

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562¹

ชนกานต์ พรหมจารย์²

จากการศึกษาเหตุผลที่ใช้พระราชบัญญัตินี้เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเป็นการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนแต่ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ฝากเกิดการฟ้องร้องกันขึ้นซึ่งมีผู้ขายฝากสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากจึงได้มีการกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเฉพาะการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น ดังนั้นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อที่อยู่อาศัยเมื่อบุคคลธรรมดาเท่านั้นที่ขายฝากให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 6 แต่กรณีบุคคลธรรมดาขายฝากทรัพย์สินอย่างอื่นที่ไม่ใช่เป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อที่อยู่อาศัยหรือกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขายฝากก็ยังคงใช้บังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ และกรณีใดมิได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลมเช่นกัน

การขายฝากมีประวัติความเป็นมาที่ยาวนานในระบบกฎหมายหลายประเทศ โดยมีต้นกำเนิดมาจากแนวคิดการซื้อขายทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขในการไถ่คืน ซึ่งช่วยให้ผู้ขายสามารถแลกเปลี่ยนทรัพย์สินเป็นเงินสดในระยะสั้น และยังคงสิทธิในการไถ่คืนทรัพย์สินในอนาคต ลักษณะนี้มีการพัฒนาในหลายประเทศภายใต้บริบทและกฎหมายที่แตกต่างกันไป การขายฝากเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่งซึ่งบัญญัติไว้ในการซื้อขายเฉพาะบางอย่างเป็นกฎหมายเก่าแก่ที่มีมานานแล้วของประเทศไทยตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ตั้งแต่เรื่องของการขายสวนขายนาฝากแก่กัน อัฐศกศักราช 1228 ประกาศพระบรมราชโองการเพิ่มเติมขายสวนขายนา นพศกศักราช 1229

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พัฒนา เรือนใจดี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนิยผล รองศาสตราจารย์พัฒนา เรือนใจดี และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สังวรณ์ เรืองกาญจน์กุล

²นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

พระราชบัญญัติการขายฝากและการจำนำที่ดิน ร.ศ. 115 ประกาศเรื่องจำนำและขายฝาก ร.ศ. 118 กฎหมายเบ็ดเสร็จ³

โดยกฎหมายขายฝากมีรากฐานมาจากหลักการ ทฤษฎีสัญญาในกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาทิเช่น หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา เกิดขึ้นในสมัย คริสต์ศตวรรษที่ 18 มีอิทธิพลต่อแนวคิดทางของนักนิติศาสตร์ นักเศรษฐศาสตร์ นักรัฐศาสตร์ ความสามารถของมนุษย์ซึ่งความสามารถของ มนุษย์ไม่เป็นที่ยอมรับและถูกรอบงำจากแนวความเชื่อของศาสนาคริสต์สมัยกลางตั้งแต่ศตวรรษ ที่ 6 ถึงศตวรรษที่ 15 ที่ศาสนาคริสต์มีอิทธิพลสูงสุด และมีผลต่อ ความคิดของคนในสมัยนั้น ในยุคนั้นศาสนาที่สอนให้คนไม่เชื่อในธรรมชาติแห่งสติปัญญาของ มนุษย์เนื่องจากต้องการให้มนุษย์ยอมรับในพระเจ้าซึ่งมีอำนาจและปัญญาที่เหนือมนุษย์ การตั้งสอนเช่นนี้เพื่อให้มนุษย์ยอมรับการสอนตามความเชื่อของศาสนาคริสต์และไม่ต้องการให้มนุษย์หา เหตุผลหักล้างความเชื่อและคำสอนของศาสนาคริสต์⁴ เป็นหลักการพื้นฐานในกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยและกฎหมายทั่วไปที่เกี่ยวกับการทำสัญญา อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญา ว่าด้วยนิติสัมพันธ์ทางหนี้ว่าอยู่บนรากฐานของเจตนาของบุคคลโดยเจตนาเป็นแหล่งกำเนิดและเป็นมาตรการของสิทธิ โดยการแสดงเจตนาเป็นการกระทำซึ่งบุคคลแต่ละคนประสงค์ที่จะก่อให้เกิดผลทางกฎหมายบางประการ และได้มีการแสดงออกซึ่งความประสงค์นั้น การมีเจตนาอยู่ภายใต้จิตใจของบุคคลใดๆ จึงไม่เกิดผลทางกฎหมายแต่อย่างใด

