

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝาก¹

อัจฉรา เลากุลสถานต์²

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝาก อันมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิด ประวัติความเป็นมา ทฤษฎี และวิวัฒนาการเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝาก ศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝากไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 รวมถึงศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝาก ในเรื่องของการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน ปัญหากรณีผู้หนี้น้ำที่รับไถ่ใจหลีกเลี่ยงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ และปัญหาการกำหนดข้อตกลงในสัญญาขายฝาก ทั้งนี้ เพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขปัญหาดังกล่าวข้างต้น และปรับใช้กฎหมายให้เกิดความเป็นธรรมต่อคู่สัญญา ซึ่งการศึกษาดังกล่าวทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่า สัญญาขายฝากเป็นกฎหมายเอกชน ซึ่งบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา ในหมวด 4 การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง ตั้งแต่มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 โดยมีลักษณะพิเศษคือเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อฝากทันที โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายฝากอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ และเป็นสัญญาที่อยู่ภายใต้หลักพื้นฐานของทฤษฎีทางกฎหมายที่สำคัญของกฎหมายว่าด้วยสัญญา คือ หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (Autonomy of the Will) และหลักสัญญาต้องเป็นสัญญา (Pacta Sunt Servanda) กล่าวคือ เมื่อสัญญาขายฝากได้เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถที่จะพิสูจน์ได้ว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเข้าทำสัญญากันขึ้นด้วยความสมัครใจแล้ว ทั้งนี้ โดยไม่คำนึงว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะมีอำนาจต่อรองในการทำสัญญาเท่าเทียมกันหรือไม่ และคู่สัญญาจะได้เปรียบเสียเปรียบกันอย่างไร ศาลหรือรัฐจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการแสดงเจตนาทำสัญญานี้เลย นอกจากนี้คู่สัญญายังสามารถที่จะตกลงยกเว้น แก้ไข เปลี่ยนแปลงสิทธิหรือความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกันอย่างไรก็ได้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

จะเห็นได้ว่าสัญญาขายฝาก เป็นสัญญาที่ให้อำนาจแก่คู่สัญญาในการแสดงเจตนาทำสัญญากันอย่างเต็มที่ โดยไม่คำนึงถึงความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างคู่สัญญา ทำให้สัญญาขายฝากกลายเป็นเครื่องมือของ

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝาก โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ตันศิริ และรองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เจ้าหนี้หรือผู้ซื้อฝากที่ใช้เป็นช่องทางในการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบเอาเปรียบลูกหนี้หรือผู้ขายฝาก และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญา เนื่องจากผู้ซื้อฝากมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าผู้ขายฝาก ซึ่งต้องการเพียงแค่แหล่งเงินทุนในการดำรงชีพและประกอบอาชีพของตนเท่านั้น แต่กลับต้องจำยอมทำสัญญาขายฝากโดยไม่มีอำนาจต่อรองใดๆเลย

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝากจะพบว่าการทำสัญญาขายฝากในปัจจุบัน มีการเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมากเกินไปจนเกินสมควร โดยอาศัยช่องว่างของบทบัญญัติเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการแสวงหาผลประโยชน์ให้กับตนเอง โดยไม่คำนึงถึงผลประโยชน์ที่ต้องมีร่วมกันของคู่สัญญาในการสัญญา แสดงให้เห็นว่ามาตรการทางกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันยังไม่เพียงพอที่จะสามารถรองรับปัญหาการทำสัญญาขายฝากได้ในทุกกรณี และควรมีการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้มีความทันสมัยมากขึ้น เพื่อรองรับกับสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมไปถึงเพื่อแก้ปัญหของสัญญาขายฝากที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆด้วย โดยสามารถสรุปประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นได้ ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาที่หนึ่ง ปัญหาการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน การที่สัญญาขายฝากมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายฝากสามารถไถ่ทรัพย์สินที่ตนนำมาขายฝากไว้คืนได้ คู่สัญญาจึงต้องตกลงกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้ขายฝากทราบว่าตนเองจะมีระยะเวลาในการหาเงินเพื่อมาชำระสินไถ่แลกเปลี่ยนกับการขอไถ่ทรัพย์สินคืนได้เมื่อใด ซึ่งการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน ถือเป็นการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาที่ยึดเจตนาของคู่สัญญาเป็นสำคัญ

