

## หมวด 4 การซื้อขายเฉพาะอย่าง

### ส่วนที่ 1 ขายฝาก

#### ความหมายของสัญญาของฝาก

มาตรา 491 บัญญัติว่า "อันว่าขายฝากนั้นคือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้"

สัญญาขายฝากคือ สัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง โดยผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยให้สิทธิผู้ขายที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ สัญญาขายฝากจึงมีข้อตกลงพิเศษบวกกับสัญญาซื้อขาย ข้อตกลงนั้นคือ "ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้" หมายความว่า ผู้ซื้อตกลงให้ผู้ขายซื้อทรัพย์สินที่ขายนั้นกลับคืนได้นั้นเอง กฎหมายใช้คำว่า "อาจไถ่" ไม่ได้บังคับให้ผู้ขายจะต้องไถ่ทรัพย์สินกลับคืนไป ผู้ขายจะซื้อกลับคืนหรือไม่ก็ได้ แต่สัญญาขายฝากนั้นต้องมีข้อตกลงให้ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ มิฉะนั้นไม่ใช่สัญญาขายฝาก การซื้อกลับคืนทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากกลับมาสู่ผู้ขายอีกครั้งหนึ่ง

สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง ดังนั้น จึงต้องนำคุณสมบัติของหลักนิติกรรมสัญญาทั่ว ๆ ไปมาใช้บังคับด้วย เช่น หลักในเรื่องการแสดงเจตนา ความสามารถของคู่สัญญา ฯลฯ

สัญญาขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น หรือถ้าเป็นที่ดินมีโฉนดที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองก็ต้องได้สิทธิครอบครองไปจึงจะเป็นสัญญาขายฝาก ถ้าปรากฏว่ากรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง (ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง) ยังคงอยู่กับผู้ขายฝากแล้ว สัญญานั้นก็ไม่ใช่ขายฝากแต่อย่างใด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1318/2499 สัญญาขายฝากเครื่องยนต์สี่ล้อ แต่ระบุว่าเมื่อมาไถ่ต้องคิดดอกเบี้ยให้ แสดงให้เห็นเจตนาว่ามีได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ขายฝากกันจริง และผู้ขายฝากก็ไม่เคยครอบครองทรัพย์สินนั้นเลย ทั้งมิได้จ่ายเงินให้กันจริงด้วยแล้ว พฤติการณ์เหล่านี้แสดงว่าไม่มีการขายฝากกัน เป็นการกระทำเพื่อแสดงเจตนาลวงเป็นโมฆะ

166

LW 209

166

LW 209

แสดงว่าไม่มีการขายฝากกัน เป็นการกระทำเพื่อแสดงเจตนาลวงเป็นโมฆะ

สิทธิยึดเหนี่ยวของผู้ซื้อคือยึดเหนี่ยวราคานั้นเอง การที่ผู้ขายหาประกันตามสมควรนั้น อาจจะเป็นการประกันด้วยบุคคลหรือทรัพย์สินก็ได้ ถ้าผู้ซื้อไม่ยอมรับ มาตรา 249 ให้สิทธิแก่ลูกหนี้ที่จะระงับสิทธิยึดเหนี่ยวได้ ผู้ซื้อก็สิ้นสิทธิที่จะยึดเหนี่ยวทันที มาตรา 488 ใช้ถ้อยคำแต่เพียงว่าผู้ขายจะหาประกันที่สมควร ไม่ได้หมายความว่าต้องถึงขนาดทำสัญญาเพียงแต่หาประกันที่สมควรก็เป็นการเพียงพอแล้ว แม้ผู้ซื้อไม่ยอมทำสัญญาก็ไม่ทำให้ผู้ซื้อมีสิทธิยึดเหนี่ยวราคาไว้ต่อไปได้อีก<sup>(1)</sup>

### **ผู้ซื้อที่มีสิทธิยึดเหนี่ยวราคาได้ ดังนี้**

1. ถ้าผู้ซื้อพบเห็นความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินซึ่งซื้อขาย ผู้ซื้อชอบที่จะยึดเหนี่ยวราคาไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ จนกว่าผู้ขายจะหาประกันให้ตามสมควร (มาตรา 488)

2. ถ้าผู้ซื้อถูกผู้รับจ้างหรือบุคคลผู้เรียกร้องเอาทรัพย์สินที่ขายนั้นชู้ว่าจะฟ้องเป็นคดีขึ้น หรือมีเหตุอันควรเชื่อว่าจะถูกชู้เช่นนั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยึดเหนี่ยวราคาไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ จนกว่าผู้ขายจะได้บำบัดภัยนั้นหรือหาประกันให้ตามสมควร (มาตรา 489) เช่น เพียงแต่ผู้จ้างบอกผู้ซื้อว่าจะฟ้อง ถือว่ามีเหตุอันควรเชื่อตามมาตรา 489 แล้ว และการจ้างนั้นต้องมีอยู่ก่อนที่กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อ ถ้าโอนไปแล้วผู้ขายก็ไม่มีสิทธินำทรัพย์สินไปจ้าง (มาตรา 705)

ผู้ซื้อจะมีสิทธิยึดเหนี่ยวราคาได้นั้น ผู้ซื้อต้องยังไม่ได้ชำระราคาทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้ขาย หรือตัวแทนของผู้ขายตามหลักของสิทธิยึดเหนี่ยว ถ้าผู้ซื้อชำระไปแล้วทั้งหมดก็หมดสิทธิยึดเหนี่ยว แต่จะใช้สิทธิเลิกสัญญาหรือเรียกค่าสินไหมทดแทนได้เท่านั้น

---

(1) ศ.ประพนธ์ ศักตะมาน และนายไพจิตร บุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, กรุงเทพมหานคร, 2525, หน้า 183.

ผู้ขายฝากจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากหรือเป็นผู้ที่มีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินไปทำสัญญาขายฝากได้ เช่น ทรัพย์สินที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับยึดไว้ก่อนแล้วไม่มีสิทธินำไปขายฝากตาม ป.วิแพ่ง มาตรา 305 (1) (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2044/2514) หรือในกรณีที่เจ้าของรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ (มาตรา 1361 วรรคสอง) จึงจะทำสัญญาขายฝากได้ภายในขอบเขตความยินยอมนั้น เช่น ยินยอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา เจ้าของรวมผู้นั้นได้ทำสัญญาขายฝากไว้มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ดังนี้ ถือว่าไม่เป็นการกระทำเกินขอบเขตหนังสืออนุญาตการขายฝากยอมสมบูรณ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 478/2507)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 498/2534 (ป) จำเลยและจำเลยร่วมเป็นสามีภรรยา กัน จำเลยได้ขายฝากที่ดินและบ้านอันเป็นสินสมรสไว้แก่โจทก์โดยจำเลยร่วมมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย การที่จำเลยร่วมไปติดต่อขอซื้อทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสดังกล่าวคืนจากโจทก์ กรณีเป็นเรื่องที่จำเลยร่วมใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของตนคืน ดังนี้หาใช่เป็นการชำระหนี้หรือเรียกทวงให้ชำระหนี้อันจะถือเป็นการให้สัตยาบันแก่การขายฝาก

### ข้อตกลงในสัญญาขายฝาก

ข้อตกลงในสัญญาขายฝากเป็นข้อตกลงทั้งสองฝ่าย ระหว่างผู้ขายฝากกับผู้ซื้อฝาก ให้สิทธิแก่ผู้ขายฝากที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นกลับคืนหรือไม่ก็ได้ แต่ผูกมัดผู้ซื้อเดิมให้ต้องยอมขายทรัพย์สินนั้นกลับคืนให้ผู้ขายถ้าผู้ขายเดิมขอไถ่คืน ข้อตกลงนี้จึงต้องมีขึ้นขณะทำสัญญาซื้อขาย ถ้าได้ตกลงภายหลังเมื่อมีสัญญาซื้อขายกันแล้ว เป็นการแยกระหว่างสัญญาซื้อขายกับข้อตกลง ข้อตกลงนั้นย่อมเป็นคำมั่นว่าจะขายคืน เช่น ทำสัญญาขายที่ดิน ต่อมาอีก 2 ปี ได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อว่ายอมให้ผู้ขายใช้สิทธิซื้อคืนภายใน 10 ปีตามราคาเดิม ดังนี้เป็นคำมั่นจะขาย ข้อตกลงให้ไถ่ถอนทรัพย์สินคืนได้ถ้าเป็นทรัพย์สินตามมาตรา 456 ต้องปรากฏในทะเบียนถึงข้อตกลงนั้น มิฉะนั้น จะกลายเป็นโมฆะ แต่อาจจะเป็นเพียงคำมั่นว่าจะขายเท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 170/2497)

ข้อตกลงให้ไถ่ทรัพย์สินคืนนั้นไม่ใช่ทำขึ้นก่อนหรือเมื่อทำสัญญาซื้อขายกันแล้ว ซึ่งจะกลายเป็นข้อตกลงอีกต่างหาก ไม่เกี่ยวกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน<sup>(1)</sup>

ข้อตกลงที่ผู้ขายฝากอาจไถ่ทรัพย์สินคืนได้ อาจจะใช้คำว่า “ไถ่” หรือ “ไถ่คืน” หรือถ้อยคำในทำนองเดียวกันนี้ เช่นว่า “ผู้ขายอาจจะซื้อคืน” หรือ “ซื้อกลับคืน” ก็ได้ ให้มีความหมายได้ว่ากรรมสิทธิ์จะโอนกลับมายังผู้ขายฝากอีกครั้งหนึ่งก็ใช้ได้แล้ว

(1) ไพจิตร ปุญญพันธ์ “ข้อตกลงไถ่คืนให้สัญญาขายฝาก” ดุลพาห เล่ม 10 ปีที่ 12, 2508, หน้า 27-28.

แม้ว่าข้อตกลงในสัญญาขายฝากจะเป็นข้อตกลงสองฝ่ายผูกพันผู้ซื้อเดิมที่จะต้องยอมให้ผู้ขายไถ่ทรัพย์สินคืนได้ถ้าผู้ขายต้องการ แต่ไม่ผูกพันผู้ขายเดิมที่จะต้องไถ่ทรัพย์สินคืนไป จึงมีลักษณะคล้ายกับค้ำประกันของผู้ซื้อเดิมว่าจะขายกลับคืนให้ถ้าผู้ขายเดิมต้องการ แต่มีนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่งได้แสดงความคิดเห็นว่า “การขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายชนิดหนึ่ง ซึ่งผู้ซื้อฝากรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไปจากผู้ขายฝาก โดยมีเงื่อนไขบังคับหลัง ว่าเมื่อผู้ขายฝากเอาเงินมาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนตามกำหนดระยะเวลาที่ได้กำหนดกันไว้แล้ว กรรมสิทธิ์ก็จะเปลี่ยนมือจากผู้ซื้อฝากกลับมาเป็นของผู้ขายฝากตามเดิม”(1) ซึ่งหมายถึง สัญญาขายฝากคือสัญญาซื้อขายบวกด้วยเงื่อนไขบังคับหลังที่จะซื้อคืนทรัพย์สินที่ได้ขายฝากไว้

### ตัวอย่างคำพิพากษากฎีกาในสัญญาขายฝาก

คำพิพากษากฎีกาที่ 594/2486 ขายที่ดินกันโดยมีข้อตกลงไว้ท้ายสัญญานั้นว่า ถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืน ผู้ซื้อยอมขายให้ ดังนี้ เจตนาของคู่สัญญาแสดงว่าตกลงกันให้ผู้ขายเรียกร้องเอาที่ดินนั้นคืนได้ โดยชำระเงินจำนวนหนึ่ง ซึ่งการกระทำเช่นนี้ก็ถือการไถ่ทรัพย์สินตามความหมายของกฎหมาย จึงเป็นสัญญาขายฝาก

คำพิพากษากฎีกาที่ 347/2488 ที่ดินที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อฝากแล้ว แต่ผู้ซื้อฝากไม่เข้าใจ จึงทำสัญญากับผู้ขายฝากว่าผู้ขายฝากยอมขายขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก ถ้าผู้ขายมาขอซื้อกลับผู้ซื้อก็ยอมขายให้เท่าราคาซื้อ ดังนี้ ไม่ใช่เป็นสัญญาขายฝากหรือขยายกำหนดเวลาไถ่การขายฝาก แต่เป็นค้ำประกันจะขาย ผู้ขายขอซื้อกลับคืนตามสัญญานี้ได้

