ่ายเดียวแทน<sup>(๑๑๑)</sup>

---

“(1) A seller may not effect redemption unless the seller provides the purchase money and the costs of the contract within the period provided for in Article 580.

“(2) If a buyer or subsequent acquirer incurs expenses with respect to immovable property, the seller must reimburse those expenses in accordance with the provisions of Article 196; provided, however, that, with respect to useful expenses, the court may, at the seller's request, grant a reasonable period for the reimbursement.”

<sup>(๑๑๑)</sup> ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์; ๒๕๕๒: ๓๑๔.





ญ. บางฉบับ  
เกี่ยวกับการขายฝาก

#	เลขที่	ใจความ	หมายเหตุ
<b>การเกิดสัญญา</b>			
๑	๑๗๐/ ๒๔๙๗	ชายที่ดินและโรงเรือนให้แก่กัน โดยตกลงกันด้วยปากเปล่าว่า ผู้ชายมีสิทธิมาไถ่คืนได้ภายในสิบปี ข้อตกลงนี้มีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงสูญเปล่า ไม่มีผลบังคับแก่กันได้ ผู้ชายมาฟ้องโดยอาศัยข้อตกลงนี้ไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ต่อมาอีกสองปีเศษ ผู้ซื้อและผู้ขายสัญญากันอีกโดยทำเป็นหนังสือว่า ที่ดินกับโรงเรือนดังกล่าวจะไม่ขายให้คนอื่น และภายในสิบปีนับแต่วันซื้อขาย ถ้าผู้ขายมีเงินก็จะมาซื้อกลับคืนไป ดังนี้ นับเป็นการที่ผู้ซื้อให้ค้ำประกันแก่ผู้ขายว่าจะขายที่ดินกับโรงเรือนพิพาทให้ เมื่อทำเป็นหนังสือ ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินเช่นว่าจึงใช้ได้ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๕๖ ว. ๒ และผู้ขายฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาใหม่นี้ได้	
๒	๑๐๗๕/ ๒๕๐๗	น้องชายของจำเลยกู้ยืมเงินจำเลยแล้วไม่ชำระหนี้ โจทก์จึงร้องทุกข์ว่า น้องชายของจำเลยฉ้อโกงโจทก์ เจ้าพนักงานตำรวจจับกุมน้องชายของจำเลย จำเลยจึงตกลงกับโจทก์เพื่อเลิกคดี และพากันไปหาพนักงานสอบสวนเพื่อทำสัญญากันไว้เป็นหลักฐาน พนักงานสอบสวนจึงร่างสัญญาขึ้นเพื่อปลดหนี้ให้แก่น้องชายของจำเลย มีข้อความว่า จำเลยจะขายที่ดินผากไว้กับโจทก์ ราคาหนึ่งหมื่นบาท โจทก์กับจำเลยลงลายมือชื่อในสัญญาของพนักงานสอบสวนนั้นแล้ว พนักงานสอบสวนจึงเอาหนังสือสัญญากู้ยืมข้างต้นมาฉีกทิ้ง แต่สัญญาของพนักงานสอบสวนไม่ได้ระบุว่า โจทก์จำเลยจะทำการขายฝากเป็นหนังสือและจดทะเบียนการขายฝากกันเมื่อใด ย่อมแสดงว่า สัญญาของพนักงานสอบสวนเป็นสัญญาจะขายฝากระหว่างโจทก์กับจำเลย กล่าวคือ โจทก์กับจำเลยต้องไปทำสัญญาขายฝากกันอีกชั้นหนึ่ง และสัญญาจะขายฝากนี้ เมื่อได้ทำเป็นหนังสือทั้งลงลายมือชื่อโจทก์กับจำเลยแล้ว ย่อมสมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๕๖ ว. ๒ โจทก์จึงฟ้องร้องบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาจะขายฝากได้	
๓	๓๖๗๐/ ๒๕๒๘	โจทก์ขายที่ดินให้แก่จำเลย ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ต่อมา โจทก์กับจำเลยทำสัญญากันอีกฉบับว่า โจทก์มีสิทธิ์ซื้อที่ดินนั้นคืนภายในกำหนดสิบปี ดังนี้ มิใช่การที่โจทก์ขายที่ดินผากไว้กับจำเลย เพราะข้อตกลงให้ไถ่คืนไปนั้นต้องมีอยู่แล้วในการซื้อขาย แต่เป็นค้ำประกันว่าจะซื้อทรัพย์สินกันในอนาคตตาม ป.พ.พ. ม. ๔๕๖ ว. ๒	