เมื่อการทำสัญญาขายฝากนั้นจะต้องมีข้อตกลงให้ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ ซึ่งก็มีปัญหาตามมาว่าการที่กฎหมายยอมให้คู่สัญญากำหนดระยะเวลาการไถ่ได้อย่างเสรี โดยบทบัญญัติในมาตรา 494 นั้น กำหนดเพียงระยะเวลาห้ามใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน จะเห็นได้ว่ากฎหมายเข้ามาควบคุมเพียงแค่การห้ามใช้สิทธิไถ่เกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น การกำหนดระยะเวลาการไถ่กันเองเช่นนี้จึงเกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ขายฝากได้ ทำให้เกิดปัญหาการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน เมื่อกฎหมายมิได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ทรัพย์สิน ทำให้การกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินเป็นอำนาจของคู่สัญญาที่สามารถตกลงกำหนดได้เอง จึงเป็นช่องทางให้ผู้ซื้อฝากกำหนดระยะเวลาตามอำเภอใจ ซึ่งมักเป็นระยะเวลาสั้นๆ ซึ่งหากมองในมุมของผู้ขายฝากแล้ว การที่ผู้ขายฝากส่วนใหญ่ตกลงทำสัญญาขายฝากก็ย่อมจะเดือดร้อนเรื่องเงินอยู่แล้ว ยิ่งกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินเป็นระยะเวลาสั้นๆ ยิ่งทำให้ผู้ขายฝากไม่อาจหาเงินมาไถ่ทรัพย์สินได้ทันตามกำหนดเวลา ส่งผลให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกไปเป็นของผู้ซื้อฝากอย่างง่ายดาย

อีกทั้ง เมื่อพิจารณากรณีของพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ในมาตรา 10 ได้มีการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน

เช่นเดียวกัน แต่ก็ยังไม่สามารถคุ้มครองผู้ขายฝากในทรัพย์สินทุกประเภทได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นกฎหมายที่มุ่งคุ้มครองเฉพาะการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น กฎหมายฉบับนี้จึงยังมีได้แก่ปัญหาการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินได้อย่างครอบคลุม

ประเด็นปัญหาที่สอง ปัญหากรณีผู้มีหน้าที่รับไถ่สนใจหลีกเลี่ยงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ลักษณะของสัญญาขายฝากนั้น จะต้องมีการตกลงกันว่าผู้ขายฝากสามารถไถ่ทรัพย์สินที่นำมาขายฝากคืนได้ ผู้ขายฝากซึ่งถือเป็นผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินจึงย่อมมีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินคืนได้ และผู้ซื้อฝากซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่รับไถ่ย่อมต้องสงวนรักษาทรัพย์สินนั้นไว้รอผู้ขายฝากมาไถ่คืน เมื่อมีการตกลงระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินแล้ว เมื่อผู้ขายฝากซึ่งอยู่ในฐานะผู้มีสิทธิไถ่ต้องการไถ่ทรัพย์สินจากผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่ ประกอบกับการไถ่ในช่วงระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ ผู้มีหน้าที่รับไถ่ย่อมต้องส่งคืนทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ตามมาตรา 501 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ถ้าผู้มีหน้าที่รับไถ่ไม่ยอมรับการไถ่หรือไม่ยอมโอนทรัพย์สินที่ขายฝากกลับคืนไปยังผู้ใช้สิทธิไถ่ โดยไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ตามกฎหมาย จะถือว่าเป็นกรณีผู้มีหน้าที่รับไถ่ผิดนัด และผู้มีสิทธิไถ่ย่อมฟ้องศาลขอให้โอนทรัพย์สินที่ขายฝากคืนได้ทันทีตามมาตรา 213 วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นกรณีลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ของตน เจ้าหนี้ร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ได้ ซึ่งผู้ศึกษามองว่าการใช้สิทธิทางศาลมีความยุ่งยาก เพราะผู้ขายฝากต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ต้องหาพยานหลักฐานมาพิสูจน์ความผิดของผู้ซื้อฝาก และยังต้องรอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ขายฝากสามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้ ทั้งๆที่ตนเองมิได้มีกระทำการโดยมีเจตนาไม่สุจริตแต่อย่างใด ซึ่งถือว่าไม่เป็นธรรมต่อผู้ขายฝากเป็นอย่างมาก กรณีปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ศึกษาจึงได้แยกพิจารณาเป็นสองประเด็น กล่าวคือ

