

มาตรการทางกฎหมายการขายฝาก ศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก¹

ศรายุทธ ฟอพิมาย²

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายการขายฝาก โดยมุ่งเน้นศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับกฎหมายในการคุ้มครองผู้ขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 หมวดที่ 4 การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง ส่วนที่ 1 ขายฝาก โดยทำการศึกษาร่วมเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส ลักษณะของสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่ง (France Civil Code) และหลักกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นตามประมวลกฎหมายแพ่ง (Japan Civil Code)³ สัญญาขายฝาก คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่ง ทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้⁴ กฎหมายขายฝากได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายขายฝากโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ขายฝากมากยิ่งขึ้น และมีการแก้ไขครั้งสุดท้ายตั้งแต่ พ.ศ. 2541 โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ.2541 ได้ให้เหตุผลในการประกาศใช้กฎหมายฉบับดังกล่าวว่า “...เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องขายฝากยังมีบทบัญญัติไม่เหมาะสม เป็นเหตุให้มีการเอาเปรียบผู้ขายฝาก โดยมีการกำหนดสินไถ่สูงเกินควร เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา รวมทั้งในกรณีที่ถึงกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อมักหลีกเลี่ยง ไม่ยอมให้มีการไถ่ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปโดยไม่ชอบธรรม นอกจากนี้ เห็นควรปรับปรุงระยะเวลาในการใช้สิทธิไถ่ในสัญญาขายฝากให้เหมาะสมยิ่งขึ้น...” แม้ว่าจะมีการแก้ไขกฎหมายดังกล่าว ผู้เขียนได้ทำการศึกษา โดยศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ดังนี้

ประการแรก ปัญหาการย่นระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดเรื่องเวลาการไถ่ทรัพย์สินของสัญญาขายฝากไว้ในมาตรา 492 บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด...” จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวได้กำหนดเวลาในการไถ่ทรัพย์สินไว้ ซึ่งมาตรา 494 กำหนดให้ห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขาย

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง มาตรการทางกฎหมายการขายฝาก ศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชมพูนุท สถิตย์เสมากุล และกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร. ปวีศร เลิศธรรมเทวี และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปรีดา โชติมานนท์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ ญัตติพณฺธุ อรรถกถม. “ปัญหากฎหมายในการคุ้มครองการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย”.สารนิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2564, หน้า 54

⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 ประกอบกับมาตรา 491

ฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย หรือถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย ซึ่งหากเป็นกรณีของการเป็นไปตามความตกลงของกลุ่มสัญญา ในกรณีทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มสัญญาจะตกลงกำหนดเวลาได้ไว้เกิน 10 ปี นับแต่เวลาที่ทำสัญญาขายฝากไม่ได้ หากกลุ่มสัญญาได้ตกลงกำหนดเวลาได้สูงกว่ากรอบที่กฎหมายกำหนด มาตรา 495 ได้กำหนดให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปีตามประเภททรัพย์สินแสดงว่า เฉพาะส่วนที่เกินเท่านั้นที่ตกเป็นโมฆะ แต่ส่วนที่ไม่เกินก็ยังมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ในเรื่องของสัญญาขายฝากนั้นเป็นเรื่องของเอกชนกับเอกชนที่อยู่บนแนวคิดตาม “หลักเรื่องความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา”⁵ เป็นหลักของกฎหมายซึ่งให้ความสำคัญเป็นอิสระแก่บุคคลในอันที่จะเปลี่ยนแปลงสิทธิ ส่วนหลักเกณฑ์เรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา ถือเป็นเพียงนโยบายทางกฎหมาย (Legal Policy) ⁶ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงเสรีภาพของบุคคลที่จะเปลี่ยนแปลงสิทธิของเขาตามที่เขาต้องการ และเป็นหลักที่ให้เสรีภาพอย่างสมบูรณ์แก่กลุ่มสัญญา ในอันที่จะได้กำหนดชนิด แบบ และเนื้อหาของกิจการซึ่งเขาประสงค์จะตกลงกัน และขณะเดียวกันก็เป็นการจำกัดขอบเขตของรัฐในการเข้ามาแทรกแซงการเข้าทำสัญญาของกลุ่มให้อยู่ในวงจำกัดที่สุด