#	เลขที่	ใจความ	หมายเหตุ
<b>การเกิดสัญญา</b>			
๓	๒๙๑/ ๒๕๔๑	จำเลยทั้งสองสู้ทักว่า จำเลยที่ ๒ กับสามีได้หย่ากัน และตกลงยกที่ดินกับบ้านพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ แล้ว สามีของจำเลยที่ ๒ ย่อมไม่มีอำนาจเอาที่ดินกับบ้านนั้นไปขายฝากไว้กับโจทก์อีก ศาลฎีกาเห็นว่า การซึ่งจำเลยที่ ๒ กับสามีแบ่งทรัพย์สินกันโดยยกที่ดินกับบ้านพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 นั้น เป็นการทำสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก คือ จำเลยที่ 1 ตาม ป.พ.พ. ม. ๓๗๔ ว. ๒ เพราะฉะนั้น จำเลยที่ ๑ จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินกับบ้านไปก็ต่อเมื่อได้แสดงเจตนาว่าจะเข้ารับประโยชน์ดังกล่าวแล้ว เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ ๑ ได้แสดงเจตนาเช่นนั้น แต่ประการใด กรรมสิทธิ์ในที่ดินกับบ้านจึงยังอยู่ที่สามีของจำเลยที่ ๒ และเมื่อสามีของจำเลยที่ ๒ ขายที่ดินกับบ้านฝากไว้กับโจทก์ โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์	
๔	๗๗๙๕/ ๒๕๔๙	โจทก์กับจำเลยทำสัญญากัน หนังสือสัญญานั้นว่า ผู้ชายตกลงขายที่นาจำนวนสิบห้าไร่ฝากไว้กับผู้ซื้อ เป็นเงินสองแสนบาท มีกำหนดตั้งแต่วันทำสัญญาจนถึงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓ รวมสองปี ถ้าผู้ชายไม่มีเงินสองแสนบาทมาคืนให้ผู้ซื้อ ผู้ชายยอมยกที่นาดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ดังนี้ เป็นสัญญากู้เงิน แล้วเอาที่นาเข้ามาจำนองไว้เป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ มิใช่สัญญาขายฝาก เพราะในเวลาทำสัญญากรรมสิทธิ์ในที่นามิได้ออนไปยังผู้ซื้อแต่ประการใด	
๕	๘๐๙๓/ ๒๕๕๑	สัญญาขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๑ ประกอบ ม. ๔๕๖ ถือเสมือนว่ามีนิติกรรมการขายฝากเกิดขึ้นเลย เมื่อสัญญาขายฝากนี้เป็นโมฆะแล้ว โจทก์จะอ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยอาศัยอำนาจตามนิติกรรมการขายฝากนั้นไม่ได้	
<b>ความสมบูรณ์ของสัญญา</b>			
๑	๘๘๖/ ๒๕๑๕	ทรัพย์สินที่รับซื้อฝากมานั้น ผู้ซื้อโอนให้แก่ภริยาโดยเสนาหา ทั้งที่รู้อยู่ว่าผู้ขายยังมีสิทธิไถ่ ดังนี้ เป็นการฉ้อฉลให้ผู้ขายเสียเปรียบ ผู้ขายขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมการให้นั้นได้	
๒	๕๑๕/ ๒๕๒๕	จำเลยขายเรือนฝากไว้กับโจทก์ จำเลยไม่ได้ไถ่ เรือนย่อมตกเป็นของโจทก์ ต่อมา จำเลยซื้อเรือนหลังนั้นแล้วสร้างขึ้นใหม่โดยใช้วัสดุบางส่วนที่ริ้อมา ศาลฎีกาเห็นว่า เรือนอันเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาขายฝากได้สิ้นสภาพไปแล้ว เรือนหลังใหม่มิใช่วัตถุแห่งการขายฝาก จึงไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ โจทก์มาฟ้องขับไล่จำเลยจากเรือนหลังใหม่มิได้ ได้แต่เรียกร้องกรณีจำเลยซื้อทำลายวัตถุแห่งการขายฝากเท่านั้น	