หลักเสรีภาพในการทำสัญญา เมื่อเกิดความเปลี่ยนแปลงความคิดทางเศรษฐศาสตร์ย่อมมีผลต่อ กฎหมายที่ต้องเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ลัทธิเสรีนิยมมีอิทธิพลมากขึ้นแนวคิดที่ต้องการให้เอกชนมี อิสระภาพในการทำกิจกรรมทางการเมือง เศรษฐกิจ สังคม ซึ่งมีแนวความคิดทางนิติศาสตร์ด้วยว่าไม่ควรบัญญัติกฎหมายเข้าไปแทรกแซงในการทำสัญญาของเอกชน ที่ก็ทุนควรมีอิสระในการทำสัญญา⁵ ซึ่งเป็นหลักการพื้นฐานที่สำคัญในระบบกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเน้นให้บุคคลมีเสรีภาพในการตัดสินใจและตกลงกันในเรื่องในใจต่าง ๆ ของสัญญาตามความต้องการของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หลักการนี้ให้ความสำคัญกับการตกลงร่วมกันโดยอิสระโดยไม่ถูกบังคับหรือควบคุมจากภายนอก เว้นแต่ในบางกรณีที่กฎหมายกำหนดข้อจำกัดเพื่อป้องกันการเอาเปรียบหรือปกป้องประโยชน์สาธารณะสาระสำคัญของหลักเสรีภาพในการทำสัญญา

หลักการในการก่อให้เกิดสัญญาขายฝากมีพื้นฐานมาจากกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องการซื้อขายและการขายฝาก โดยสัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่มีลักษณะเฉพาะคือผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขาย

³ วิชาญ เครื่องาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 10. (กรุงเทพมหานคร : นิติบรรณการ 2549).

⁴ สมยศ เชื้อไทย, ความรู้นิติปรัชญาเบื้องต้น. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน. 2536.

⁵ คะเนิง ฉาชัย. (2541). กฎหมายระหว่างประเทศแผนกคดีบุคคลเกี่ยวกับกฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ. กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 23.

ให้แก่ผู้ซื้อ แต่มีเงื่อนไขว่าผู้ขายสามารถไถ่คืนทรัพย์สินนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด การก่อให้เกิดสัญญาขายฝากต้องอาศัยหลักการทางกฎหมายหลายประการ เพื่อให้สัญญานั้นมีผลบังคับใช้ทางกฎหมายอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ ซึ่งขึ้นอยู่กับการแสดงเจตนาที่ชัดเจนของคู่สัญญา การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามกฎหมาย การกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอน และราคาที่แน่นอน รวมถึงการปฏิบัติตามขั้นตอนทางกฎหมาย เช่น การจดทะเบียนในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สัญญาขายฝากมีผลบังคับใช้อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมาย

การศึกษาพระราชบัญญัตินี้เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยแล้วนั้น มีหลักการของต่างประเทศที่ใช้ในการศึกษา คือ หลักกฎหมายขายฝากของฝรั่งเศส เป็นการซื้อขายที่ผู้ขายมีสิทธิในการซื้อคืนหรือไถ่ทรัพย์สินกลับคืนได้ โดยการกำหนดคตินี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับการขายฝากในกฎหมายไทยกฎหมายขายฝากในประเทศฝรั่งเศสเป็นรูปแบบการขายฝากที่ให้สิทธิแก่ผู้ขายในการไถ่ถอนหรือซื้อทรัพย์สินคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดค่าใช้จ่ายในกรณีที่บุคคลมีความต้องการใช้เงินสดอย่างเร่งด่วน โดยอาจใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกันในการขายฝาก และหลักการสำคัญของกฎหมายขายฝากของประเทศญี่ปุ่น หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา เจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญาเป็นสิ่งสำคัญในการพิจารณาว่าสัญญาเป็นสัญญาขายฝากหรือไม่ แม้ว่าจะมีการใช้ถ้อยคำอื่นก็ตาม หลักการคุ้มครองผู้ขายฝาก กฎหมายให้ความคุ้มครองผู้ขายฝากในหลายด้าน และหลักการป้องกันการเอาเปรียบ กฎหมายมีบทบัญญัติเพื่อป้องกันการเอาเปรียบผู้ขายฝาก

สัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2535 ประเทศไทยได้มีการบัญญัติ แนวคิดการขายฝากได้ถูกรวมอยู่ในบทบัญญัติเพื่อควบคุมการทำธุรกรรมประเภทนี้ โดยเฉพาะในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน หรือทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ การขายฝากได้ถูกกำหนดไว้ใน มาตรา 491 ถึง 502 ซึ่งระบุถึงเงื่อนไขในการขายฝากและสิทธิของคู่สัญญาในการไถ่คืนทรัพย์สิน ซึ่งถือเป็นกฎหมายที่ครอบคลุมการทำธุรกรรมต่าง ๆ รวมถึงการขายฝากด้วย โดยการขายฝากที่ดินได้รับการกำหนดเป็นส่วนหนึ่งในหมวดเกี่ยวกับการซื้อขายประมวลกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดหลักการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการขายฝากอย่างชัดเจน

เมื่อวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองสิทธิและป้องกันการเอาเปรียบประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เนื่องจากการขายฝากมักเกิดในกรณีที่ผู้ขายฝากอยู่ในสถานการณ์ทางการเงินที่ไม่ดี ทำให้ตกอยู่ในสถานะที่อาจเสียเปรียบการบังคับให้สัญญาต้องจดทะเบียน มีช่องว่างกฎหมายหลายมาตราที่มีข้อบกพร่อง นำไปสู่ปัญหาในทางปฏิบัติสมควรได้รับการแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบันนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและความโปร่งใสในกระบวนการขายฝากด้วยเหตุนี้ พระราชบัญญัติคุ้มครอง

ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มีปัญหาทางกฎหมายที่ต้องได้รับการปรับปรุงและพัฒนา ดังนี้

ปัญหาประการแรก คือ การกำหนดค่าสินไถ่ การตีความค่าสินไถ่ข้อกำหนดในสัญญาขายฝากอาจมีการตีความที่หลากหลายเกี่ยวกับค่าสินไถ่ ซึ่งก่อให้เกิดข้อโต้แย้งในอนาคต หากไม่มีการกำหนดให้ชัดเจนในเอกสารผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอาจมีความเข้าใจที่แตกต่างกัน พระราชบัญญัตินี้ ยังไม่มีมาตรการที่ชัดเจนในการคุ้มครองผู้ขายฝากจากการกำหนดค่าสินไถ่ที่ไม่เป็นธรรม หรือการเอาเปรียบจากผู้ซื้อฝาก และตามพระราชบัญญัตินี้ใช้คำว่า “ดอกเบี้ย” แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ใช้คำว่า “ประโยชน์ตอบแทน” ซึ่งมีความหมายกว้างกว่า “ดอกเบี้ย” โดยครอบคลุมผลตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อมการกำหนดให้คำนวณค่าเสียหายเป็นดอกเบี้ยอาจทำให้เกิดการโต้แย้งระหว่างผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้

ผู้ศึกษาเสนอให้แก้ไขบทบัญญัติเพื่อระบุหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดค่าเสียหายและการคำนวณดอกเบี้ยให้สอดคล้องกันกับบทบัญญัติมาตรา 8 จากเดิมบัญญัติว่า “จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี จำนวนนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่”

แก้ไขเพิ่มเติมบัญญัติ “จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นประโยชน์ตอบแทนแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี จำนวนนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่”

การแก้ไขจาก “เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ย” เป็น “เมื่อคำนวณเป็นประโยชน์ตอบแทน” ทำให้เกิดความชัดเจนในการตีความหมายของค่าสินไถ่ โดยไม่มีการสับสนหรือโยงไปยังการคำนวณดอกเบี้ยซึ่งอาจทำให้เกิดการเข้าใจผิด การใช้คำว่า “ประโยชน์ตอบแทน” ช่วยให้มีการคำนวณที่ตรงไปตรงมาและสามารถป้องกันการเอารัดเอาเปรียบได้ดียิ่งขึ้น