การกำหนดเวลาได้ก่อนนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น (Japan Civil Code) เรื่องสัญญาขายฝากได้กำหนดให้สามารถกระทำได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น⁷ โดยได้กำหนดระยะเวลาในการได้ก่อนอยู่ในตามมาตรา 580 ที่กำหนดให้ “ระยะเวลาได้จะกำหนดไว้เกินกว่า 10 ปี ไม่ได้ ถ้าได้กำหนดไว้เกินกว่านั้นให้ลดลงเหลือ 10 ปี และเมื่อได้ตกลงกำหนดเวลาได้ไว้อย่างใดแล้วระยะเวลานี้จะขยายออกไปไม่ได้อีก ส่วนในกรณีที่กลุ่มสัญญาได้มีการกำหนดเวลาได้เอาไว้ให้ได้ภายใน 5 ปี” เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น (Japan Civil Code) ข้างต้นเห็นได้ว่าการจำกัดให้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่สามารถนำมาขายฝากได้ ในขณะที่ประเทศไทยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นกำหนดให้ทรัพย์สินที่สามารถขายฝากได้ทั้งสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ และมาตรา 494 กำหนดเวลาของการได้ว่า “ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิได้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย

(2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย”

จะเห็นได้ว่าเป็นการกำหนดเวลาได้เกินของทรัพย์สินสองประเภทแตกต่างกัน ในขณะที่ระยะเวลาในการได้ก่อนของประเทศญี่ปุ่นนั้นกำหนดไว้ 10 ปีเพราะทรัพย์สินที่ขายฝากได้มีเพียงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

⁵ ศนันท์กรณ โสคติพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรมสัญญา, พิมพ์แก้ไขครั้งที่ 15, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2567), หน้า 263.

⁶ ไชยยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยสัญญา, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2565), หน้า 90.

⁷ ปราณี นางแล, “การได้ทรัพย์สินที่ขายฝาก”, วิทยานพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555, หน้า 79.

ส่วนระยะเวลา 5 ปีนั้นเนื่องจากหาทกษะที่ทำสัญญาขายฝากคู่สัญญาไม่ได้กำหนดเวลาไว้ก็จะต้องไถ่ภายใน 5 ปี การที่ได้เปรียบเทียบกำหนดเวลาไถ่ถอนของประเทศญี่ปุ่นและประเทศไทย ผู้ศึกษาเห็นว่า กฎหมายของประเทศญี่ปุ่นนั้นมีข้อจำกัดมากกว่ากฎหมายไทย อาจเป็นเพราะรัฐจะเข้ามาดูแลเกี่ยวกับสัญญาขายฝาก ในขณะที่กฎหมายไทยเห็นว่าเป็นเรื่องของเอกชนกับเอกชนเท่านั้น

สำหรับการกำหนดเวลาไถ่ตามประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศฝรั่งเศส (France Civil Code) ได้วางหลักว่า คู่สัญญาสามารถตกลงกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่จะกำหนดไว้เกินกว่า 5 ปีไม่ได้ หากกำหนดไว้เกินกว่านั้นก็ให้ลดลงเหลือ 5 ปีหากพิจารณาเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศไทย พบว่า การกำหนดเกี่ยวกับระยะเวลาไถ่ทรัพย์นั้นกำหนดไว้น้อยกว่าของประเทศไทย และกฎหมายฝรั่งเศสนั้นไม่ขยายเวลาของสัญญาขายฝาก ในทางตรงกลับข้ามกำหนดไว้ชัดเจนว่าคู่สัญญาขอมมีอิสระที่จะย่นเวลาไถ่ให้น้อยลงได้แสดงให้เห็นได้ว่าอนุญาตให้ย่นระยะเวลาไถ่ถอนให้น้อยลงได้