#	เลขที่	ใจความ	หมายเหตุ
<b>ความสมบูรณ์ของสัญญา</b>			
๓	๑๕๑๔/ ๒๕๒๘	จำเลยขายบ้านฝากไว้กับโจทก์ โดยไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ในสัญญาขายฝากนั้นว่า ถ้าจำเลยไม่ไถ่บ้านคืนไปตามกำหนด โจทก์มีสิทธิรื้อบ้านไป ได้ ดังนี้ บ้านย่อมมีสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์ จนกว่าจะถูกโจทก์รื้อถอนไปตามเงื่อนไขดังกล่าว กรณีจึงเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ มิใช่การซื้อขายไม้ที่ใช้ปลูกสร้างบ้านอันเป็นสังหาริมทรัพย์ เมื่อสัญญาได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นโมฆะไปตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๑ ประกอบ ม. ๔๕๖ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้บังคับตามสัญญา	
๔	๑๕๒๓- ๑๕๒๔/ ๒๕๒๘	ก่อนทำสัญญา เจ้าพนักงานที่ดินเรียกจำเลยไปสอบถามเกี่ยวกับรายการที่ต้องการออกในแบบแล้ว แสดงว่า จำเลยทราบอยู่แล้วว่ากำลังทำสัญญาขายฝากที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง มิใช่จำนอง เมื่อการขายฝากเป็นไปตามความประสงค์ของโจทก์ และความสมัครใจของจำเลย อันเป็นการกระทำไปตามปกติธรรมดา การขายฝากจึงสมบูรณ์ มิใช่เป็นนิติกรรมอำพรางการจำนองแต่ประการใด	
๕	๓๒๔๑/ ๒๕๓๓	โจทก์ขายที่ดินฝากไว้กับจำเลย แล้วไม่ไถ่ จำเลยย่อมได้ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ แม้ว่าที่ดินตามที่ตกลงกันไว้จะมากกว่าที่ปรากฏอยู่ในโฉนดก็ตาม ก็ไม่เป็นการที่จำเลยได้ลากมิควรได้ เพราะจำเลยมีมูลเหตุตามกฎหมายที่ใช้อ้างอิงการได้ที่ดินนั้นมา และไม่เป็นที่ให้โจทก์เสียเปรียบด้วย โจทก์จึงเรียกให้จำเลยส่งที่ดินคืนฐานเป็นลากมิควรได้มิได้	
๖	๔๗๖๔/ ๒๕๓๓	โจทก์ไต่ยกที่ดินนาให้แก่นางเวจ พันธุ์มะลี บุตรสาวของโจทก์ โดยเสนหานางเวจนำที่ดินไปขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) แล้วกู้ยืมเงินจำเลยโดยเอาที่ดินนั้นขายฝากไว้กับจำเลยเพื่อประกันการชำระหนี้เงินกู้ การขายฝากทำเป็นหนังสือแต่ไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมา นางเวจประพฤตินเผลอต่อโจทก์ โจทก์จึงฟ้องขอถอนคืนซึ่งการให้ และศาลฎีกาพิพากษาให้นางเวจคืนที่ดินให้แก่โจทก์ โจทก์จึงนำเงินไปชำระให้แก่จำเลยเพื่อไถ่ที่ดินคืน จำเลยไม่ยอม โจทก์จึงวางเงินไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์ แล้วฟ้องคดีนี้เพื่อขอให้ศาลสั่งให้จำเลยรับเงิน และคืนที่ดินให้แก่โจทก์ กับทั้งห้ามจำเลยกับบริวารเข้าเกี่ยวข้องในที่ดินนั้นอีกด้วย  ศาลฎีกาเห็นว่า เมื่อการขายฝากที่ดินพิพาทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์มิได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. ม. ๔๕๖ จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยอาศัยการที่นางเวจขายฝากไว้ และสิทธิครอบครองจึงเป็นของนางเวจอยู่ ต่อมาเมื่อโจทก์ถอนคืนซึ่งการให้แล้ว สิทธิครอบครองย่อมกลับไปสู่โจทก์ โจทก์มีสิทธิไถ่ที่ดินนั้นได้ ศาลฎีกาจึงพิพากษาให้ตามคำขอของโจทก์	