คำพิพากษากฎีกาที่ 352/2492 ขายที่ดินโดยทำสัญญากันเอง มีข้อสัญญาว่าให้ไถ่ถอนได้ในภายหลังนั้นเป็นข้อสัญญาทำนองให้ไถ่ถอนคืนเช่นสัญญาขายฝาก เมื่อไม่ได้ทำเป็นสัญญาขายฝากโดยถูกต้อง ก็ย่อมเป็นโมฆะ ฉะนั้น ผู้ขายจะฟ้องเรียกที่ดินคืนโดยอาศัยข้อสัญญานั้นไม่ได้ การขายทรัพย์สินไปโดยมีข้อสัญญาให้ไถ่ถอนได้นี้ มีบทบัญญัติเรื่องขายฝากไว้แสดงให้เห็นว่าจะทำโดยประการอื่นไม่ได้ ฉะนั้น ถ้าไม่ทำให้ถูกต้องเป็นสัญญาขายฝาก ข้อสัญญานั้นก็ขัดกับกฎหมาย

คำพิพากษากฎีกาที่ 1783/2492 โจทก์ฟ้องว่าโจทก์ตกลงขายฝากที่ดินแก่จำเลย แต่เพื่อความสะดวกแก่จำเลยที่จะนำที่ดินไปจำนองแก่ธนาคารจึงได้ทำเป็นสัญญาซื้อขายต่อเจ้าพนักงาน โดยไม่มีเจตนาที่จะผูกพันต่อกันตามสัญญาซื้อขาย แต่มีเจตนาอันแท้จริงถือตามสัญญาขายฝาก จึงขอให้ศาลบังคับให้จำเลยยอมให้โจทก์ไถ่ เช่นนี้ศาลไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าเป็นนิติกรรมอำพรางหรือไม่ เพราะการขายฝากจะต้องทำต่อเจ้าพนักงานมิฉะนั้นเป็นโมฆะ เมื่อไม่มีการขายฝากแล้วโจทก์ก็ไม่มีทางชนะคดีได้

(1) ปรีชา สุมาวงศ์, กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, โรงพิมพ์ไทยเดชม, กรุงเทพฯ, 2525.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 743/2499 ทำสัญญาขายฝากโรงเรือนและห้องแถวกัน แม้ผู้ซื้อจะยอมให้ผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝาก โดยเสียดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ขายฝากให้แก่ผู้ซื้อ ก็ทำให้สัญญาขายฝากกลายเป็นการจำนองหรือเป็นนิติกรรมอำพรางการจำนองไปไม่

แม้จะทำสัญญาขยายเวลาไถ่การขายฝาก ก็เป็นสัญญาที่สร้างขึ้นอีกฉบับหนึ่งต่างหาก ไม่ทำให้สัญญาขายฝากฉบับเดิมเสียไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 353/2503 ถ้ามีการปลอมใบมอบอำนาจให้ทำการขายฝากที่ดิน ผู้รับซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ ผู้รับซื้อจะอ้างว่าเป็นผู้รับโอนโดยสุจริตไม่ได้ เพราะการโอนยอมมีไม่ได้

แต่การที่เจ้าของที่ดินลงลายมือชื่อมอบอำนาจให้เขาเอาโฉนดของตนไปทำการอย่างหนึ่ง โดยไม่กรอกข้อความลงในใบมอบอำนาจ เขากลับยกยกลายมือชื่อนั้นไปทำการขายฝากที่ดินเสีย ดังนี้ เมื่อผู้ซื้อรับซื้อฝากไว้โดยสุจริต เจ้าของที่ดินจะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนมาเพิกถอนนิติกรรมการขายฝากหาได้ไม่ สุจริตด้วยกัน ผู้ประมาทเลินเล่อยอมเป็นผู้เสียเปรียบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 476/2500 แม้สัญญาขายฝากจะมีข้อความว่า เมื่อทรัพย์สินที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิของผู้ซื้อฝากแล้ว ถ้าผู้ซื้อฝากขายทรัพย์สินนั้นได้เงินไม่ครบตามจำนวนที่ขายฝาก ยังขาดอยู่เท่าใด ผู้ขายฝากยอมใช้ให้ผู้ซื้อฝากจนครบก็ตาม ก็เป็นเรื่องที่คู่กรณีได้ตกลงกันเป็นพิเศษ ไม่ขัดกับกฎหมายและไม่ทำให้ลักษณะของสัญญาเปลี่ยนแปลงไปเป็นจำนำแต่อย่างใด

การที่ผู้ขายฝากมอบเอกสารจดทะเบียนที่ขายฝากไปขายให้แก่บุคคลอื่นอีกนั้น แม้ผู้ซื้อจะได้รับซื้อไว้โดยสุจริตก็ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้ออ้างเพื่อใช้ยื่นผู้รับซื้อฝากได้ ในเมื่อต่อมาผู้ขายฝากไม่ไถ่รถยนต์ที่ขายฝากนั้นเสียภายในกำหนดตามสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 295/2508 ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่ไถ่คืนในกำหนด ผู้ซื้อฝากได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากแล้ว ย่อมมีสิทธิโอนขายให้ผู้อื่นได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวผู้ขายฝาก เพราะเป็นเรื่องเจ้าของโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนให้ผู้อื่น หาใช่เป็นเรื่องโอนตามมาตรา 306, 308 ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 650/2513 จำเลยเข้าซื้อเครื่องยนต์ไปจากโจทก์ แล้วผิदनชำระค่าเช่าซื้อ ก่อนโจทก์ฟ้องเรียกเงินค้างชำระจำเลยเอาเครื่องยนต์นั้นไปขายฝากแก่ผู้ร้อง เมื่อโจทก์ฟ้องเรียกเงินจากจำเลย จำเลยยอมความกับโจทก์ยอมชำระค่าเช่าซื้อที่ค้าง แต่แล้วก็ผิदनชำระอีก แม้จำเลยจะมีได้ไถ่เครื่องยนต์นั้นคืนจากผู้ร้องตามสัญญาขายฝาก โจทก์ก็ยังมีสิทธินำยึดเครื่องยนต์นั้นได้ เพราะจำเลยมีได้มีกรรมสิทธิ์อันจะนำไปขายฝากได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 616/2514 สัญญาซึ่งมีความว่า ผู้ขายได้ขายฝากที่ดินตาม ส.ค. 1 โดยผู้ขายฝากให้ผู้ซื้อทำประโยชน์ในที่ดินแทนดอกเบี้ยเป็นเวลา 4 ปี เมื่อครบกำหนดตามสัญญาผู้ขายไม่นำเงินมาชำระผู้ขายจะยอมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเป็นจำนวนเงินหกหมื่นบาท และยอม

ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ขายได้รับราคาดังกล่าวไปจากผู้ซื้อเสร็จแล้ว ดังนี้ ไม่ใช่เป็นสัญญาขายฝาก แต่เป็นเรื่องกู้เงินโดยมอบที่ดินให้ทำกินต่างดอกเบีย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1366-1367/2514 หลังจากทำหนังสือสัญญาขายฝากและจดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว 6 เดือนเศษ ผู้ซื้อฝากทำเอกสารขึ้นฉบับหนึ่งว่าอนุญาตให้ผู้ขายฝากก่อสร้างในที่ดินที่ขายฝากได้ ถึงกำหนดขายฝากแล้วก็ไม่เอาขาด แต่ให้มาคิดดอกเบียกัน เช่นนี้ จะถือว่าคู่กรณีมีเจตนาจะทำสัญญากู้ยืมกันมาแต่แรกหาได้ไม่ สัญญาขายฝากจึงมิใช่นิติกรรมอำพราง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1882/2514 จำเลยที่ 2 มิใช่บุตรของผู้ตาย แต่ได้ไปยื่นขอรับมรดกที่ดินมีโฉนดของผู้ตายโดยแจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าเป็นบุตร แล้วจดทะเบียนขายฝากที่ดินดังกล่าวไว้แก่จำเลยที่ 1 และต่อมาได้จดทะเบียนสละสิทธิการได้คืน โดยโจทก์ผู้เป็นบุตรและทายาทที่แท้จริงของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย แม้โจทก์จะมีได้นำสืบว่าจำเลยทั้งสองสมคบคิดกันกระทำความชอบในเรื่องนี้ โจทก์ก็มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมที่จำเลยทั้งสองกระทำต่อกันนั้นได้ เพราะจำเลยที่ 2 ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยไม่ชอบ จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนยอมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2044/2514 การที่เจ้าหนี้และลูกหนี้ตกลงทำสัญญาขายฝากที่ดินโดยถือเอาหนี้เงินกู้เป็นราคาที่ขายฝาก เป็นการแปลงหนี้ใหม่และทำให้หนี้เงินกู้ระงับสิ้นไป

ผู้ขายฝากไม่มีสิทธินำทรัพย์สินที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ก่อนแล้วไปขายฝากตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305 (1)

เมื่อการขายฝากระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้มิได้เกิดขึ้น หนี้เงินกู้จึงไม่ระงับสิ้นไป ผู้ค้าประกันยังต้องผูกพันตามสัญญาค้ำประกันอยู่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 944/2525 โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลย โดยบรรยายฟ้องว่าจำเลยได้ขายฝากที่ดินและเรือนจนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้ว จำเลยยังอาศัยอยู่โดยไม่มีสิทธิ ถึงแม้โจทก์ไม่ได้แนบสัญญาขายฝากมาท้ายฟ้องด้วย ก็ถือได้ว่าเป็นฟ้องที่สมบูรณ์และชอบด้วยกฎหมายแล้ว เพราะสัญญาขายฝากมิใช่เอกสารที่กฎหมายต้องการดั่งที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 18

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 306/2520 โจทก์ชำระหนี้แทนจำเลยแล้วทำสัญญาว่าจำเลยสละการครอบครองที่ดิน ส.ค. 1 แก่โจทก์ แต่จำเลยครอบครองที่ดินต่อไปแทนโจทก์ โดยจะได้รับการครอบครองที่ดิน คือ เมื่อจำเลยชำระเงิน 42,300 บาทคืนโจทก์ ดังนี้ เป็นการขายฝาก เมื่อไม่ได้จดทะเบียนก็ตกเป็นโมฆะ เงิน 42,300 บาทเป็นเงินยืม การครอบครองของจำเลยได้ทำเพื่อตนเองจึงไม่เป็นการครอบครองแทนโจทก์ ศาลพิพากษาให้จำเลยใช้เงิน 42,300 บาทแก่โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 69/2533 โจทก์ร่วมที่ 2 กับจำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินและบ้านกันจริง ๆ แม้ภายหลังการทำสัญญาขายฝาก จำเลยยังคงครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทต่อไป โดยไม่ได้มอบการครอบครองแก่โจทก์ร่วมที่ 2 ก็ไม่ใช่ข้อบ่งชี้ว่านิติกรรมระหว่างโจทก์ที่ 2 กับจำเลยเป็นนิติกรรมอำพราง ดังนั้น เมื่อครบกำหนดเวลาไต่แล้ว โดยจำเลยไม่ขอไต่ภายในกำหนด การที่โจทก์ร่วมที่ 2 ผู้รับซื้อฝากขายที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่โจทก์และโจทก์ร่วมที่ 1 โดยสุจริต กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทย่อมเป็นของโจทก์และโจทก์ร่วม โจทก์จึงมีสิทธิขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4174/2533 ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยเรื่องให้อยู่ในที่พิพาทได้กับข้อตกลงเรื่องให้จำเลยซื้อที่พิพาทที่หลุดจากการขายฝากไปเป็นของโจทก์คือนเป็นคนละกรณีกัน หากจะฟังว่าโจทก์ตกลงจะขายที่พิพาทคืน สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยก็เป็นเพียงสัญญาจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทยังไม่โอนไปเป็นของจำเลย โจทก์ยังคงเป็นเจ้าของที่พิพาทอยู่ ย่อมจะมีสิทธิขับไล่จำเลยออกจากที่พิพาทได้ สำหรับข้อตกลงว่าให้จำเลยอยู่ในที่พิพาทได้นั้นแม้เป็นความจริงดังจำเลยอ้างก็เป็นการอนุญาตหรือยินยอมของโจทก์ ซึ่งโจทก์เพิกถอนการอนุญาตเสียเมื่อใดก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4729/2533 โจทก์มิได้กล่าวในฟ้องว่าสัญญาขายฝากที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะ เมื่อศาลชั้นต้นชี้สองสถานก็ได้กำหนดประเด็นข้อนี้ไว้ ฉะนั้น ที่โจทก์จำเลยนำสืบถึงปัญหาดังกล่าวจึงเป็นข้อเท็จจริงนอกคำฟ้องและคำให้การ ไม่ใช่เป็นข้อเท็จจริงแห่งคดี แม้ว่าปัญหาดังกล่าวจะเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ซึ่งศาลอาจยกขึ้นวินิจฉัยชี้ขาดตัดสินคดีเองได้ แต่ก็ยังเป็นข้อกฎหมายที่มีได้เกิดจากข้อเท็จจริงในประเด็นในการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบ ไม่สมควรที่จะยกปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าวขึ้นวินิจฉัย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 391/2534 จำเลยติดต่อกู้เงินจากโจทก์ โจทก์ตกลงจะให้กู้โดยให้จำเลยทำสัญญาและจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาท พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำสัญญาทำสัญญาแล้วอ่านข้อความให้จำเลยฟัง จำเลยแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าต้องการทำสัญญาจำนอง ไม่ต้องการทำสัญญาขายฝาก โจทก์กับ ๓. บอกจำเลยว่าทำสัญญาขายฝากก็เหมือนสัญญาจำนอง เมื่อจำเลยปรึกษาสามีแล้วจึงตกลงทำสัญญาขายฝาก เช่นนี้แสดงว่าจำเลยไม่ต้องการทำสัญญาจำนอง สัญญาขายฝากจึงเป็นไปตามความประสงค์ของโจทก์ด้วยความสมัครใจของจำเลย ไม่เป็นการอำพรางการกู้ยืมหรือจำนอง

จำเลยทำสัญญาและจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทแก่โจทก์ และครบกำหนดเวลาไต่แล้วจำเลยไม่ได้ไต่ เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากที่ดินพิพาทจำเลยไม่ยอมออก การกระทำของจำเลยจึงเป็นละเมิดต่อโจทก์

### ทรัพย์สินตามสัญญาขายฝาก

ทรัพย์สินที่จะนำมาขายฝากได้นั้น มีได้ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เพราะเหตุว่าสัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายอย่างหนึ่ง ดังนั้น ทรัพย์สินใดที่สามารถนำมาซื้อขายได้แล้ว ย่อมขายฝากได้ด้วยเช่นกัน คือ ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ เอกชนสามารถมีสิทธิครอบครองและเป็นเจ้าของได้

ในกฎหมายแพ่งญีปุ่น (มาตรา 581, มาตรา 579) ทรัพย์สินที่ขายฝากกันจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และข้อตกลงได้คืนทรัพย์สินต้องจดทะเบียนด้วย

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่เป็นการโอนทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น โอนการเช่าโดยแลกเปลี่ยนกับเงินตรา จะต้องนำมาตรา 1229 ซึ่งเป็นการได้ทรัพย์สินโดยทางนิติกรรม ซึ่งเป็นบททั่วไปของการได้ทรัพย์สินมาใช้บังคับ ไม่ใช่มาตรา 456 และในกรณีสิทธิครอบครองยังมีกฎหมายเฉพาะในมาตรา 1367 แม้การซื้อขายจะตกเป็นโมฆะตามมาตรา 456 ก็ตาม แต่ผู้รับโอนก็ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครอง ถ้าผู้ซื้อได้ครอบครองทรัพย์สินโดยยึดถือและเจตนายึดถือเพื่อตน (มาตรา 1367) แล้ว ผู้ซื้อก็ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองทรัพย์สินโดยยึดถือและเจตนายึดถือเพื่อตน (มาตรา 1367) แล้ว ผู้ซื้อก็ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้ขายสละสิทธิครอบครองให้ เป็นการที่ผู้ขายหมดสิทธิในที่ดินโดยอัตโนมัติ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 586/2509 แม้การรับซื้อฝากแทนโจทก์จะไม่ได้ทำเป็นหนังสือ แต่ผู้รับซื้อฝากได้ครอบครองแทนโจทก์ ที่พิพาทก็ตกเป็นของโจทก์ได้โดยทางครอบครอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 742-743/2515 ทำสัญญาขายฝากที่ดินมือเปล่าโดยมีข้อตกลงกันว่า ถ้าไม่ไถ่ภายในกำหนด 3 เดือน ให้ที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ โดยผู้ขายฝากไม่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนี้ ถึงแม้สัญญาขายฝากจะเป็นโมฆะเพราะมิได้จดทะเบียน แต่ก็ยังถือได้ว่าผู้ขายฝากได้สละสิทธิครอบครองไว้ล่วงหน้าตั้งแต่วันพ้นกำหนด 3 เดือนแล้ว ผู้ซื้อย่อมได้สิทธิครอบครองตั้งแต่วันนั้น

แต่มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 384/2509 จำเลยทำสัญญาขายฝากนาพิพาทไว้กับโจทก์โดยทำกันเอง มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเงื่อนไขว่าถ้าจำเลยไม่นำเงินมาไถ่ก็ให้โจทก์ทำนาเรื่อยไป สัญญาขายฝากดังกล่าวนี้เป็นโมฆะตามมาตรา 456 ดังนั้น ที่โจทก์เช่าครอบครองนาพิพาทจึงเป็นการครอบครองแทนจำเลย และการที่โจทก์ครอบครองจนกว่าจำเลยจะใช้เงินคืน เช่นนี้ ถึงจะนานสักกี่ปีก็ยิ่งถือว่าครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของนาพิพาทอยู่นั่นเอง แม้โจทก์จะมีชื่อในแบบ ส.ค. 1 และเสียภาษีบำรุงท้องที่มาก็ตาม ก็ต้องถือว่าทำแทนจำเลยเช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 838/2538 สัญญาขายฝากที่พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะ จำเลยจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครองโดย



นิติกรรมการขายฝากไม่ได้ เพราะการขายฝากนั้นไม่ถือว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก การที่จำเลยครอบครองที่พิพาทก็โดยอาศัยอำนาจของโจทก์จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาท ถือไม่ได้ว่าโจทก์สละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้จำเลยแล้ว ส่วนข้อตกลงที่ว่าโจทก์จะนำเงินมาไถ่ที่พิพาทคืนภายใน 15 วัน นับแต่วันทำสัญญาหรือภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2530 นอกจากตกลงกันได้เป็นอย่างอื่น เมื่อไม่ได้ตกลงว่าหากโจทก์ไม่นำเงินไปชำระหนี้ภายในกำหนดให้ถือว่าโจทก์สละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้จำเลย หรือให้ที่พิพาทตกเป็นของจำเลย แม้โจทก์ไม่ได้นำเงินไปไถ่ที่พิพาทคืนตามกำหนด ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์สละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้จำเลยแล้ว ทั้งถือไม่ได้ว่าจำเลยได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่พิพาทเพื่อตนเองให้โจทก์ทราบแล้ว โจทก์จึงไม่ได้ถูกจำเลยแย่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ตามป.พ.พ. มาตรา 1375 วรรคสอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7153/2539 แม้สัญญาขายฝากที่ ล. มารดาโจทก์ขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 และ พ. ได้ทำกันเองโดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะตกเป็นโมฆะ แต่ก็ถือว่าเป็นนิติกรรมสัญญากู้เงินที่เป็นลายลักษณ์อักษร

เมื่อสัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง และจะทำการขายฝากได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ การขายฝากจึงต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติเช่นเดียวกับการซื้อขายสังหาริมทรัพย์บางชนิด หรืออสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 456 วรรคแรก ที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ แต่มีข้อพิจารณาว่าจะนำมาตรา 456 วรรคสอง มาใช้บังคับในสัญญาขายฝากได้หรือไม่ ซึ่งทำให้เกิดข้อพิจารณาว่าสัญญาจะขายฝากมีได้หรือไม่ ซึ่งปัญหานี้ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาตัดสินไว้หลายเรื่อง บางครั้งก็พิจารณาว่าสัญญาจะขายฝากนั้นมีขึ้นไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 366/2506) โดยต่างก็ให้ความเห็นไว้แตกต่างกัน ส่วนความคิดเห็นอีกประการหนึ่งเห็นว่า สัญญาจะขายฝากมีขึ้นได้และอาจบังคับกันได้ตามกฎหมาย โดยมีเหตุผลอาศัยหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาในทางแพ่ง สัญญาจะทำอย่างใดอย่างหนึ่งในนอกเขตสัญญาย่อมจะทำได้ ยกเว้นแต่ขัดกับหลักของสัญญาเหล่านั้นที่ไม่เปิดโอกาสให้มีสัญญาจะทำนิติกรรมได้ และการขายฝากเป็นการซื้อขายอย่างหนึ่งโดยมีข้อตกลงว่าให้ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ ดังนั้น จึงอยู่ในบังคับของบทเบ็ดเสร็จทั่วไปของสัญญาซื้อขายด้วย สัญญาจะซื้อจะขายฝาก จึงมีได้และต้องนำบทบัญญัติมาตรา 456 มาใช้บังคับด้วย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 405/2496, 1075/2507)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9262/2539 โจทก์ทำสัญญากู้เงินจำเลยที่ 2 มีข้อสัญญาว่า เพื่อเป็นหลักประกัน การกู้ยืมเงิน โจทก์ได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินแก่จำเลย หากโจทก์ไถ่ถอนก่อนกำหนดจะมีส่วนลดให้ ข้อสัญญานี้ไม่ได้ขัดหรือลบล้างสัญญาขายฝาก แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่เป็นโมฆะ เมื่อโจทก์ขอไถ่ที่ดินก่อนครบกำหนดโจทก์สามารถวางเงินสินไถ่ตามส่วนลดดังกล่าวได้ การนำสืบพยานของโจทก์เกี่ยวกับจำนวนเงินสินไถ่และส่วนลดหาใช่การนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไข สัญญาขายฝากไม่

### ข้อแตกต่างจากสัญญาอื่น

ข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้นั้น ไม่ได้บังคับว่าผู้ขายฝากจะต้องมี ความผูกพันที่จะต้องไถ่ทรัพย์สินนั้นคืน ต่างกับสัญญาประกันอื่น ๆ เช่น จำน่า จำนอง ซึ่ง ลูกหนี้ต้องผูกพันในหนี้เดิม

สัญญาขายฝากจึงต่างกับสัญญาประกัน เช่น จำน่า จำนอง ฯลฯ ซึ่งบางครั้งทำให้ยาก ในการที่จะวินิจฉัยว่าข้อเท็จจริงนั้นเป็นสัญญาขายฝาก หรือ จำนอง จำน่า ฯลฯ จะเห็นได้ดังที่ กล่าวในตอนต้นว่า ถ้าเป็นสัญญาขายฝากแล้วกรรมสิทธิ์ย่อมตกเป็นของผู้ซื้อ แต่ถ้าเป็นสัญญา ประกันอื่น ๆ แล้ว เช่น จำนอง เป็นการนำทรัพย์สินไปประกันการชำระหนี้ เช่นหนี้เงินกู้ ซึ่งเป็นสัญญาประจักษ์ ส่วนสัญญาจำนองนั้นเป็นสัญญาอุปกรณ์ ส่วนสัญญาขายฝากนั้นเป็น สัญญาเดี่ยวในตัวเอง ไม่มีสัญญาประจักษ์ และจะขายฝากทรัพย์สินใด ๆ ก็ได้ ส่วนสัญญา จำนอง จะจำนองได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์บางประเภทที่กฎหมายกำหนดไว้โดย เฉพาะอย่าง เช่น เครื่องจักรกล เป็นต้น

สัญญาจำนองนั้นไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนอง แต่สัญญาจำนองต้องส่งมอบ ทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนอง ส่วนการขายฝากนั้นต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินเช่นเดียวกัน แต่เป็น การส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝาก

จะพิจารณาว่าสัญญาใดเป็นสัญญาขายฝากหรือสัญญาประกันอื่น ๆ นั้น บางครั้งจะ พิเคราะห์ดูแต่เฉพาะคำที่เรียกหรือเขียนไว้ในสัญญานั้นอย่างเดียวไม่ได้จะต้องอาศัยจากพฤติการณ์ ทั่ว ๆ ไปด้วย แต่ถ้าการแสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ชัดเจนถูกต้องแล้วจะนำพยานบุคคล มาสืบหักล้างพยานเอกสารมิได้ เช่น สัญญามีข้อความว่าผู้ขายได้ขายฝากที่ดินตาม ส.ค.1 โดย ผู้ขายฝากให้ผู้ซื้อทำประโยชน์ในที่ดินแทนดอกเบ็ญเป็นเวลา 4 ปี เมื่อครบกำหนดตามสัญญา ผู้ขายไม่นำเงินมาชำระ ผู้ขายจะยอมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเป็นจำนวน 60,000 บาท และยอมส่ง มอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ขายได้รับราคาคงกล่าวจากผู้ซื้อเสร็จแล้ว ดังนี้ไม่ใช่เป็น สัญญาขายฝาก แต่เป็นเรื่องกู้เงินโดยมอบที่ดินให้ทำกินต่างดอกเบ็ญ

## ข้อจำกัดสิทธิของผู้ซื้อฝาก

การขายฝากอาจจะมีข้อจำกัดสิทธิผู้ซื้อฝาก มิให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้  
มาตรา 493 บัญญัติว่า “ในการขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันมิให้ผู้ซื้อจำหน่าย  
ทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ ถ้าและผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินนั้นฝ่าฝืนสัญญาไซ้ร้ ก็ต้องรับผิดชอบ  
ผู้ขายในความเสียหายใด ๆ อันเกิดแต่การนั้น”

สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายอย่างหนึ่งซึ่งกรรมสิทธิ์ตกไปยังผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อเป็นเจ้าของ  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขาย ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิจำหน่ายโอนหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด  
ในฐานะผู้ทรงกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 ได้ทั้งสิ้นในระหว่างที่ผู้ขายยังไม่ไถ่ทรัพย์สินนั้นคืน  
เพราะผู้ขายมีสิทธิแต่เพียงที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้เท่านั้น ไม่มีสิทธิขัดขวางผู้ซื้อฝากอย่างใด  
เว้นแต่มีข้อตกลงตามมาตรา 493 ที่มิให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ แต่  
มาตรา 493 บัญญัติเฉพาะการห้ามจำหน่ายทรัพย์สินเท่านั้น ความหมายของคำว่า “จำหน่าย”  
จะรวมถึงการกระทำการอย่างอื่นหรือไม่ เช่น จำนำ จำนอง การแบ่งแยกโอนสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด  
ในกรรมสิทธิ์ การทำลายทรัพย์สินให้สิ้นสภาพไปด้วยหรือไม่ คำว่า “จำหน่าย” หมายถึง “การ  
โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปยังบุคคลอื่น แต่หากินความรวมถึงการทำลาย เปลี่ยนภาวะสภาพ  
การใช้ทรัพย์สินสูญสิ้นไป<sup>(1)</sup>” หรือการแบ่งแยกโอนสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดในทรัพย์สินนั้นไปไม่  
และที่สำคัญที่สุดก็คือจะต้องเกิดความเสียหายแก่ผู้ขายฝาก ทั้งถ้อยคำตามกฎหมายก็ไม่ได้หมาย  
เฉพาะเมื่อใช้สิทธิไถ่ถอนแล้วเท่านั้น

แต่มีนักนิติศาสตร์บางท่านเห็นว่าการจำนำก็ดี การจำนองก็ดี เป็นการจำหน่าย  
ทรัพย์สินเช่นเดียวกันกับการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น ถ้ามีข้อตกลงจำกัดมิให้ผู้ซื้อฝากจำหน่าย  
ทรัพย์สินที่ขายฝากแล้ว ผู้ซื้อฝากนอกจากจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไม่ได้แล้ว  
แม้จะทำการจำนำจำนองก็ไม่ได้เช่นกัน<sup>(2)</sup>

ข้อตกลงห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากนี้ มาตรา 493 ไม่ได้บังคับว่าจะต้อง  
มีก่อนหรือหลังเมื่อเกิดสัญญาขายฝาก ดังนั้น จะมีขึ้นขณะเดียวกับเมื่อทำสัญญาหรือภายหลัง  
ก็ได้ แต่ถ้าเป็นทรัพย์สินบางประเภทที่ต้องทำตามแบบหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ (มาตรา 456)  
ข้อตกลงนั้นต้องทำตามแบบหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วยเช่นกัน

ถ้ามีข้อตกลงห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากไว้แล้ว จะผูกพันผู้รับโอน  
ทรัพย์สินนั้นเพียงใด การขายฝากแม้จะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากแต่ก็มีข้อจำกัด

(1) ศ. ประพนธ์ ศาศตะมาน และนายไพจิตร ปุญญพันธ์, *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ  
ซื้อขาย*, โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, กรุงเทพมหานคร, 2525, หน้า 186.

(2) โปยม เลขยานนท์, *กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้อ, คำสอนชั้นปริญญาตรี  
พุทธศักราช 2500*, หน้า 69 และปริชา สุมาวงศ์, *คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลก  
เปลี่ยน ให้อ*, โรงพิมพ์ไทยเซชม, กรุงเทพฯ 2525, หน้า 305.

ที่จะให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนได้ แม้ว่าผู้ซื้อฝากจะโอนทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่บุคคลอื่นแล้วก็ตาม ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์บางประเภทตามมาตรา 456 ย่อมปรากฏทางทะเบียน ผู้รับโอนจะปฏิเสธไม่รับรู้ไม่ได้ ผู้ขายฝากจึงมีสิทธิบังคับซื้อคืนจากผู้รับโอนต่อ ๆ มาได้ ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ผู้รับโอนต่อ ๆ มารู้อยู่ในเวลาโอนว่า ทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่คืนได้

ถ้าผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากฝ่าฝืนข้อตกลงแล้วเกิดความเสียหายอย่างใดขึ้น เช่นทรัพย์สินชำรุด สูญหาย หรือไม่สามารถไถ่ถอนกลับคืนมาได้ ผู้ซื้อฝากต้องรับผิดชอบแต่อย่างใดก็ตาม สัญญาระหว่างผู้ซื้อฝากกับบุคคลอื่นนั้นย่อมสมบูรณ์ไม่เสื่อมเสียโดยข้อตกลงนี้แต่อย่างใด เพราะข้อห้ามนี้ไม่ได้บังคับไปถึงบุคคลภายนอกที่จะทำให้การรับโอนของบุคคลภายนอกตกเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ แม้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะได้ทราบถึงข้อจำกัดห้ามโอนนั้นในขณะรับจำหน่ายทรัพย์สิน

### สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินคืน (right of redemption)

สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินคืน หมายถึง สิทธิที่ผู้ขายฝากซื้อทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นกลับคืน ทำให้กรรมสิทธิ์โอนกลับคืนมายังผู้ขายฝาก ถ้าผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่คืนภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี ในกรณีที่ได้วางทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินแจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน โดยผู้ไถ่ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 333 วรรคสาม (มาตรา 492) ดังนั้นผู้ซื้อฝากต้องยอมคืนทรัพย์สินให้ผู้ขายฝาก ถ้าไม่ยอมคืนถือว่าผู้ซื้อฝากตกเป็นผู้ผิดสัญญา

สิทธิในการไถ่คืนทรัพย์สินนี้สามารถโอนให้แก่กันได้ ไม่ว่าจะโดยทางนิติกรรมสัญญา หรือโดยทางมรดก

สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินคืนอาจจะระงับไปเพราะครบกำหนดตามสัญญาหรือตามกฎหมาย หรือผู้ขายฝากอาจสละสิทธิไถ่ก่อนเสียก่อนครบกำหนด เพราะฉะนั้นการจะใช้สิทธิไถ่ถอนได้ สิทธิไถ่นั้นต้องยังไม่ระงับหรือผู้ขายฝากยังไม่ได้สละสิทธิไถ่ ถ้าผู้ขายฝากแสดงเจตนาสละสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด หรือผู้ขายฝากได้ตกลงกับผู้ซื้อฝากและบุคคลภายนอกว่า ผู้ซื้อฝากและบุคคลภายนอกจะชำระราคาเพิ่มให้โดยผู้ขายฝากตกลงจะไม่ไถ่ที่คืนคืน และได้วางเงินให้ผู้ขายฝากรับไว้ส่วนหนึ่งแล้ว ข้อตกลงนี้ทำให้สิทธิไถ่คืนตามสัญญาขายฝากระงับไป และไม่เป็นการนำสืบแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร สัญญาขายฝาก (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1141/2497 และ 158/2506)

เมื่อสัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายโดยมีข้อตกลงให้ไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ ถ้าเป็น  
อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์บางประเภทตามมาตรา 456 ที่การซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและ  
จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อตกลงให้ไถ่ทรัพย์สินคืนได้ก็ต้องจดทะเบียนกับพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ด้วยการสลະสิทธิไถ่ทรัพย์สินประเภทนี้ถ้าทำด้วยปากเปล่าว่าจะไม่ไถ่ถอนทรัพย์สินคืน  
ถือว่าไม่มีผลตามกฎหมายแต่อย่างใด ถือเสมือนว่ายังไม่มีการสลະสิทธิไถ่ถอน เช่นขายฝากที่  
ดินไว้โดยทำสัญญาและจดทะเบียนแล้ว ภายหลังทำสัญญากันเองว่าจะขายขาดที่ดินนั้นให้แก่เขา  
โดยได้รับเงินมัดจำจากเขาแล้วกำหนดจะไปทำการโอนกันต่อไป แต่ก่อนกำหนดวันไปทำการโอน  
กันผู้ขายฝากกลับฟ้องขอไถ่ถอนการขายฝาก ดังนี้ ผู้ขายฝากมีสิทธิจะไถ่ได้ตามกฎหมายถ้าการ  
ขายฝากนั้นยังไม่พ้นระยะเวลาไถ่ถอน (คำพิพากษาฎีกาที่ 1157/2493)

ทำสัญญาขายฝากที่ดินกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
ต่อมาได้ตกลงกันขายขาดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้รับซื้อฝากโดยทำสัญญากันเอง ดังนั้น สัญญาขาย  
ขาดฉบับหลังนี้ไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น ผู้ขายฝากยังมีสิทธิไถ่ถอน  
การขายฝากรายนี้ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และผู้ที่รับโอนสิทธิจาก  
ผู้ขายฝากก็ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากรายนี้ได้เช่นเดียวกัน (คำพิพากษาฎีกาที่ 1094/2495)

แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 861/2515 ผู้ขายฝากกับผู้ซื้อฝากตกลงกันระงับสิทธิไถ่ถอนการ  
ขายฝาก โดยผู้ซื้อฝากยอมยกหนี้เงินกู้รายอื่นนอกจากรายการขายฝากให้ผู้ขายฝาก และให้  
ผู้ขายฝากทำนาในที่ดินที่ขายฝากโดยไม่คิดค่าเช่าอีก 1 ปี ส่วนผู้ขายฝากยอมยกที่ดินที่ขายฝาก  
ให้ผู้ซื้อฝาก ดังนี้ ถือว่าผู้ขายฝากสลະสิทธิไม่ไถ่ถอนที่ดินที่ขายฝากคืนแล้ว และเป็นสัญญา  
ต่างตอบแทนซึ่งไม่มีแบบของนิติกรรม ผู้ขายฝากจะมาฟ้องขอไถ่ที่พิพาทคืนไม่ได้ (ถ้าเปรียบ  
เทียบกับเช่นเดียวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า)

คำพิพากษาฎีกาที่ 707-708/2505 ผู้ขายฝากพร้อมที่จะไถ่ได้ในกำหนดแล้ว แต่ผู้ซื้อ  
ฝากบิดพลิ้ว และข่มขู่ให้ผู้ขายฝากทำหนังสือขึ้นว่าสัญญาขายฝากหมดกำหนดไถ่ถอนแล้วและ  
ทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิแล้ว ซึ่งไม่ตรงกับความเป็นจริง ดังนี้ หนังสือนั้นไม่ใช่สัญญาประนีประนอม  
ยอมความว่าผู้ขายฝากสลະสิทธิไถ่ถอน และไม่ทำให้ผู้ขายฝากหมดสิทธิไถ่ถอน