ประเด็นแรก เป็นปัญหาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีผู้มีหน้าที่รับไถ่สนใจหลีกเลี่ยงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้น เมื่อผู้มีหน้าที่รับไถ่สนใจหรือมีเจตนาที่ไม่สุจริตในการกระทำของตนเอง เป็นการขัดต่อหลักสุจริตตามมาตรา 5 ในเมื่อสัญญาขายฝากเกิดจากหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญาแล้ว การทำสัญญานั้น คู่สัญญาจะต้องกระทำด้วยเจตนาที่สุจริต กล่าวคือ คู่สัญญาต้องมีความซื่อสัตย์และไว้วางใจซึ่งกันและกัน โดยปราศจากการฉ้อฉล หากคู่สัญญาฝ่ายใดกระทำการใช้สิทธิของตนในทางที่ไม่สุจริต ย่อมต้องรับผิดชอบในการกระทำของตน การที่ผู้มีหน้าที่รับไถ่ที่จงใจหลีกเลี่ยงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน การกระทำดังกล่าวไม่เป็นธรรมกับผู้มีสิทธิไถ่ที่คู่สัญญาฝ่ายที่สุจริต กล่าวคือ ผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินขอไถ่ทรัพย์สินด้วยความสุจริต แต่กลับไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้เพราะเจตนาที่ไม่สุจริตของคู่สัญญาอีกฝ่าย อีกทั้งผู้มีหน้าที่รับไถ่ก็ไม่ต้องรับผิดชอบใดในการกระทำที่ไม่สุจริตนั้น

เมื่อพิจารณาในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝากแล้ว มีเพียงมาตรา 501 ซึ่งกำหนดหน้าที่ของผู้มีหน้าที่รับไถ่ว่าให้ส่งคืนทรัพย์สินที่ไถ่ในสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ และ

กำหนดบทลงโทษผู้มีหน้าที่รับไถ่เพียงกรณีเดียวเท่านั้น คือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ไถ่ถูกทำลาย หรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อฝาก ผู้ซื้อฝากจะต้องรับผิดชอบด้วยการชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ขายฝากเท่านั้น ซึ่งจะเห็นว่ายังไม่มียกเว้นในประมวลกฎหมายแพ่งที่กล่าวถึงปัญหานี้เลยเนื่องจากกฎหมายยังขาดความชัดเจนและไม่ครอบคลุมปัญหาดังกล่าว

อีกทั้ง บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่มีกำหนดรูปแบบในการไถ่ทรัพย์สินคืน จึงเกิดปัญหาทำให้การไถ่ทรัพย์สินกระทำโดยวิธีใดก็ได้ เมื่อการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์และสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น จะตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 456 วรรคแรก ซึ่งบทบัญญัติในเรื่องสัญญาซื้อขายดังกล่าวถือเป็นแบบของสัญญาขายฝากด้วย การที่สัญญาขายฝากถือเป็นสัญญาซื้อขายชนิดหนึ่ง การไถ่ทรัพย์สินคืนในกรณีสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์และสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ จึงควรมีการกำหนดแบบในการไถ่ทรัพย์สินคืนด้วยเช่นเดียวกัน

ประเด็นที่สอง เป็นปัญหาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ได้มีการเพิ่มหลักการใหม่ นอกเหนือจากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในมาตรา 18 วรรคสอง ได้บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วแต่กรณี ซึ่งบทบัญญัตินี้สอดคล้องกับหลักสุจริตที่คู่สัญญาควรมีระหว่างกันในการซื้อสัตย์สุจริตต่อกัน และมีความไว้วางใจกันเป็นอย่างมาก การกระทำที่กระทบต่อสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่าย คู่สัญญาจึงไม่ควรกระทำ กรณีผู้มีหน้าที่รับไถ่ที่จงใจหลอกลวงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินนี้ถือว่าการกระทำที่ไม่สุจริต ส่งผลให้ต้องรับผิดชอบด้วยการยอมให้ผู้ขายฝาก ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิไถ่สามารถวางทรัพย์สินได้ แต่ก็ยังคงมีปัญหา กล่าวคือ หลักการนี้มุ่งคุ้มครองเฉพาะสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น ทำให้ผู้ขายฝากในกรณีอื่นๆ ยังไม่ได้รับความคุ้มครองจากบทบัญญัติ และยังคงนำคดีไปฟ้องร้องกันต่อศาลเหมือนเดิม เพื่อร้องขอให้ศาลบังคับให้ตนเองสามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้ ทั้งๆ ที่ผู้ขายฝากมิได้กระทำผิดอะไรเลย