#	เลขที่	ใจความ	หมายเหตุ
<b>ความสมบูรณ์ของสัญญา</b>			
๗	๓๙๑/ ๒๕๓๔	<p>จำเลยขอกู้ยืมเงินโจทก์ โจทก์ตกลง พนักงานเจ้าหน้าที่ทำสัญญาแล้วอ่านให้โจทก์กับจำเลยฟังว่า จำเลยตกลงขายฝากที่ดินให้แก่โจทก์ จำเลยจึงตั้งขึ้นว่าต้องการกู้ยืมเงินโดยเอาทรัพย์สินมาจำนอง ไม่ใช่ขายฝาก โจทก์บอกจำเลยว่า ขายฝากก็เหมือนกับจำนอง จำเลยปรึกษากับภรรยาแล้วก็ตกลงขายฝาก พฤติการณ์เช่นนี้ย่อมบ่งชี้ว่า จำเลยประสงค์จะทำสัญญาขายฝากแล้ว มิได้ต้องการจำนองอีก เมื่อการขายฝากเป็นไปตามเจตนาของจำเลย จึงสมบูรณ์ ที่จำเลยอ้างว่าการขายฝากใช้ไม่ได้ เพราะทำขึ้นเพื่ออำพรางการกู้ยืมหรือจำนองนั้น ฟังไม่ขึ้น ต่อมาเมื่อครบเวลาไถ่แล้ว จำเลยไม่มาไถ่ โจทก์จึงบอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากที่ดินพิพาท จำเลยไม่ยอมออก การกระทำของจำเลยจึงเป็นละเมิดต่อโจทก์</p>	
๘	๘๑๐/ ๒๕๔๖	<p>นางแสงอรุณ ประดับทอง มารดาของจำเลย เข้าที่ดินจากวัดพระพุทธรบาทราชวรมหาวิหาร แล้วปลูกบ้านเพื่ออยู่อาศัยกับจำเลย ต่อมา นางแสงอรุณขายบ้านดังกล่าวฝากไว้กับนางละมัย ป้อมประสาร ภริยาโจทก์ โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อครบกำหนดเวลาขายฝาก นางแสงอรุณไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ นางละมัยจึงอาศัยเหตุนั้นไปเช่าบ้านจากวัดทันที ต่อมา นางละมัยถึงแก่ความตาย และมีโจทก์เป็นทายาทของนางละมัย</p> <p>มีปัญหาต้องวินิจฉัยว่า สัญญาขายฝากรายนี้เป็นโมฆะหรือไม่ โจทก์ฎีกาว่าตามสัญญา ถ้าผู้ขายไม่ไถ่ ผู้ซื้อมีสิทธิรื้อถอนบ้านออกไปได้ จึงเป็นสัญญาขายฝากสิ่งที่ใช้ปลูกสร้างบ้านอันเป็นสังหาริมทรัพย์ หากต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่</p> <p>ศาลฎีกาเห็นว่า แม้ในหนังสือสัญญาระบุชื่อสัญญาว่า ขายฝากสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อหากลับว่า นางแสงอรุณขายทั้งบ้านและที่ดินฝากไว้กับนางละมัย ประกอบกับพฤติการณ์ปรากฏว่า เมื่อนางแสงอรุณไม่ไถ่ นางละมัยก็อาศัยเหตุนั้นไปเช่าบ้านและที่ดินจากวัดต่อ ทั้งในการฟ้องคดีนี้ โจทก์ก็ขอให้ขับไล่จำเลยจากบ้านและที่ดินด้วย แสดงว่า นางละมัยต้องการรับซื้อฝากบ้านหลังนั้นไว้เพื่ออยู่อาศัยมิใช่เพื่อรื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ และที่โจทก์ขอให้ขับไล่ ก็เพื่อจะได้เข้าใช้สอยและอยู่อาศัยต่อไปเช่นกัน กรณีจึงเป็นสัญญาขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ย่อมเป็นโมฆะไปตาม</p> <p>ป.พ.พ. ม. ๔๕๖ ว. ๑ ประกอบ ม. ๔๙๑</p>	