### **การใช้สิทธิไถ่**

การใช้สิทธิไถ่ ผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่ตามมาตรา 497 อาจจะใช้สิทธิไถ่ด้วยตัวของ  
ผู้ขายฝากหรือผู้ที่มีสิทธิไถ่เองได้ หรือฟ้องต่อศาลเพื่อขอไถ่ทรัพย์สินคืน หรือจะใช้วิธีวางทรัพย์อัน  
เป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์โดยสลະสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ไว้ที่สำนัก  
งานวางทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน  
โดยผู้ไถ่ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 333 วรรคสาม

แต่ถ้าผู้ขายฝากขอไถ่ทรัพย์สินคืนโดยไม่มีเงินพร้อมที่จะไถ่ จะถือว่าเป็นการใช้สิทธิไถ่ตามกำหนดระยะเวลาแล้วหรือไม่ ถ้าผู้ขายฝากมีเงินพร้อมที่จะไถ่แต่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมให้ไถ่จะถือว่าเป็นการใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้วหรือไม่ การที่จะใช้สิทธิไถ่เพื่อให้ทรัพย์สินกลับคืนมายังผู้ขายฝากนั้นเป็นการเรียกให้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (ที่ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ไปโดยสมบูรณ์แล้ว) ไปให้ผู้ขายฝาก จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่งที่ผู้ขายฝากต้องชำระหนี้คือ ราคาที่ไถ่ทรัพย์สินและรับมอบกรรมสิทธิ์คืนมา ส่วนผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่ต้องมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ขายฝากและรับชำระราคาตอบแทน เพราะฉะนั้น ถ้าผู้ขายฝากไม่เสนอที่จะขอชำระราคาผู้ขายฝากก็ไม่มีสิทธิไถ่คืน จะถือว่าได้ใช้สิทธิไถ่ในกำหนดเวลาแล้วไม่ได้ เพราะว่ามีการใช้สิทธิไถ่โดยไม่มีจริง ๆ ไม่ได้ ซึ่งนำบทบัญญัติในเรื่องการชำระหนี้ภายในกำหนดสัญญา จนมีการนัดวันที่จะไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนกันแล้ว แต่ผู้ซื้อฝากไม่ไปตามนัด หลังจากนั้นผู้ขายฝากก็ได้พยายามติดต่อกับผู้ซื้ออีก แต่ไม่สามารถติดต่อกับได้ ผู้ขายฝากจึงไปยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้เป็นหลักฐานว่าผู้ขายฝากพร้อมแล้วที่จะไถ่ที่ดินที่ขายฝากคืนภายในกำหนด ดังนี้ ถือว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนภายในกำหนดแล้วโดยชอบ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องรับไถ่ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 886/2515)

ขอไถ่หน้าที่ขายฝากไว้ก่อนครบกำหนด แต่ผู้ซื้อฝากจำเลยเกี่ยงจะให้ผู้ขายฝากโจทก์ชำระค่าเช่าหน้าที่ค้างด้วย ผู้ขายฝากโจทก์จึงไม่ยอมวางเงินค่าขายฝาก เช่นนี้ถือได้ว่าผู้ขายฝากโจทก์ได้ขอไถ่จากจำเลยภายในกำหนดเวลาขายฝากแล้ว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 126/2518)

ดังนั้น ถ้าผู้ขายฝากขอใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินและพร้อมที่จะไถ่ได้จริง ๆ แล้ว แต่ผู้ซื้อฝากเกี่ยงงอนหรือผัดผ่อน บ้ายเบี่ยง ช่มชู้ หรือกระทำการประการใดไม่ยอมให้ไถ่คืนถือว่าเป็นการใช้สิทธิไถ่ถอนภายในกำหนดระยะเวลาแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 627/2521 โจทก์มีเงินแต่ยังเบิกไม่ได้เพราะเป็นวันหยุดราชการ รุ่งขึ้นไม่ได้ไถ่ขายฝากเพราะจำเลย (ผู้ซื้อฝาก) อ้างว่าสัญญาอยู่ที่อื่นให้มาไถ่วันหลัง ถือว่าโจทก์ได้ใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดแล้ว

ถ้าผู้ขายฝากจะขอไถ่แต่เพียงบางส่วน เช่น ผู้ขายฝากไม่สามารถนำเงินมาชำระตามจำนวนทั้งหมดของสินไถ่ได้จึงขอไถ่ทรัพย์สินคืนเพียงบางส่วนนั้น บทบัญญัติในเรื่องนี้ มาตรา 320 บัญญัติว่า "อันจะบังคับให้เจ้าหนี้รับชำระหนี้แต่เพียงบางส่วน หรือให้รับชำระหนี้เป็นอย่างอื่นผิดไปจากที่จะต้องชำระแก่เจ้าหนี้ นั้น ท่านว่าหาอาจจะบังคับได้ไม่" จึงยังถือไม่ได้ว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ถอนแล้ว และถ้าชำระไปแล้วผู้ขายฝากยอมมีสิทธิจะเรียกคืนหนี้ที่ชำระไปเพียงบางส่วนนั้นได้ในฐานลามิควรได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 576/2518 จำเลยขายฝากเรือนแกโจทก์ ต่อมาจำเลยได้ชำระค่าไถ่บางส่วนในกำหนด แต่ยังมีบางส่วนที่เหลืออยู่ และจำเลยมิได้ชำระจนกระทั่งเกินกำหนดไถ่คิน ดังนี้ ถือว่าเรือนตกเป็นกรรมสิทธิ์แกโจทก์โดยเด็ดขาด

เมื่อได้ใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดระยะเวลาแล้ว จะมาขอแก้ไขชื่อในทะเบียนในภายหลังก็ได้ เพราะกำหนดระยะเวลาไถ่เป็นการบังคับให้ใช้สิทธิไถ่ภายในระยะเวลาที่กำหนดเท่านั้น ไม่รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนด้วย เพราะการใช้สิทธิไถ่ถอนไม่ต้องทำตามแบบหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด จึงนำสืบพยานบุคคลได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 253/2496) แม้จะไถ่ถอนทรัพย์สินตามมาตรา 456 ก็ตามจะกระทำกันเองก็ได้ โดยยังไม่ได้จดทะเบียนก็ถือว่าเป็นการใช้สิทธิไถ่ถอนแล้ว ผู้ซื้อฝากจะฟ้องขับไล่ผู้ขายฝากที่ไถ่ถอนแล้วแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 296/2482, 1402/2497, 1257/2498, 1275/2495 และ 1538/2508) และการชำระเงินค่าไถ่ถอนการขายฝากที่ดินไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จึงสืบพยานบุคคลได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 253/2496)

### กำหนดเวลาไถ่

ผู้ขายฝากต้องไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนด

มาตรา 494 บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย

(2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย”

มาตรา 495 บัญญัติว่า “ถ้าในสัญญาที่กำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ท่านให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปีตามประเภททรัพย์”

มาตรา 496 บัญญัติว่า “กำหนดเวลาไถ่นั้น อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลารวมกันทั้งหมด ถ้าเกินกำหนดเวลาตามมาตรา 464 ให้ลดลงมาเป็นกำหนดเวลาตามมาตรา 494

การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าวไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

กำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินนั้นคู่สัญญาอาจจะกำหนดระยะเวลาสั้นไว้หรือไม่ก็ได้ จึงอาจแบ่งออกได้ ดังนี้

(1) กรณีที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ในสัญญาขายฝาก

(2) กรณีที่ไม่ได้กำหนดเวลาไถ่ไว้ในสัญญาขายฝาก

ข้อตกลงไถ่ทรัพย์สินนี้จะต้องมีขึ้นขณะที่ทำสัญญา ข้อตกลงให้ไถ่ทรัพย์สินอาจไม่ได้กำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินคืนไว้เป็นที่แน่นอนก็ได้ แต่แม้จะมีกำหนดเวลาหรือไม่ผู้ขายฝากสามารถที่จะไถ่ได้ทุกเมื่อถ้ามีเงินพร้อมที่จะไถ่ โดยไม่ต้องถึงกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา

สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ไว้หรือไม่ก็ตาม แต่จะใช้สิทธิไถ่ได้ไม่เกิน 10 ปี ในกรณีที่ เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือ 3 ปี ในกรณีที่ เป็นสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 494)

### 1. กรณีที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ในสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากกฎหมายกำหนดว่าจะใช้สิทธิไถ่เกินกว่าระยะเวลาตามมาตรา 494 ไม่ได้ สัญญาขายฝากนั้นจะกำหนดระยะเวลาไว้เท่าใดก็ได้ ตั้งแต่ทำสัญญาถึงเวลา 10 ปี ในกรณีที่ เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือ 3 ปี ในกรณีที่ เป็นสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าสัญญากำหนดไว้เกินกว่านี้ กฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าสัญญานั้นต้องตกเป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์แต่อย่างใด เพียงแต่มาตรา 495 บัญญัติว่าสัญญาขายฝากที่มีระยะเวลาไถ่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 494 ให้ลดลงมาเท่ากับที่กำหนดไว้ตามมาตรา 494 คือ 10 ปี และ 3 ปี ตามประเภทของทรัพย์สิน

ถ้ากำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา 494 คู่สัญญาอาจขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม กำหนดเวลาไถ่ที่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินกว่ากำหนดเวลาตามมาตรา 494 ให้ลดลงมาเท่ากับกำหนดเวลาตามมาตรา 494 แล้วแต่ประเภทของทรัพย์สิน การขยายเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ และถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์บางประเภท ได้แก่ เรือกำปั่นหรือเรือที่มีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์ที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะ ที่เมื่อทำสัญญาซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456 ก็ต้องนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือการขยายเวลากำหนดไถ่นั้นไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้นจะยกการขยายเวลาไถ่ขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตไม่ได้ตามมาตรา 496 วรรคสอง

### 2. กรณีที่ไม่ได้กำหนดเวลาไถ่ไว้ในสัญญาขายฝาก

ถ้าสัญญาขายฝากไม่ได้กำหนดเวลาไถ่ไว้ ผู้ขายฝากต้องไถ่ภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา 494 คือจะใช้สิทธิไถ่ได้ไม่เกิน 10 ปี ในกรณีที่ เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ 3 ปี



ในกรณีที่เป็นการสืบทอดทรัพย์สิน สัญญาขายฝากนั้นจะมีกำหนดเวลาหรือไม่กำหนดเวลาได้คืนไว้ใน สัญญาก็ตามผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินจะใช้สิทธิเมื่อใดก็ได้ ตั้งแต่เมื่อทำสัญญาขายฝากจนกระทั่งถึง กำหนดเวลาตามกฎหมายตามมาตรา 494 หรือภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 133/2490 การขายฝากที่ดินจะเป็นตามกฎหมายแก่หรือไม่ก็ตาม มี กำหนดเวลาไถ่ถอนไม่เกิน 10 ปี ตามมาตรา 494 (1)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 544/2490 ในเรื่องการขายฝาก แม้ผู้ขายฝากไปขอไถ่ถอนแล้ว ผู้ซื้อฝากไม่ยอมรับไถ่ถอนก็ต้องฟ้องขอไถ่ถอนภายในกำหนด 10 ปี

ในกรณีที่ผู้รับซื้อฝากไม่ยอมให้ไถ่ถอน ผู้ขายฝากมาฟ้องขอไถ่เมื่อเกิน 10 ปี นับแต่ วันขายฝากนั้น ผู้ขายฝากจะอ้างว่าผู้ซื้อฝากใช้สิทธิไม่สุจริตมาเป็นประโยชน์แก่คดีของตนไม่ได้ เพราะเป็นเรื่องละเลยไม่ใช้สิทธิของตนเอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 577/2492 สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก คือสิทธิที่ผู้ขายฝาก มีอยู่ในอันที่จะเรียกร้องบังคับให้ผู้ซื้อฝากทำนิติกรรมให้กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินนั้นกลับคืน มาสู่ตน ฉะนั้น การใช้สิทธิไถ่ถอนจึงต้องรวมตลอดถึงการฟ้องร้องต่อศาลขอให้ศาลบังคับให้ ผู้ซื้อฝากกระทำการเช่นนั้น หรือให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของผู้ซื้อฝากใน นิติกรรมเช่นนั้น เพียงแต่ไปพูดขอไถ่หรือไปนัดให้ผู้ซื้อฝากไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทำการ ไถ่ถอนยังไม่เป็นการใช้สิทธิไถ่ถอน