ปัญหาประการที่สอง คือ การขยายกำหนดระยะเวลาไถ่ไม่มีแบบของสัญญากำหนดไว้เป็นการเฉพาะตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ในกรณีที่มีการขยายกำหนดระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกิน 10 ปี ซึ่งพระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติขั้นตอนในการปฏิบัติไว้เป็นการเฉพาะ เพื่อให้การขยายกำหนดระยะเวลาไถ่มีความเป็นธรรมและชัดเจน ควรมีการปรับปรุงกฎหมายหรือข้อบังคับเพิ่มเติมที่ระบุถึงรูปแบบสัญญาและเงื่อนไขในการขยายระยะเวลาไถ่ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีแนวทางปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานและสอดคล้องกับหลักการคุ้มครองสิทธิและหน้าที่อย่างเหมาะสม

ผู้ศึกษามีความเห็นว่างว่าพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 10 วรรคสาม กฎหมายให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ก็ยังไม่ได้บัญญัติเรื่อง

แบบของสัญญาขายกำหนดเวลาได้ไว้เป็นการเฉพาะในพระราชบัญญัตินี้ การแก้ไขปัญหาการขายกำหนดระยะเวลาได้ทรัพย์สินที่ขายฝากที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาในสัญญา เป็นเรื่องสำคัญที่ต้องให้ความสำคัญต่อสิทธิและความเป็นธรรมของผู้ขายฝาก ดังนั้นการกำหนดมาตรฐานในสัญญา ควรปรับปรุงกฎหมายโดยระบุให้การขายระยะเวลาได้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อย่างชัดเจน เพื่อให้มีความแน่นอนและเป็นมาตรฐานเดียวกันการกำหนดให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะช่วยให้บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้ว่าการขายระยะเวลาได้เกิดขึ้นหรือไม่ ผู้ศึกษามีความเห็นว่สมควรแก้บทบัญญัติมาตรา 10 บรรทัดสาม จากเดิมบัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาได้ ระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี”

แก้ไขเพิ่มเติมบัญญัติ “ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาได้ ระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี การขายกำหนดเวลาได้ทำได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ”

ปัญหาประการที่สาม คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากเรื่องสิทธิในการใช้ประโยชน์ ดอกผลจากทรัพย์สินหากผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินในระหว่างที่ขายฝากอยู่ อาจทำให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก โดยเฉพาะในกรณีที่ผู้ซื้อฝากต้องการใช้ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนหรือพัฒนา การถ่ายโอนกรรมสิทธิ์ รูปแบบการให้ความคุ้มครองการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 บทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ มาตรา 12 และมาตรา 13 กำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิในการครอบครองและใช้สอยทรัพย์สินที่ขายฝากได้ รวมถึงการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยผู้ซื้อฝากไม่มีสิทธิที่จะขัดขวาง การให้สิทธิแก่ผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก และเพื่อให้ผู้ขายฝากได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากนั้น การจัดสรรดอกผลเพื่อลดดอกเบี้ยค้างชำระหรือเงินต้นช่วยลดภาระของลูกหนี้จากดอกเบี้ยค่านี้ยที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินได้ทำให้ผู้ขายฝากมีโอกาสในการชำระหนี้ควรได้รับการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัตินี้ที่ต้องการช่วยเหลือผู้ขายฝาก

ผู้ศึกษามีความเห็นว่ เพื่อสนับสนุนให้ผู้ขายฝากมีโอกาสในการไถ่ถอนทรัพย์สินกลับมาเป็นของตนเองได้อย่างรวดเร็ว ควรนำบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งมาตรา 761 และประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศญี่ปุ่นที่ให้ดอกผลและผลประโยชน์ที่ได้จากทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นของผู้ซื้อฝาก แต่มีข้อกำหนดพิเศษให้นำดอกผลและผลประโยชน์ที่ได้ในระหว่างการขายฝากมาหักลบกับราคาขายฝากเมื่อมีการซื้อคืนการกำหนดให้ผู้ซื้อฝากได้รับผลประโยชน์ในลักษณะดังกล่าวอาจส่งผลให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกอยู่ในมือของนายทุนได้ง่ายขึ้น ดังนั้นปัญหาบทบัญญัติการกำหนดสิทธิในการรับค่าตอบแทนกรณีมีการตกลงให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก ผู้ศึกษามีความเห็นว่ควรให้แก้บทบัญญัติมาตรา 13 จากเดิมบัญญัติว่า “ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรม

หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝากแต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลาได้และไม่มีการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม”

แก้ไขเพิ่มเติมบัญญัติ “ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝากแต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลาได้และไม่มีการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา ดอกผลที่ดินข้งออกจากทรัพย์สินที่ขายฝากได้ในระหว่างการขายฝาก ท่านให้ผู้ซื้อฝากจัดสรรใช้เป็นค่าดอกเบี้ยอันค้างชำระแก่ตน และถ้าไม่มี ท่านให้จัดสรรใช้คืนเงินแห่งหนี้อันได้ขายฝากทรัพย์สินเมื่อมีการไถ่คืน”

ปัญหาประการที่สี่ คือ ค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์สินจากขายฝากเป็นภาระของผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียว การที่ผู้ขายฝากต้องรับผิดชอบค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมด เป็นการเพิ่มความยากลำบากในการไถ่คืนทรัพย์สินที่ขายฝาก เนื่องจากมีเงินไม่เพียงพอสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายเหล่านี้ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ขายฝากต้องการไถ่คืนทรัพย์สินในเวลาที่กำหนด แต่ไม่สามารถหาเงินมาจ่ายค่าธรรมเนียมได้ ก็อาจสูญเสียทรัพย์สินไปอย่างถาวร การกำหนดให้ผู้ขายฝากต้องรับภาระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้ เป็นอุปสรรคสำคัญที่ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถเข้าถึงการไถ่คืนทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ผู้ขายฝากต้องเสี่ยงต่อการสูญเสียทรัพย์สิน โดยเฉพาะเมื่อค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเหล่านี้มีมูลค่าสูง ในกรณีนี้ ผู้ขายฝากอาจเลือกที่

จะปล่อยให้ทรัพย์สินตกอยู่ในมือของผู้ซื้อฝากแทนที่จะพยายามที่จะไถ่คืน ควรพิจารณา การที่ผู้ขายฝากต้องรับภาระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการไถ่ทรัพย์สินจากการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 เป็นปัญหาที่มีผลกระทบต่อผู้ขายฝากอย่างมาก ซึ่งจำเป็นต้องมีการพิจารณาและปรับปรุงเพื่อลดภาระทางการเงินให้กับผู้ขายฝากอย่างเหมาะสม

ผู้ศึกษามีความเห็นว่าการปรับปรุงกฎหมายเพื่อแบ่งเบาภาระค่าฤชาธรรมเนียม ควรมีการปรับปรุงพระราชบัญญัติเพื่อกำหนดให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่ร่วมรับผิดชอบค่าฤชาธรรมเนียมบางส่วนในการไถ่ทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและลดภาระให้กับผู้ขายฝาก การแบ่งเบาภาระค่าธรรมเนียมควรจะสามารถเจรจาต่อรองได้ระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเพื่อให้ได้ข้อตกลงที่ยุติธรรม ผู้ศึกษามีความเห็นว่าการปรับปรุงเพิ่มเติมเรื่องค่าฤชาธรรมเนียม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้ขายฝากอย่างแท้จริง ให้พระราชบัญญัตินี้ระบุเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมไว้อย่างชัดเจนแก้ไขเพิ่มเติมบัญญัติ "ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาขายฝากนั้น ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากพึงออกเท่ากัน"

เอกสารอ้างอิง

คะนิง ฤาชัย. (2541). กฎหมายระหว่างประเทศแผนกคดีบุคคลเกี่ยวกับกฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ.

กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 23

วิชญ์ เครื่องาม.(2560) คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 10. (กรุงเทพมหานคร : นิติบรรณการ).

สมยศ เชื้อไทย. (2536) ความรู้นิติปรัชญาเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 1. (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน). หน้า