#	เลขที่	ใจความ	หมายเหตุ
<b>ความสมบูรณ์ของสัญญา</b>			
๙	๑๕๒๒/ ๒๕๔๖	โจทก์ขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ ๑ เพราะถูกจำเลยที่ ๑ ใช้กลฉ้อฉล การซื้อขายจึงเป็นโมฆียะ และโจทก์ได้ให้ทนายความมีหนังสือไปบอกล้างโมฆียกรรมนั้นแล้ว แต่ในระหว่างนั้น จำเลยที่ ๑ ขายที่ดินดังกล่าวฝากไว้กับจำเลยที่ ๒ โดยที่ไม่ปรากฏว่า จำเลยที่ ๒ รับทราบถึงกลฉ้อฉลอันจำเลยที่ ๑ กระทำต่อโจทก์แต่ประการใด จำเลยที่ ๒ จึงชื่อว่า ได้รับซื้อฝากที่ดินมาโดยสุจริตและโดยเสียค่าตอบแทน การที่โจทก์บอกล้างโมฆียกรรมก็มีผลทำให้การซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ กลายเป็นโมฆะเท่านั้น แต่หากกระทบกระเทือนถึงการขายฝากระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ไม่ โจทก์ไม่มีอำนาจขอให้เพิกถอนการขายฝากนั้น	
๑๐	๒๔๙๘/ ๒๕๕๐	ข้อเท็จจริงเป็นอันยุติว่า จำเลยขายที่ดินฝากไว้กับโจทก์ เพราะฉะนั้น โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไปตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๑ แล้ว ซึ่งจำเลยมาอาศัยอยู่บนที่ดินนั้นอีกย่อมเป็นการอยู่โดยละเมิดต่อโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้	
<b>ผู้มีสิทธิไถ่</b>			
๑	๑๓๒/ ๒๕๒๓	เจ้าของรวมคนหนึ่งเอาทรัพย์สินพิพาทไปขายฝาก เจ้าหนี้ของบรรดาเจ้าของรวมทั้งหลายจึงสั่งให้เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ไปไถ่ทรัพย์สินคืนมา ดังนี้ ไม่เป็นการที่เจ้าหนี้ใช้สิทธิไถ่ เพราะไม่ใช่บุคคลที่กฎหมายกำหนดให้มีสิทธิไถ่ เป็นแต่การที่เจ้าหนี้ใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้แทนลูกหนี้	
๒	๒๐๑๘/ ๒๕๓๐	ผู้มีสิทธิไถ่นั้น กฎหมายกำหนดตัวไว้ชัดเจนแล้ว แม้โจทก์เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของจำเลยที่ ๒ ผู้ขายฝาก ก็ไม่มีสิทธิไถ่ เพราะไม่ใช่บุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ โจทก์จะอ้างว่า ทรัพย์สินขายฝากเป็นสินสมรสซึ่งสามีภริยามีสิทธิด้วยกันคนละครึ่ง แล้วขอใช้สิทธิไถ่นั้นมิได้	
<b>สินไถ่</b>			
๑	๘๕๙๑/ ๒๕๔๗	จำเลยขายบ้านพร้อมที่ดินฝากไว้กับโจทก์ ในสัญญาระบุว่า ขายฝากกันราคาสามแสนหนึ่งหมื่นบาท แต่ไม่ได้ระบุว่า ให้คิดสินไถ่กันเท่าใด จึงต้องถือเป็นปริยายว่า ให้คิดสินไถ่สามแสนหนึ่งหมื่นบาทตามราคาขาย ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๙ (เดิม) ที่จำเลยต่อสู้ว่า ที่จริงขายฝากกันแค่สองแสนบาท ส่วนที่เขียนไว้ในสัญญานั้น บวกดอกเบี้ยด้วย เมื่อคิดแล้วดอกเบี้ยย่อมสูงกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี เป็นการมิชอบตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๔๐ ม. ๔ (๖) ศาลฎีกาเห็นว่า ม. ๒ แห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้นำพระราชบัญญัติเมื่อพันกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป พระราชบัญญัติลงราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ สัญญาขายฝากรายนี้ทำเมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ ก่อนพระราชบัญญัติใช้บังคับ จึงนำพระราชบัญญัตินี้มาปรับใช้แก่คดีไม่ได้ และต้องฟังว่า สินไถ่เท่ากับสามแสนหนึ่งหมื่นบาทตั้งวินิจัยมาแล้ว เมื่อจำเลยไปไถ่บ้านพร้อมที่ดินนั้นในราคาสองแสนสามหมื่นบาท จึงเป็นการไถ่โดยมิชอบ โจทก์มีสิทธิบอกปิดได้ ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่า จำเลยยังมีได้ใช้สิทธิไถ่โดยชอบนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย	