เมื่อผู้ซื้อฝากแสดงอาการปฏิเสธไม่ยอมรับไถ่ถอน ผู้ขายฝากก็ต้องจัดการฟ้องร้องขอให้ บังคับตามสิทธิไถ่ถอนของตนเสียภายในกำหนดอายุการไถ่ถอนตามสัญญา จะมาฟ้องขอไถ่ทรัพย์สิน ที่ขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ถอนไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 277/2493 การที่ผู้ขายฝากไปขอไถ่ถอนการขายฝากต่อผู้ซื้อฝาก ก่อนครบกำหนด 10 ปี แต่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมและแก้งทลบทัวเสีย กลับมาต่อเมื่อเกิน 10 ปี แล้วดังนี้ ถือว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ถอนในกำหนดเวลาตามมาตรา 494 แล้ว จึงมาฟ้องศาล ขอให้บังคับผู้ซื้อฝากให้ปฏิบัติตามการที่ผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ถอนไว้แล้วนั้นได้

การใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา 494 กฎหมายมิได้บังคับว่าต้องใช้สิทธิทาง ศาล อาจขอไถ่ถอนกันเองก็ได้ และกำหนดเวลา 10 ปี ในมาตรานี้ก็ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง แต่เป็นกำหนดเวลาสิ้นสุดในการที่จะใช้สิทธิไถ่ถอน หากไปขอใช้สิทธิไถ่ถอนภายในกำหนดเวลา แต่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมให้ไถ่ ผู้ซื้อฝากย่อมเป็นฝ่ายผิดสัญญา อายุความฟ้องร้องจึงตั้งต้นนับตั้งแต่นั้นวันผิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 277/2493 แตกต่างกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 577/2492 เพราะคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 577/2492 ยังไม่ถือว่าได้ใช้สิทธิไถ่ถอน การฟ้องร้องจึงเป็นการฟ้องขอไถ่เกิน 10 ปีแล้ว แต่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 277/2493 ถือว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ถอนโดยชอบแล้ว การฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามการไถ่ถอนซึ่งได้กระทำแล้ว แม้ฟ้องเกิน 10 ปีก็ใช้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 223/2501 พุดขอไถ่การขายฝากในกำหนด ผู้ซื้อฝากให้ไปจัดการเรื่องรับมรดกผู้ขายฝากเสียก่อน แล้วทายาทผู้ขายฝากมาฟ้องขอไถ่ก่อนกำหนด 2 วัน โดยมีได้วางเงินต่อศาล เรียกว่าใช้สิทธิไถ่แล้ว ศาลพิพากษาให้ไถ่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1538/2508 โจทก์ฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยออกจากเรือนซึ่งโจทก์รับซื้อฝากจากจำเลย และพ้นกำหนดไถ่ถอนแล้ว จำเลยต่อสู้ว่าได้ติดต่อขอไถ่คืนภายในกำหนดแล้ว แต่โจทก์บ่ายเบี่ยง จนพ้นกำหนดอายุขายฝาก ทั้งเมื่อพ้นกำหนดแล้วจำเลยขอไถ่โจทก์ก็ยินยอมและรับเงินสินไถ่บางส่วนไปแล้ว ดังนี้ ถ้าข้อเท็จจริงฟังได้ตั้งข้อต่อสู้ของจำเลย กรรมสิทธิ์ในเรือนพิพาทก็ต้องกลับคืนไปเป็นของจำเลยตามมาตรา 492 โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1031/2509 โจทก์ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างไว้กับจำเลยมีกำหนด 2 ปีตามนัยของมาตรา 494, 492 เป็นที่เห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้ห้ามโจทก์ใช้สิทธิไถ่ถอน 2 ปี ดังนี้ ภายในกำหนด 2 ปี โจทก์จะใช้สิทธิไถ่เมื่อใดก็ได้ เมื่อจำเลยไม่ยอมให้ไถ่ก็ต้องถือว่าเป็นการไถ่แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยขอไถ่ที่ดินคืนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 657/2517 แม้คำพิพากษาของศาลจะกำหนดให้โจทก์ไถ่ถอนการขายฝากจากจำเลยภายใน 1 เดือน โจทก์ก็อาจไถ่ถอนได้ภายใน 10 ปี เพราะเป็นการใช้สิทธิตามคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 ไม่ใช่เป็นการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่ขัดกับมาตรา 494

### **บุคคลผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก**

มาตรา 497 บัญญัติว่า "สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ

- (1) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม หรือ
- (2) ผู้รับโอนสิทธินั้น หรือ
- (3) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้"

1. **ผู้ขายเดิมหรือทายาทของผู้ขายเดิมขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก** ผู้ขายเดิมคือผู้ขายตามสัญญาขายฝากเดิมนั่นเอง ส่วนทายาทผู้ขายเดิมนั้นหมายถึงทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมตามมาตรา 1599 และมาตรา 1603 เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่กรรม สิทธิในทางทรัพย์สิน

ของผู้ขายยอมตกทอดได้แก่ทายาททันที ฉะนั้น ทายาทจึงมีสิทธิที่จะไถ่ถอนทรัพย์สินที่ผู้ขายขายฝากได้โดยไม่ต้องรอให้รับโอนมรดกก่อน (คำพิพากษาฎีกาที่ 919/2495) ภรรยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของผู้ขายฝากจะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากไม่ได้เพราะไม่ใช่ผู้ขายฝาก (คำพิพากษาฎีกาที่ 1366-1367/2514)

**2. ผู้รับโอนสิทธิขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก** หมายถึง ผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินตามสัญญาขายฝากจากผู้ขายเดิมโดยผลของสัญญา

การโอนสิทธิในที่นี้หมายถึง การรับโอนสิทธิไถ่ถอนโดยสัญญาในรูปแบบใด โดยประสงค์จะให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากแม้เพียงบางส่วน เช่น โดยการทำสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้หรือในกรณีผู้ขายฝากที่ดินไถ่การขายฝากโดยชวนคนอื่นออกเงินไถ่บางส่วน เมื่อไม่ปรากฏ เป็นอย่างอื่นต้องถือว่าผู้ออกเงินประสงค์เป็นเจ้าของที่ดิน ผู้ไถ่ต้องโอนที่ดินให้ผู้ออกเงินตามส่วน (คำพิพากษาฎีกาที่ 1283/2501)

ผู้รับโอนสิทธิจะมีความหมายเฉพาะผู้รับโอนสิทธิมาจากผู้ขายเท่านั้น หรือรับโอนมาจากบุคคลอื่นซึ่งรับโอนมาจากผู้ขายอีกทอดหนึ่ง หรือรับโอนจากทายาทของผู้ขายเดิมด้วยหรือไม่นั้น ยังไม่มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐาน เพียงแต่มีนักนิติศาสตร์บางท่านเห็นว่าเนื่องจากตัวบทไม่ได้จำกัดว่าผู้รับโอนนั้นจะรับโอนมาจากผู้ขายเท่านั้น ผู้รับโอนอาจรับโอนมาจากบุคคลอื่นก็ได้<sup>11)</sup>

คำพิพากษาฎีกาที่ 1094/2495 ทำสัญญาขายฝากที่ดินกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาได้ตกลงขายขาดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้รับซื้อฝากโดยทำสัญญากันเอง ดังนี้ สัญญาขายขาดฉบับหลังนี้ไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น ผู้ขายฝากยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากที่ดินขายนี้ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และผู้ที่ได้รับโอนสิทธิจากผู้ขายฝากก็ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากขายนี้ได้เช่นเดียวกัน

**3. บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้** หมายถึง บุคคลซึ่งผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากได้ตกลงกำหนดไว้ในสัญญาให้เป็นผู้ไถ่ถอนทรัพย์สินตามสัญญาขายฝากนั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1093/2509 ข้อที่ว่าสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินตามมาตรา 497 พึ่งใช้ได้แก่บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะให้เป็นผู้ไถ่ถอนได้ เมื่อผู้ขายเดิมไม่ได้ทำสัญญายอมให้โจทก์เป็นคนไถ่ถอน โจทก์ก็ไม่มีสิทธิที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้น

<sup>11)</sup> วิชาญ เจริญงาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 3, 2524 หน้า 311.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2523 บุคคลที่จะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินต้องเป็นผู้ขายเดิมหรือทายาทของผู้ขายเดิม ผู้รับโอนสิทธิ และบุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ตามมาตรา 497 โจทก์เป็นเพียงเจ้าหน้าที่ของเจ้าของรวมคนหนึ่งที่ใช้สิทธิเรียกร้องในนามของตนเองแทนลูกหนี้เพื่อป้องกันสิทธิของโจทก์ในมูลหนี้เท่านั้น ถือไม่ได้ว่าผู้มีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินได้ใช้สิทธิขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน

### **บุคคลที่มีหน้าที่รับไถ่ทรัพย์สิน**

มาตรา 498 บัญญัติว่า “สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้เฉพาะต่อบุคคลเหล่านี้คือ

(1) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม หรือ

(2) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น แต่ในข้อนี้ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะใช้สิทธิได้ต่อเมื่อผู้รับโอนได้รู้ในเวลาโอน ว่าทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน”

กฎหมายกำหนดบุคคลผู้มีหน้าที่รับไถ่ไว้ ดังนี้

1. **ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม** ผู้ซื้อเดิม หมายถึง ผู้ซื้อทรัพย์สินตามสัญญาขายฝากนั้น ส่วนทายาทของผู้ซื้อเดิม หมายถึง ทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมตามมาตรา 1599 และมาตรา 1603

2. **ผู้รับโอนทรัพย์สิน** คือ บุคคลภายนอกซึ่งรับโอนทรัพย์สินที่ขายฝากจากผู้ซื้อเดิม

3. **ผู้รับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน** เป็นบุคคลภายนอกที่รับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน เช่น สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิต่าง ๆ ที่เป็นทรัพย์สินที่โอนกันได้ ตามกฎหมาย

### **สินไถ่ (price of redemption)**

มาตรา 499 บัญญัติว่า “สินไถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใดไซ้ ท่านให้ไถ่ตามราคาซื้อขายฝาก

ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี”

สินไถ่นั้นหมายถึงราคาไถ่ทรัพย์สินคืนซึ่งเป็นเงินตรา สินไถ่อาจกำหนดกันไว้ในสัญญาหรือไม่ก็ได้ หรือจะตกลงกำหนดกันไว้โดยวิธีใดก็ได้ จะกำหนดกันไว้เป็นหลายอัตราก็ได้ แต่ถ้าไม่ได้กำหนดสินไถ่กันไว้ว่าเป็นจำนวนเท่าใดต้องไถ่ตามราคาซื้อขายฝาก

จำนวนสินค้าคู่สัญญาจะกำหนดน้อยกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงหรือราคาขายฝากที่ปรากฏอยู่ในสัญญาก็ได้ แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อเวลามาไถ่ทรัพย์สินคืน จำนวนสินค้าหรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้ในสัญญาสูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ผู้มีสิทธิไถ่สามารถไถ่ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปีนับตั้งแต่ทำสัญญาจนถึงเวลาไถ่ และกฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าจำนวนสินค้าหรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้ในสัญญา ถ้าเวลามาไถ่ทรัพย์สินคืนสูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี ส่วนที่เกินนั้นจะตกเป็นโมฆะ เพียงแต่ผู้มีสิทธิไถ่สามารถชำระจำนวนสินค้าตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี นับตั้งแต่ทำสัญญาจนถึงเวลาใช้สิทธิไถ่เท่านั้น ประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี ก็คืออัตราดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปีนับตั้งแต่วันทำสัญญาถึงเวลาไถ่นั้นเอง

### **ค่าฤชาธรรมเนียม**

ค่าฤชาธรรมเนียม นอกจากผู้ไถ่จะต้องชำระค่าสินไถ่แล้วยังต้องชำระค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากและค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่

มาตรา 500 บัญญัติว่า “ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไปนั้น ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่

ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่ทรัพย์สินนั้น ผู้ไถ่พึงออกใช้”

ค่าฤชาธรรมเนียม มีทั้งค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝาก และค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่ทรัพย์สิน แต่คู่กรณีอาจจะตกลงกันนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดก็ได้ เพราะไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