นอกจากนี้ ในเรื่องระยะเวลาวางทรัพย์สินภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ก็มีปัญหาว่าการกำหนดเช่นนี้จะถือเป็นการขยายระยะเวลาการไถ่หรือไม่ เพราะหากถือเป็นการขยายกำหนดเวลาไถ่ก็จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ด้วย การขยายกำหนดเวลาไถ่จึงจะมีผลสมบูรณ์

ประเด็นปัญหาที่สาม ปัญหาการกำหนดข้อตกลงในสัญญาขายฝาก จากลักษณะของสัญญาขายฝาก ในมาตรา 491 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากโอนไปยังผู้ซื้อทันที โดยมีเงื่อนไขที่เป็นข้อตกลงกันระหว่างคู่สัญญาว่าผู้ขายฝากสามารถไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้คืนได้ เมื่อสัญญาขายฝากเกิดจากความตกลงกันของคู่สัญญา โดยคู่สัญญาสามารถตกลงกันอย่างไรก็ได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา จึงมีปัญหาในเรื่องการกำหนดข้อตกลงในสัญญาขายฝาก ซึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงกันกำหนดเงื่อนไขหรือข้อตกลงเพิ่มเติมได้เองอย่างเสรี ประกอบกับกฎหมายกำหนดได้เพียงในเรื่องแบบของสัญญา หากไม่ทำตามแบบ สัญญานั้นจะตกเป็นโมฆะ ซึ่งเป็นเพียงข้อกำหนดเพื่อให้ทำสัญญาขายฝากมีผลสมบูรณ์ สามารถใช้บังคับในทางกฎหมายได้ และเป็นหลักฐานทางทะเบียนว่าได้มีการขายฝากทรัพย์สินนั้นๆ แต่กฎหมายไม่สามารถกำหนดรายละเอียดในสัญญาขายฝากว่าสัญญาดังกล่าวควรมีรายละเอียดอะไรบ้าง กล่าวคือ ข้อตกลงในสัญญาขายฝากควรมีขอบเขตอย่างไรจึงจะเป็นธรรมแก่คู่สัญญามากที่สุด เพื่อให้ผู้ซื้อฝากกำหนดข้อสัญญาเพิ่มเติมขึ้นมาเพื่อเอาเปรียบคู่สัญญาได้ จึงเป็นช่องว่างของกฎหมายที่คู่สัญญาจะกำหนดข้อสัญญาเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และเมื่อพิจารณากรณีของพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ในมาตรา 7 มีการกำหนดแบบของสัญญาขายฝาก รวมถึงมาตรา 8 ได้กำหนดรายละเอียดของรายการในสัญญา แต่ข้อกฎหมายนี้ก็ใช้บังคับเฉพาะสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น หากเป็นกรณีสัญญาขายฝากอื่นๆ ก็ไม่ได้รับความคุ้มครองแต่อย่างใด

ตัวอย่างของข้อตกลงในสัญญา เช่น ข้อกำหนดให้ผ่อนชำระสินไถ่เป็นงวดๆ โดยกำหนดให้ชำระในวันที่ 1 ของทุกเดือน หากขาดการส่งเงินค่าสินไถ่เป็นเวลา 2 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าผู้ขายฝากขอสละสิทธิ์ในการไถ่ทรัพย์สิน ซึ่งข้อตกลงนี้คู่สัญญาสามารถตกลงกันได้อย่างเสรี เมื่อไม่เป็นข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงนั้นก็สามารถใช้บังคับได้ ตามมาตรา 151 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกรณีข้อตกลงดังกล่าว มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2802/2522 ตัดสินว่าข้อสัญญาผ่อนชำระสินไถ่เป็นงวดๆ ให้ตกลงกันได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา แต่ข้อตกลงนี้ยังไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นข้อสัญญาไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่ธรรม พ.ศ. 2540 และนอกจากนี้ แม้ว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ในมาตรา 11 จะกำหนดให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภคก็ตาม แต่ก็คุ้มครองได้เพียงสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น ไม่อาจคุ้มครองสัญญาขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ทั้งหมดเช่นเดียวกัน

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับเอกเทศสัญญาว่าด้วยขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในมาตรา 494 โดยเพิ่มกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ทรัพย์สิน และกำหนดประเภทของทรัพย์สินที่มุ่งคุ้มครองไว้ด้วย กล่าวคือ ให้เพิ่มข้อความในมาตรา 494 เป็นวรรคสองว่า สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดระยะเวลาในการไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีมิได้ เพื่อให้สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ทรัพย์สิน อันจะทำให้บทบัญญัติเรื่องขายฝากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีความสอดคล้องกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติฯ อีกทั้งเป็นการคุ้มครองสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทด้วย