#	เลขที่	ใจความ	หมายเหตุ
<b>การไถ่</b>			
๑	๒๖๖๒/ ๓๕๓๐	โจทก์ฟ้องว่า จำเลยขายที่ดินพร้อมบ้านฝากไว้กับโจทก์ พันเวลาไถ่แล้ว จำเลยไม่ได้ไถ่ถอน ขอให้ขับไล่จำเลยกับบริวารออกจากทรัพย์สินพิพาท จำเลยรับว่า ขายฝากกันและล่วงเวลาไถ่แล้วจริง แต่โจทก์ยินยอมให้จำเลยมาไถ่ในภายหลังอีกได้ และจำเลยกำลังรวบรวมเงินมาไถ่อยู่ ศาลฎีกาเห็นว่า การยินยอมให้ไถ่เมื่อพ้นเวลาไถ่แล้ว มิใช่การขยายเวลาไถ่ แต่เป็นการให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินให้	
๒	๕๓๗๗/ ๒๕๓๙	โจทก์ชำระสินไถ่เป็นแคชเชียร์เช็คที่ธนาคารออกให้ เช็كدังกล่าวเปรียบเสมือนเงินสด หากจำเลยสงสัยว่าปลอมหรือไม่มีเงิน ก็สามารถตรวจสอบได้โดยง่าย แต่จำเลยยื่นกรานไม่ยอมรับไว้ ย่อมผิดประกติ ประกอบกับถ้าจำเลยต้องการรับชำระหนี้ด้วยเงินสด ก็ควรระบุไว้ในสัญญาหรือแจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้า ดังนี้ จึงถือได้ว่า จำเลยบิดพลิ้วไม่รับชำระหนี้ และโจทก์ได้ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว	
๓	๑๓๗๐/ ๒๕๔๔	โจทก์ฟ้องว่า บิดาขายที่ดินฝากไว้กับจำเลย กำหนดไถ่ภายในหนึ่งปี ต่อมาก่อนครบกำหนด บิดาก็ไถ่ และจำเลยก็รับไถ่ โดยตกลงจะไปจดทะเบียนการไถ่ภายหลัง จนบิดาโจทก์ตาย จำเลยก็ยังไม่จดทะเบียนให้ โจทก์จึงขอให้สั่งให้จำเลยไปจดทะเบียน ถ้าจำเลยไม่ไป ก็ขอให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย จำเลยให้การว่า นับตั้งแต่เวลาไถ่จนถึงเวลาฟ้องคดีนี้ เกินสิบปีแล้ว คดีจึงขาดอายุตาม ป.พ.