สำหรับประเด็นนี้ ผู้ศึกษาจะได้ศึกษาเกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาของการไถ่ถอนทรัพย์ที่ขายฝาก โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 494 ได้กำหนด ดังนี้ หากทรัพย์ที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีสิทธิไถ่จะต้องใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลา 10 ปีนับตั้งแต่เวลาซื้อขาย จากการบัญญัติกำหนดเวลาไถ่ถอนนั้นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือเป็นทรัพย์ที่ต้องมีเอกสารสิทธิ โดยมาตรา 494 กำหนดเพียงระยะเวลาไถ่ถอนคืนไว้ในระยะขั้นสูงสุดไว้ไม่เกิน 10 ปี จะเห็นได้ว่าไม่ได้ระบุเวลาขั้นต่ำไว้ว่าต้องมีระยะเวลาขั้นต่ำเกี่ยวกับการไถ่ถอนว่าจะต้องมีกรอบเวลานานเท่าไร อย่างไร ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติที่ส่งผลให้ผู้ขายฝากซึ่งเป็นประชาชนได้รับความเสียหายเป็นอันมาก อีกทั้งผู้ขายฝากที่มีอำนาจในการต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากและไม่สามารถหาเงินมาใช้ไถ่ถอนได้ทัน ทรัพย์ที่ขายฝากย่อมจะต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อฝาก ดังนั้น แม้ว่าสัญญาขายฝากจะเป็นสัญญาที่อยู่ภายใต้หลักเรื่อง เสรีภาพในการทำสัญญา แต่มีความแตกต่างระหว่างฐานะของบุคคลและจะส่งผลให้อีกฝ่ายได้รับความเสียหาย เนื่องจากสัญญาฝ่ายที่มีอำนาจเศรษฐกิจเหนือกว่าได้ใช้เสรีภาพของตนในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาไว้ล่วงหน้าฝ่ายเดียวในลักษณะที่เอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจน้อยกว่า

ควรแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 494 โดยเพิ่มวรรคท้าย มาดังนี้

“ ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย

(2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย

ทั้งนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ให้สามารถไถ่ถอนคืนได้เมื่อพ้นระยะเวลาหนึ่งปี”

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดสินไถ่ จากการศึกษาศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 499 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติ “...ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริง รวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี” ผลตามบัญญัติมาตรานี้คือ หากกำหนดสินไถ่ไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ก็ให้ลดสินไถ่มาเท่ากับราคาขายฝากที่แท้จริงรวมผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี

ปี โดย “ราคาขายฝากที่แท้จริง” คือ ราคาที่ผู้ซื้อฝากได้ชำระให้แก่ผู้ขายฝากในเวลาที่ได้ทำสัญญาขายฝากกัน มิใช่ราคาที่แท้จริงตามราคาท้องตลาดของทรัพย์สินอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าราคาที่ผู้ซื้อฝากได้ให้แก่ผู้ขายฝากเมื่อมีการทำสัญญาขายฝาก เท่ากับว่า กฎหมายขายฝากให้คิดสินไถ่โดยบวกประโยชน์ตอบแทนการขายฝากได้ร้อยละสิบห้าต่อปีเท่านั้น หากคิดสินไถ่โดยบวกประโยชน์ตอบแทนเกินร้อยละสิบห้าต่อปี ก็ให้ลดลงมาเหลือร้อยละสิบห้าต่อปี แต่มีทำให้ประโยชน์ตอบแทนตกเป็น โฆษะทั้งหมด เหมือนเช่น ในกรณีการเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา ทั้งนี้จากบทบัญญัติในมาตรา 499 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ของประเทศไทยเป็นการกำหนดกันเองระหว่างผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก เพียงแต่ได้มีการกำหนดเกี่ยวกับสินไถ่ ให้เป็นไปตามมาตรา 499 เป็นเรื่องของข้อกำหนดค่าสินไถ่ แต่ไม่ได้กำหนดกรอบเกี่ยวกับราคาซื้อฝาก ในขณะที่ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น (Japan Civil Code) จะไม่ได้เปิดโอกาสให้ผู้สัญญาสามารถกำหนดสินไถ่เองได้ โดยสินไถ่จะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น⁸ สำหรับประเทศไทยการที่กฎหมายให้สามารถตกลงกันเองดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผู้ขายฝาก ในขณะที่จากการศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น (Japan Civil Code) ข้างต้นได้กำหนดให้หากผู้ขายฝากจะไถ่ทรัพย์สิน ผู้ขายฝากจะต้องจ่ายราคาซื้อที่ผู้ขายฝากได้รับมาจากผู้ซื้อฝาก และค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น (Japan Civil Code) นั้นผู้สัญญาไม่สามารถตกลงกำหนดสินไถ่ได้ จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดเพดานขึ้นสูงในการคิดสินไถ่เอาไว้ จากกรณีดังกล่าว ผู้ศึกษาเห็นว่า เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ในทางปฏิบัติ ซึ่งถือว่าเป็นผู้ที่มิอำนาจการต่อรองน้อยกว่า