2. ปัญหากรณีผู้มีหน้าที่รับไถ่จงใจหลอกลวงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน

ผู้ศึกษาเห็นว่าในกรณีของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ควรมีการกำหนดบทลงโทษการกระทำของผู้มีหน้าที่รับไถ่ที่จงใจหลอกลวงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินในกรณีนี้เช่นเดียวกับในมาตรา 501 โดยควรจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเพิ่มข้อความเป็นวรรคที่สามในมาตรา 492 ดังต่อไปนี้ ในกรณีผู้มีสิทธิไถ่ไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้มีหน้าที่รับไถ่ เพราะเหตุที่ผู้มีหน้าที่รับไถ่จงใจหลอกลวงมิให้ผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ผู้มีหน้าที่รับไถ่ที่จงใจกระทำการดังกล่าวมีหน้าที่ต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้มีสิทธิไถ่ และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดระยะเวลาไถ่แล้ว ซึ่งหากเพิ่มบทบัญญัติเช่นนี้จะทำให้ผู้ขายฝากที่สุจริตสามารถไถ่ทรัพย์สินได้ภายในกำหนดเวลาไถ่และเป็นการลงโทษผู้ซื้อฝากที่มีเจตนาไม่สุจริตให้ไม่สามารถเอาทรัพย์สินหลุดไปเป็นสิทธิของตนได้โดยง่าย และควรกำหนดแบบการไถ่ทรัพย์สินคืนให้ชัดเจน โดยกำหนดเพิ่มเป็นบทบัญญัติใหม่เทียบกับในกรณีเมื่อมีการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์และสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ สัญญาดังกล่าวจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น สัญญาจะตกเป็นโมฆะ โดยถือว่าการไถ่ทรัพย์สินคือการซื้อทรัพย์สินคืน ดังนั้น เมื่อมีการไถ่ทรัพย์สินในกรณีสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์และสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ จะต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ทรัพย์สินกับเจ้าหน้าที่ทันทีที่ผู้มีสิทธิไถ่แสดงเจตนาขอไถ่ทรัพย์สินกับผู้มีหน้าที่รับไถ่

ส่วนในกรณีของพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ควรนำหลักการในมาตรา 18 วรรคสองไปบัญญัติไว้ในกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ชัดเจนตามข้อเสนอแนะในกรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กล่าวมาข้างต้น และสำหรับเรื่องระยะเวลาวางทรัพย์สินในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง มิใช่เป็นการขยายระยะเวลาการไถ่ จึงไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลง

ลายมือชื่อผู้รับได้ และเป็นเพียงบทลงโทษผู้กระทำการโดยไม่สุจริต ทำให้ผู้ซื้อฝากต้องรับผิดชอบจากการกระทำที่ตนเองจงใจหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้ผู้ขายใช้สิทธิไถ่เท่านั้น

3. ปัญหาการกำหนดข้อตกลงในสัญญาขายฝาก

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเพิ่มบทบัญญัติดังต่อไปนี้ สัญญาใดมีข้อตกลงในสัญญาที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเสียเปรียบเกินสมควร ให้ถือว่าสัญญานั้นเป็นโมฆะ เพื่อคุ้มครองคู่สัญญามีให้ถูกเอาเปรียบเกินสมควรจากข้อตกลงในสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และสามารถคุ้มครองสัญญาขายฝากและสัญญาอื่นๆตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้อย่างครอบคลุมมากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

ไชยยศ เหมะรัชตะ. กฎหมายว่าด้วยสัญญา. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

ไพฑูริศ เอกจริยกร. คำอธิบาย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2552.

ไพจิตร บุญญพันธุ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2548.

ศนันท์กรณ (จำปี) โสคติพันธุ์. คำอธิบายนิติกรรม – สัญญา พร้อมคำอธิบายในส่วนพ.ร.บ. ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง. พิมพ์ครั้งที่ 14.

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2552.

ศนันท์กรณ (จำปี) โสคติพันธุ์. คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2552.

สมศักดิ์ เอี่ยมพลับใหญ่. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 1, 2 และ 3 ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2560.

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. “สัญญาขายฝากกับความเป็นธรรมในสังคมไทย.” วารสารนิติศาสตร์ ปีที่ 11, ฉบับที่ 1 (มิถุนายน 2526): หน้า 56-87.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562.