พ. ม. ๑๙๓/๙  ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เมื่อบิดาโจทก์ไถ่โดยชอบแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาททันที ต่อมาเมื่อบิดาโจทก์ตาย โจทก์เป็นทายาท ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย และย่อมอาศัยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ติดตามเอาที่ดินคืนได้ทุกเมื่อ คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ	ที่คดีนี้ไม่ขาดอายุความ เพราะตาม ป.พ.พ. ม. ๑๙๒/๙ แล้ว สิทธิเรียกร้องจะเสียไปถ้าไม่ใช้ภายในอายุความ แต่กรรมสิทธิ์มิใช่สิทธิเรียกร้อง (กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินสิทธิ สิทธิเรียกร้องเป็นบุคคลสิทธิ) จึงไม่อยู่บังคับว่า ต้องใช้ภายในกำหนดเวลาใด ๆ
๔	๕๘๗๓/ ๒๕๕๐	ผู้ร้องเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท และจดทะเบียนขายที่ดินนั้นฝากไว้กับจำเลย ครั้นพ้นเวลาไถ่แล้ว จำเลยจึงกู้ยืมเงินธนาคารกรุงไทยโดยเอาที่ดินนั้นไปจำนองไว้ ผู้ร้องขอให้ศาลสั่งให้จำเลยปล่อยการครอบครองที่ดิน เพราะตนได้ไถ่แล้ว ศาลฎีกาเห็นว่า ตาม ป.พ.พ. ม. ๔๙๒ ผู้ไถ่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งไถ่ ก็ต่อเมื่อชำระสินไถ่แล้ว สินไถ่นั้นจะชำระโดยตรงต่อผู้มีหน้าที่รับไถ่ หรือจะนำไปวางไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์ก็ได้ แต่เมื่อปรากฏว่า ผู้ร้องยังไม่ได้ชำระสินไถ่หรือวางสินไถ่ที่สำนักงานวางทรัพย์ ผู้ร้องจึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์คืนไป เมื่อไม่ได้ไถ่โดยชอบภายในกำหนดเวลา กรรมสิทธิ์ย่อมตกแก่จำเลย ผู้ร้องไม่มีสิทธิร้องขอให้ศาลสั่งจำเลยปล่อยที่ดินพิพาท	