### **การระงับรักษาและการใช้ทรัพย์สินที่ขายฝาก**

การขายฝากนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมโอนไปยังผู้ซื้อฝาก ผู้ซื้อฝากจึงเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ที่จะกระทำใด ๆ ในทรัพย์สินนั้นได้ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน แต่ก็มีปัญหาว่าการใช้ทรัพย์สินอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นสูญหายหรือบุบสลายไปได้ เมื่อผู้ขายฝากต้องการไถ่ทรัพย์สินคืน ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นก็อาจจะอยู่ในสภาพไม่สมบูรณ์ดังเดิม ดังนั้น ผู้ซื้อฝากจึงต้องใช้ทรัพย์สินนั้นอย่างวิญญูชนเจ้าของทรัพย์สินทั่วไปจะพึงใช้และสงวนรักษาทรัพย์สินนั้น

มาตรา 501 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ท่านว่าต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ แต่ถ้าหากว่าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อไซ้ ท่านว่าผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน”

ผู้รับการไถ่จึงต้องส่งทรัพย์สินที่ไถ่คืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ หมายถึงเวลาใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินนั่นเอง ส่วนคำว่าผู้ซื้อความหมายรวมถึงทายาทของผู้ซื้อเดิม ผู้รับโอนทรัพย์สินหรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนทรัพย์สินจึงต้องสงวนรักษาทรัพย์สินอย่างวิญญูชนทั่วไปจะพึงสงวนรักษาและใช้ทรัพย์สิน ถ้ากระทำเช่นนี้แล้วทรัพย์สินยังเสียหายหรือถูกทำลายไปอย่างไร ผู้ซื้อก็มีหน้าที่เพียงแต่ส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่เท่านั้น แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือเสื่อมเสียโดยความผิดของผู้ซื้อหรือทายาทของผู้ซื้อ ฯลฯ (มาตรา 498) ผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ไถ่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 517/2495 การขายฝากชั่งกันนั้น ถ้าผู้ซื้อใช้ช่างให้ทำการงานเกินสมควร แม้ช่างเจ็บป่วยก็ไม่ให้หยุดพักรักษาให้ช่างสมบูรณ์ดีเสียก่อน กลับใช้งานจนช่างตาย ดังนี้ ผู้ซื้อฝากต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ขายฝาก ตามมาตรา 501

โจทก์ที่ 1 ซื้อช่างจากโจทก์ที่ 2 ชำระราคาและส่งมอบช่างกันเสร็จเด็ดขาดแล้ว แต่ยังมีได้โอนตัวพิมพ์รูปพรรณ ต่อมาโจทก์ที่ 1 เอาช่างนั้นไปขายฝากไว้แก่จำเลย แต่ให้โจทก์ที่ 2 เป็นคู่สัญญากับจำเลยในการทำสัญญาขายฝากที่อำเภอเพราะยังมีชื่อโจทก์ที่ 2 เป็นเจ้าของในตัวพิมพ์รูปพรรณอยู่ ดังนี้ ภายหลังจำเลยทำช่างตายโดยความผิดของจำเลย โจทก์ที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าของช่างที่แท้จริงมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

### ผลของการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน

ถ้าผู้ที่มีสิทธิไถ่ไม่ไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาตามกฎหมายหรือภายในกำหนดเวลาตามสัญญา หรือไม่ได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ ผู้มีสิทธิไถ่ก็หมดสิทธิที่จะไถ่คืนทรัพย์สินแล้ว แต่ถ้าภายหลังผู้ซื้อฝากหรือผู้ที่มีหน้าที่รับไถ่ตกลงว่าจะขายคืนทรัพย์สินให้ก็ไม่ใช่เป็นการใช้สิทธิไถ่ เป็นเพียงคำมั่นจะขายหรือเป็นสัญญาซื้อขายขึ้นมาใหม่ ไม่เกี่ยวกับสัญญาขายฝากเดิมแต่อย่างใด ถ้ามีการไถ่คืนภายในกำหนดหรือวางสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดโดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่วางไว้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่แล้วแต่กรณีตามมาตรา 492 และ

มาตรา 502 บัญญัติว่า "ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ท่านว่าบุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิม ก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่

ถ้าว่าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากอันได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วไซ้ ท่านว่าการเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีก

เพียงใด ก็ให้คงเป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าปีหนึ่ง”

เมื่อมีการไถ่คืนหรือวางทรัพย์ตามมาตรา 492 แล้วทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ในเวลานั้น ความผูกพันใด ๆ ที่ผู้ซื้อเดิม ทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นเหนือทรัพย์สินก่อนเวลาไถ่ไม่ผูกพันผู้ไถ่แต่อย่างใด ผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนทรัพย์สินไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ อันจะทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ไถ่ คำว่า “สิทธิใด ๆ” กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเป็นสิทธิประเภทใด จะเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สินสิทธิก็ได้ แต่มีนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่งได้แสดงความเห็นว่าการปลอดสิทธิใด ๆ ตามมาตรา 502 นี้อยู่ในบังคับ มาตรา 498 (2) ด้วย<sup>(1)</sup> ดังนั้นถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ ผู้มีสิทธิไถ่จะใช้สิทธิไถ่ได้ต่อเมื่อผู้รับโอนได้รู้ในเวลาโอนว่าทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน แต่ในมาตรา 502 วรรคสอง ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของมาตรา 502 วรรคแรก โดยข้อยกเว้นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากอันได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ คือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 538 ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า หากการเช่านั้นมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใด ก็เป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่อย่างไรก็ตามก็มีให้เกินหนึ่งปี ถ้าเหลืออยู่มากกว่าหนึ่งปีก็คงสมบูรณ์เพียงหนึ่งปี

#### ดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝาก

มาตรา 491 บัญญัติว่า “อันว่าขายฝากนั้น คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้”

มาตรา 492 บัญญัติว่า “.....ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี”

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อเมื่อทำสัญญาขายฝากโดยผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนภายหลังได้ ดังนั้น ถ้าทรัพย์สินเกิดดอกผลขึ้นในระหว่างที่ยังไม่มีการไถ่ทรัพย์สินคืน ดอกผลเหล่านั้นจะตกเป็นของผู้ไถ่ ตามมาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สิน มีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น.....” และในสัญญาขายฝากกฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติไว้โดยชัดเจนถึงดอกผลที่เกิดขึ้นใน

---

(1) ปรีชา สุมาวงศ์, คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 344-345.

ระหว่างที่ยังไม่มีการไถ่ทรัพย์สินว่าจะตกเป็นของผู้ใด เมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาจำนอง มาตรา 721 บัญญัติว่า “จำนองไม่ครอบไปถึงถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนองเว้นแต่ในเมื่อผู้รับจำนองได้บอกกล่าวแก่ผู้จำนองหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจำนองจะบังคับจำนอง” ดอกผลแห่งทรัพย์สินที่จำนองที่เกิดขึ้นในระหว่างสัญญาจำนองย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดกับผู้จำนอง จนกว่าจะมีการบังคับจำนองกันเมื่อใดดอกผลจึงจะตกได้กับผู้รับจำนอง นับแต่วันบังคับจำนองเพื่อชดใช้หนี้จำนองนั้น แต่ในสัญญาจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินตราไว้กับบุคคลอีกคนหนึ่งโดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สิน ไม่ใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เหมือนสัญญาขายฝาก ซึ่งผู้ซื้อฝากถือว่าเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ในขณะที่ผู้ขายฝากหรือผู้ที่มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินยังไม่ได้ไถ่ทรัพย์สินคืน ดังนั้น ผู้ซื้อฝากจึงมีกรรมสิทธิ์ในบรรดาดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นด้วย ถ้าดอกผลนั้นเกิดขึ้นในขณะที่ผู้ขายฝากหรือผู้ที่มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินยังไม่ได้ไถ่ทรัพย์สินคืน และแม้จะมาไถ่คืนในภายหลังก็ตาม กรรมสิทธิ์ในบรรดาดอกผลที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้นยังเป็นของผู้ซื้อฝากอยู่เหมือนเดิม ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในขณะที่ผู้ขายฝากหรือผู้ที่มีสิทธิไถ่ยังไม่ได้ไถ่ทรัพย์สินคืน จึงเป็นผู้ทรงสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา 1376 บัญญัติว่า “ถ้าต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่บุคคลผู้มีสิทธิเอาคืนไซ้ร้ทำให้นำบทบัญญัติมาตรา 412 ถึง 418 แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา 415 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริตย่อมจะได้ดอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังคงสุจริตอยู่

ถ้าผู้ที่ได้รับไว้จะต้องคืนทรัพย์สินนั้นเมื่อใด ให้ถือว่าผู้นั้นตกอยู่ในฐานะทุจริตจำเดิมแต่เวลาที่เรียกคืนนั้น”

ดังนั้น ดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างที่ยังไม่มีการไถ่ทรัพย์สินนั้นย่อมตกได้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือผู้ที่มีหน้าที่รับไถ่ จนกว่าจะได้มีการไถ่ทรัพย์สินคืนแล้ว เมื่อผู้มีสิทธิไถ่ได้ใช้สิทธิไถ่แล้ว ย่อมถือว่าผู้ซื้อฝากตกอยู่ในฐานะไม่สุจริตตั้งแต่นั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 829-830/2503 ทรัพย์สินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย โจทก์จะได้กรรมสิทธิ์กลับคืนไปก็ต่อเมื่อโจทก์ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนแล้ว คดีนี้เป็นกรณีเฉพาะเรื่องที่โจทก์ขอให้ศาลบังคับให้จำเลยรับการไถ่ถอนของโจทก์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพิพาทยังคงเป็นของจำเลย ดอกผลทุกประการที่เกิดจากทรัพย์สินนั้นย่อมตกเป็นของจำเลย การที่โจทก์จะต้องเสียหายเพราะจำเลยไม่ยอมรับชำระหนี้ประการใดนั้น เป็นเรื่องที่โจทก์จะต้องว่ากล่าวให้ใช้ค่าสินไหมทดแทนตามสิทธิที่โจทก์จะบังคับใช้ได้ทางศาล โจทก์ยังไม่มีเหตุผลจะมาขอให้ตั้งผู้จัดการทรัพย์สินหรือให้นำดอกผลของทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยมาวางศาล



คำพิพากษาฎีกาที่ 656/2517 ดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างกำหนดเวลาขายฝากย่อมตกให้แก่ผู้ซื้อฝาก ที่มาตรา 492 บัญญัติว่าทรัพย์สินซึ่งขายฝากถ้าไถ่ภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลยนั้น หมายถึงเฉพาะตัวทรัพย์สินที่ขายฝากเท่านั้น ไม่รวมถึงดอกผลด้วย

ข้อตกลงที่ว่าเมื่อโจทก์ไถ่การขายฝากโจทก์จะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่โจทก์เก็บได้ในระหว่างอายุสัญญาขายฝากให้แก่จำเลย ข้อตกลงดังกล่าวไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ และเป็นข้อตกลงเกี่ยวกับดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝาก ซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันอย่างไรก็ได้

## ส่วนที่ 2

### ขายตามตัวอย่าง

**การขายตามตัวอย่าง** (Sale by sample) จะสมบูรณ์ใช้บังคับได้จะต้องเป็นไปตามหลักทั่วไปของสัญญาซื้อขายและข้อเท็จจริงแต่ละกรณี ซึ่งการขายตามตัวอย่างนั้นอาจจะแสดงไว้โดยชัดแจ้งในสัญญา หรือตามปกติของการจัดการนั้น หรือธรรมเนียมปฏิบัติ หรือโดยปริยาย ซึ่งต้องตีความในความหมายอย่างแคบเพื่อหลีกเลี่ยงการทำลายสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ซื้อตามสัญญาเท่าที่จะทำได้<sup>(1)</sup>

มาตรา 503 วรรคแรก บัญญัติว่า "การขายตามตัวอย่างนั้น ผู้ขายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามตัวอย่าง"

สัญญาซื้อขายตามตัวอย่าง จะต้องนำหลักในเรื่องสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับ เท่าที่ไม่ขัดกับบทบัญญัติดังกล่าวซึ่งบัญญัติไว้โดยเฉพาะ เช่น หน้าที่ของผู้ซื้อและผู้ขาย การชำระหนี้ ฯลฯ เป็นต้น