หากพิจารณาเสรีภาพการทำสัญญาจะเห็นได้ว่า เสรีภาพจะมีอยู่ตราบเท่าที่ผู้สัญญามีความเท่าเทียมกัน ในทางเศรษฐกิจ ดังนั้น หากพิจารณาการทำสัญญาขายฝากที่ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินมาขายฝากก็เนื่องจากประสบปัญหาทางการเงินที่จะนำมาใช้จ่ายในครอบครัวหรือใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนั้น ผู้ขายฝากจึงไม่มีอำนาจในการต่อรอง ซึ่งถือว่าผู้สัญญานั้นไม่มีความเท่าเทียมกันทางเศรษฐกิจ รัฐจึงควรที่จะเข้ามาดูแลและคุ้มครองผู้ขายฝาก โดยพิจารณาแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการกำหนดสินไถ่ของประเทศญี่ปุ่นที่กำหนดให้เจ้าพนักงานซึ่งแต่งตั้งโดยศาลประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อประเมินได้เท่าใด ก็ให้หักเงินที่ผู้ขายจะต้องชำระให้แก่ผู้ซื้อ มาเป็นแนวทางเพื่อแก้ไขปรับปรุงกฎหมายของประเทศไทยเพื่อให้ผู้ขายฝากได้รับความเป็นธรรม

ข้อเสนอแนะ ควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 499 โดยกำหนดให้ “สินไถ่ นั้น ผู้ขายจะต้องชำระให้แก่ผู้ซื้อ อันได้แก่ ราคาซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายได้รับจากผู้ซื้อในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย และค่าใช้จ่ายในการทำสัญญา

อีกทั้งกำหนดให้ศาลแต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อประเมินได้เท่าใดก็ให้หักเงินที่ผู้ขายจะต้องชำระให้แก่ผู้ซื้อ”

⁸ ปราณี นางแล, เรื่องเดียวกัน, หน้า 82

ประการที่สาม ปัญหาวิธีการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก แต่เดิมกฎหมายขายฝากได้กำหนดการใช้สิทธิไถ่วิธีเดียว คือ การใช้สิทธิไถ่ต่อผู้มีหน้าที่รับไถ่ คือ หากผู้มีสิทธิไถ่ต้องการที่จะไถ่ทรัพย์สิน ผู้มีสิทธิไถ่จะต้องแสดงเจตนาขอใช้สิทธิไถ่ต่อผู้มีหน้าที่รับไถ่ ต่อมาจึงได้มีออกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.2541 ได้บัญญัติเพิ่มเติม มาตรา 492 กำหนดให้ผู้มีสิทธิไถ่สามารถใช้สิทธิไถ่โดยการวางสินไถ่ ณ สำนักงานวางทรัพย์สินได้อีกวิธีหนึ่ง เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ต่อผู้มีหน้าที่รับไถ่ได้ ซึ่งเมื่อผู้มีสิทธิไถ่ได้วางสินไถ่ ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน โดยได้สละสิทธิ์ถอนคืนแล้ว ย่อมมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากโอนกลับคืนมายังผู้มีสิทธิไถ่ทันที

เมื่อผู้มีสิทธิไถ่ได้วางสินไถ่ ณ สำนักงานวางทรัพย์สินแล้ว ก็เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินที่จะต้องแจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน โดยผู้ไถ่ไม่จำเป็นต้องแจ้งเองเหมือนในกรณีการวางทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ ตามมาตรา 333 วรรคสาม