# รายการอ้างอิง

## ภาษาไทย

- ♥ กฎหมายดีดี. (๒๕๕๕). *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <<http://www.lawdd.net/lawdd/detailedsection?lawId=4LibMDMtMjAtMjU1MS1BMDAwNXU%3D>>. (เข้าถึงเมื่อ: ๑๖ มกราคม ๒๕๕๖).
- ♥ \_\_\_\_\_. (๒๕๕๕). *คำพิพากษาศาลฎีกา (ปี ๒๕๑๒ ถึงปัจจุบัน)*. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <<http://www.lawdd.net/lawdd/petitionno?year=2540&type=1>>. (เข้าถึงเมื่อ: ๑๖ มกราคม ๒๕๕๖).
- ♥ ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร ปุญญพันธ์. (๒๕๓๙). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย*. (พิมพ์ครั้งที่ ๑๑). กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ.
- ♥ ปรีชา สุมาวงศ์. (๒๕๓๑). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้*. (พิมพ์ครั้งที่ ๖). กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา.
- ♥ ไพจิตร ปุญญพันธ์. (๒๕๒๕). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก*. (พิมพ์ครั้งที่ ๓). กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ.
- ♥ ราชบัณฑิตยสถาน. (๒๕๕๑, ๗ กุมภาพันธ์). *พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒*. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <<http://rirs3.royin.go.th/dictionary.asp>>. (เข้าถึงเมื่อ: ๑๖ มกราคม ๒๕๕๖).
- ♥ วีรวัฒน์ จันทโชติ. (๒๕๔๑, มิถุนายน). “การแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับสัญญาขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์: ข้อเสนอแนะบางประการ”. *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*, (ปีที่ ๒๘, ฉบับที่ ๒).
- ♥ ศาลฎีกา. (๒๕๕๐, ๒๖ มกราคม). *ระบบสืบค้นคำพิพากษาและคำสั่งคำร้องศาลฎีกา*. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <<http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/search.jsp>>. (เข้าถึงเมื่อ: ๑๖ มกราคม ๒๕๕๖).
- ♥ ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์. (๒๕๕๒). *คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้*. (พิมพ์ครั้งที่ ๕). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. ISBN: 9789742888015.
- ♥ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (๒๕๕๑, ๑๐ มีนาคม). *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <<http://www.krisdika.go.th/wps/portal/general>>. (เข้าถึงเมื่อ: ๑๖ มกราคม ๒๕๕๖).

- ♥ สำนักงานศาลยุติธรรม. (ม.ป.ป.). *คำพิพากษาศาลฎีกา (ปี ๒๕๓๐ ถึงปัจจุบัน)*. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <[http://www.library.coj.go.th/Eb\\_Sentence/Sentence0.html](http://www.library.coj.go.th/Eb_Sentence/Sentence0.html)>. (เข้าถึงเมื่อ: ๑๖ มกราคม ๒๕๕๖).

## ภาษาต่างประเทศ

- ♥ Kamol Sandhikshetrin. (2007). *The Civil and Commercial Code, Books I-VI, and Glossary. (8th edition)*. Bangkok: Nitibannakan. ISBN 978-974-44-7349-3.
- ♥ Langenscheidt Translation Service. (2011). *The German Civil Code*. [Online]. Available: <[http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/)>. (Accessed: 16 January 2013).
- ♥ Legifrance. (2011). *The French Civil Code*. [Online]. Available: <<http://195.83.177.9/code/liste.phtml?lang=uk&c=22>>. (Accessed: 16 January 2013).
- ♥ \_\_\_\_\_. (2011, 1 septembre). *Code civil des français*. [En ligne]. Disponible: <[http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=0B318A7293B7A6AB671B8A2491FB55A2.tp djo17v\\_2?idSectionTA=LEGISCTA000006136539&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20111213](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=0B318A7293B7A6AB671B8A2491FB55A2.tp djo17v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006136539&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20111213)>. (Accédé: 16 janvier 2013).
- ♥ Ministry of Justice of Japan. (2011). *The Japanese Civil Code*. [Online]. Available: *Parts 1-3* <<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?ft=2&re=02&dn=1&yo=civil+code&x=0&y=0&ky=&page=3>>, *Parts 4-5* <<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?ft=2&re=02&dn=1&yo=civil+code&x=0&y=0&ky=&page=4>>. (Accessed: 16 January 2013).





th.wikibooks.org  
/wiki/redemption  
16 มกราคม ๒๕๕๖ • 16 January 2013