ในการใช้สิทธิไถ่นั้นผู้มีสิทธิไถ่จะต้องแสดงเจตนาขอใช้สิทธิไถ่ต่อผู้มีหน้าที่รับไถ่ภายในกำหนดเวลา⁹ แล้วผู้มีสิทธิไถ่ยังต้องขอชำระสินไถ่ให้แก่ผู้มีหน้าที่รับไถ่ด้วย ซึ่งในการขอชำระสินไถ่นั้นกฎหมายขายฝากมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่าจะต้องทำอะไร ในทางปฏิบัติพบว่าผู้ขายฝากจะใช้สิทธิไถ่เมื่อมีความพร้อมไถ่ถอนแล้ว แต่ในบางกรณีคู่สัญญาหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่ไม่พร้อมที่จะรับไถ่ หรือบางรายหนีไปต่างประเทศเพื่อให้เกิดการผิดสัญญา ซึ่งปกติจะต้องเดินทางไปแจ้งกับสำนักงานวางทรัพย์สินที่อยู่ในจังหวัด อย่างไรก็ตามผู้ที่ใช้สิทธิไถ่บางคนไม่ได้เดินทางไปในวันดังกล่าว หรือเดินทางไปยากลำบาก ส่งผลให้ผู้มีสิทธิไถ่นั้นต้องเสียสิทธิและสูญเสียทรัพย์สินที่ขายฝาก อย่างไรก็ตามจากการศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศฝรั่งเศส (France Civil Code) ที่กำหนดให้การใช้สิทธิไถ่นั้นสามารถแสดงความประสงค์ที่จะไถ่ทรัพย์สิน สามารถทำได้โดยการส่งจดหมายบอกกล่าวไปยังเจ้าของทรัพย์สินในขณะนั้น หรือผู้ซื้อเดิมก็ได้แล้วแต่ผู้ขายฝากจะเลือก เพราะการใช้สิทธิไถ่ได้กับคนใดคนหนึ่งในสองคนนี้อย่างไรก็ตาม หากไม่สามารถส่งจดหมายบอกกล่าวไปถึงบุคคลดังกล่าวได้ ผู้ขายฝากอาจส่งจดหมายบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองทรัพย์สินคนกลาง ซึ่งเคยซื้อทรัพย์สินนั้นก็ได้อีก¹⁰ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีสิทธิไถ่ได้มีทางเลือกในการใช้สิทธิไถ่ ควรพิจารณาวิธีการใช้สิทธิไถ่ และควรกำหนดให้ชัดเจนในกฎหมายโดยพิจารณาตามแนวทางวิธีตามประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศฝรั่งเศส (France Civil Code) ประเทศฝรั่งเศสเป็นอีกทางหนึ่ง

ข้อเสนอแนะ ควรเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 492 วรรคท้ายดังนี้ “การใช้ทรัพย์สิน สามารถทำได้โดยการส่งจดหมายบอกกล่าว จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือช่องทางอื่นๆไปยังเจ้าของทรัพย์สินในขณะนั้น”

⁹ ไพฑูริย์ เอกจิตรการ, คำอธิบาย ข้อย้าย แลกเปลี่ยน ให้, (กรุงเทพฯ: วิทยุชน.2565). หน้า 275.

¹⁰ ฌูว์พันธ์ อรรถกมล. “ปัญหากฎหมายในการคุ้มครองการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย”. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2564. หน้า 50.

เอกสารอ้างอิง

ไชยยศ เหมะรัชตะ, *กฎหมายว่าด้วยสัญญา*, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2565.

ณัฐพันธุ์ อรรถกมล. “ปัญหากฎหมายในการคุ้มครองการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย”.

สารนิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2564.

ศนันท์กรณ โสคติพันธุ์, *คำอธิบายนิติกรรมสัญญา*, พิมพ์แก้ไขครั้งที่ 15, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2567.

ปราณี นางแล, “การไถ่ทรัพย์ที่ขายฝาก”, *วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*, 2555.

ไพฑูริศ เอกจิตรการ, *คำอธิบาย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้*, กรุงเทพฯ: วิญญูชน. 2565.