การขายตามตัวอย่างหมายความว่าอย่างไรนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้ความหมายไว้ จึงต้องพิจารณาจากถ้อยคำ คำว่า "ตัวอย่าง" นั้นหมายถึง แบบอย่างที่ยกขึ้นมาเพื่อแสดงถึงลักษณะคุณสมบัติของสิ่งของทั้งหมด ตัวอย่างจึงเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ซื้อขายกัน และเป็นสิ่งที่แสดงถึงลักษณะคุณภาพของทรัพย์สินที่จะขาย เป็นการแสดงออกของผู้ขาย โดยผู้ขายส่งมอบตัวอย่างทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้ผู้ซื้อในเวลาขาย และเมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามตัวอย่าง โดยผู้ขายต้องเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อได้ตรวจดูทรัพย์สินก่อนรับมอบว่าทรัพย์สินนั้นตรงตามตัวอย่างที่ผู้ขายส่งมอบให้ไว้หรือไม่

ลักษณะของสัญญาซื้อขายตามตัวอย่าง ต้องมีการส่งมอบตัวอย่างให้ผู้ซื้อ และเป็นสัญญาที่ผู้ซื้อจะมีสิทธิตรวจตราทรัพย์สินที่จะซื้อก่อนที่จะรับมอบ กรรมสิทธิ์จึงยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกัน แต่จะโอนไปยังผู้ซื้อต่อเมื่อผู้ซื้อได้ตรวจดูทรัพย์สินที่รับมานั้นว่าผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามตัวอย่างหรือไม่ ถ้ามีคุณลักษณะสภาพเหมือนตัวอย่างทุกประการและผู้ซื้อรับมอบทรัพย์สินไว้แล้วกรรมสิทธิ์จึงโอนไปยังผู้ซื้อ เพราะการขายตามตัวอย่างนั้นกฎหมายบังคับให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามตัวอย่าง (มาตรา 503 วรรคแรก)

การแสดงตัวอย่างในขณะเจรจาทำสัญญาไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ตัวอย่างถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งอาจจะพิสูจน์โดยพยานหลักฐานและธรรมเนียมปฏิบัติตามที่ปรากฏใน

(1) Halsbury, Law of England, London Butterworth 1960, p. 57-58.

สัญญา และการซื้อขายตามตัวอย่างเป็นการส่งมอบทรัพย์สินบางส่วนให้คู่สัญญาอีกฝ่ายได้เห็น และตรวจตราถึงคุณภาพลักษณะคุณสมบัติซึ่งยากหรือไม่สามารถที่จะอธิบายถึงได้(1)

ตามกฎหมายของอังกฤษใน The Sale of Goods Act, 1979, Section 16

1) สัญญาซื้อขายตามตัวอย่าง หมายถึงสัญญาซื้อขายจะโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายว่า ตัวอย่างที่แสดงเป็นผลส่วนหนึ่งของสัญญา

2) สัญญาซื้อขายตามตัวอย่างนี้จึงถือเป็นเงื่อนไขโดยปริยายว่า

(1) ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทั้งหมดจะมีคุณภาพเช่นเดียวกับตัวอย่าง

(2) ผู้ซื้อสามารถที่จะเปรียบเทียบตัวอย่างที่ตนได้รับกับทรัพย์สินที่ซื้อขายได้

(3) ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายที่ส่งมอบนั้นปราศจากความชำรุดบกพร่อง ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ไม่สามารถนำมาซื้อขายได้(2)

บางกรณีผู้ซื้ออาจจะได้เห็นสินค้าก่อน แต่การแสดงของผู้ขายเป็นแต่เพียงชักชวน ชักจูงใจให้ผู้ซื้อเห็นถึงคุณภาพและชนิดของสินค้าเท่านั้น แต่ไม่มีเจตนาอันแท้จริงที่จะต้องส่งมอบ ทรัพย์สินให้ตรงตามที่นำมาแสดง จึงไม่เป็นการขายตามตัวอย่าง แต่เป็นการขายแบบธรรมดา(3)

สัญญาซื้อขายตามตัวอย่างเป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างหนึ่ง ถ้าผู้ขาย ได้ส่งมอบทรัพย์สินตรงตามตัวอย่าง และผู้ซื้อได้ตรวจดูและรับทรัพย์สินโดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ หรือไม่ส่งทรัพย์สินคืนภายในกำหนด ถือว่าสัญญาซื้อขายบริบูรณ์แล้ว(4)

ผลของการที่ผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามตัวอย่างถือว่าผู้ขายผิดสัญญา ให้นำ หลักเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขายธรรมดามาใช้บังคับโดยอนุโลม ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและให้ผู้ขายชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทน หรือให้ผู้ขายส่ง ทรัพย์สินใหม่ให้ตรงตามตัวอย่างและเรียกค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 139/2496 การซื้อขายตามตัวอย่าง ถ้าตัวแทนของผู้ซื้อได้รับของไป โดยได้ตรวจดูพอใจตามตัวอย่างแล้ว ถือว่าเป็นการซื้อขายบริบูรณ์แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 945/2498 ทำสัญญาขายเครื่องซีดีไฟรูบเทียบ โดยมีตัวอย่างมาดู เวลาทำสัญญาเป็นการซื้อขายตามตัวอย่าง ถ้าส่งของไม่ตรงตามตัวอย่างผู้ขายต้องคืนมัดจำ และ ใช้ค่าเสียหาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1003/2500 สัญญาซื้อขายแวนตาไว้ และมีข้อความกล่าวถึงกรณีที่ สินค้าส่งมาไม่เหมือนตัวอย่างหรือลักษณะที่ตกลงกันไว้อีกด้วย คู่ความจึงนำสืบพยานบุคคล

(1) Halsbury, Law of England. London Butterworth 1960. p.55-56.

(2) Michael C. Blair, Sale of Goods Act, 1979, London Butterworth, 1980, p.61.

(3) ประพนธ์ ศาตะมาน และ ไพจิตร บุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, พิมพ์ครั้งที่ 7, 2525, หน้า 197.

(4) ปรีชา สุมาวงศ์, คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 360.

ดีความในสัญญาว่าได้มาก่อนทำสัญญาได้ดูตัวอย่างเป็นที่พอใจแล้วจึงสั่งซื้อแวนตานัน อันเป็นสัญญาซื้อขายตามตัวอย่างไม่ใช่ซื้อขายตามคำพรรณนา

คำพิพากษาฎีกาที่ 1463-1464/2520 กองทัพเรือซื้อแผ่นกันแบตเตอร์ีจากจำเลย ระบุในสัญญาว่าความหนาของพื้นเรียบ 0.9 มม. จำเลยส่งตัวอย่างไว้ด้วย ตัวอย่างที่ส่งไว้พื้นเรียบหนาไม่ถึง 0.9 มม. ด้วยค่าเสียหายคือราคาที่ผู้ซื้อต้องซื้อแพงขึ้นเต็มจำนวนในสัญญาตามที่ต้องการซื้อ แม้ผู้ซื้อยังซื้อของใหม่ไม่เต็มจำนวนในสัญญาก็ตาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1076/2524 การตกลงซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นการซื้อขายธรรมดา มิใช่กรณีซื้อขายตามตัวอย่าง เมื่อจำเลยผู้ซื้อได้ตรวจดูสินค้าที่ตกลงซื้อขายแล้วพอใจรับไว้ ก็ถือได้ว่าเป็นการซื้อขายบริบูรณ์แล้ว จำเลยก่อความชำรุดบกพร่องขึ้นภายหลัง จำเลยต้องชำระค่าสินค้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 3281/2524 สัญญาซื้อขายอะไหล่เครื่องยนต์ยอมให้โจทก์ผู้ซื้อตรวจสอบและทดลองคุณภาพสินค้า ถ้าปรากฏว่าสินค้าที่ส่งมอมมีคุณภาพไม่ตรงตามตัวอย่างหรือรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญา โจทก์ทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะไม่รับสินค้านั้นได้ ดังนี้ มิใช่การขายตามตัวอย่างหรือตามคำพรรณนา มีอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 164

### อายุความฟ้องร้อง

มาตรา 504 บัญญัติว่า "ในข้อรับผิดเพื่อการส่งของไม่ตรงตามตัวอย่าง.....ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดปีหนึ่งนับแต่เวลาส่งมอบ"

คำพิพากษาฎีกาที่ 1003/2500 การเรียกให้ผู้ขายรับของที่ส่งมอมไม่ตรงตามตัวอย่างคืน และหักเงินที่ชำระราคาล่วงหน้าไปแล้ว ผู้ซื้อฟ้องคดีเกิน 1 ปีนับแต่วันที่ส่งมอบ คดีขาดอายุความ

## ส่วนที่ 3

### ขายตามคำพรรณนา

#### การขายตามคำพรรณนา (Sale by description)

ความหมายของคำว่า "คำพรรณนา" ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้ความหมายไว้ เพียงแต่มาตรา 503 วรรคสอง บัญญัติว่า "ในการขายตามคำพรรณนา ผู้ขายจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามคำพรรณนา"

ตามกฎหมายของอังกฤษใน The Sale of Goods Act, 1979, Section 11

(1) การขายตามคำพรรณนา หมายถึง สัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขโดยปริยายว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นต้องเป็นไปตามคำพรรณนา สัญญาซื้อขายตามคำพรรณนานั้นจะมีขึ้นได้ถ้าผู้ซื้อไม่ได้เห็นทรัพย์สินที่ซื้อขายมาก่อนแต่ตกลงทำสัญญาตามคำพรรณนา และรวมถึงการขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่งซึ่งผู้ซื้อได้มีโอกาสตรวจตรา แต่มีบางส่วนที่ไม่ปรากฏในการตรวจตราโดยอาศัยคำพรรณนา(1)

ดังนั้น คำว่าพรรณนา จึงหมายความถึงการพรรณนาถึงรายละเอียดโดยเฉพาะของของชิ้นนั้นหรือชนิดนั้น และยังรวมถึงรายละเอียดอย่างอื่นที่ระบุไว้ในสัญญาที่บ่งบอกลักษณะที่จำเป็นของทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยเฉพาะ เช่น คุณภาพ คุณลักษณะ ส่วนประกอบ สภาพเดิม การขนส่ง เวลาที่จะส่งหรือส่งมอบ แบบวิธีการบรรจุ ฯลฯ(2) ซึ่งตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 คำว่า "พรรณนา" หมายถึง "กล่าวถ้อยคำให้ผู้ฟังนึกเห็นเป็นภาพ" คำพรรณนาจึงหมายถึง คำกล่าวที่ทำให้ผู้ฟังนึกเห็นถึงภาพ สัญญาซื้อขายตามคำพรรณนาจึงหมายถึงสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อไม่ได้เห็นตรวจตราทรัพย์สินที่ซื้อขาย แต่ทำสัญญาโดยอาศัยคำบอกกล่าวรูปพรรณคุณลักษณะ คุณภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายของผู้ขาย

อาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ ได้อธิบายว่า ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งนั้นผู้ซื้อจะต้องไม่เห็นทรัพย์สินและได้ตกลงซื้อตามคำที่ผู้ขายได้บอกรายละเอียดของลักษณะแห่งทรัพย์สินนั้นจึงจะเป็นการขายตามคำพรรณนา เว้นแต่ทรัพย์สินบางอย่างแม้ผู้ซื้อจะได้เห็นและตรวจตราแล้วโดยปกติก็ยังไม่ทราบถึงลักษณะอันแท้จริงของทรัพย์สินนั้นได้ และได้ตกลงซื้อโดยอาศัยคำบอกลักษณะจากผู้ขาย หรือมีข้อตกลงโดยชัดแจ้งว่าแม้จะได้เห็นหรือตรวจตราแล้วแต่ผู้ซื้อตกลงซื้อโดยอาศัยคำพรรณนาของผู้ขายเป็นสำคัญ(3)

(1) Michael C. Blair, Sale of Goods Act, 1979, London Butterworth, 1980, p.56.

(2) Halsbury, Laws of England, London Butterworth 3Ed 1960, V. 34, p.49.

(3) ปรีชา สุมาวงศ์, คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 362.

แม้จะเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ถ้าทำสัญญาซื้อขายโดยอาศัยคำพรรณนาเป็นสำคัญโดยมีข้อตกลงโดยชัดแจ้ง แม้ผู้ซื้อจะได้เห็นหรือได้ตรวจตราทรัพย์สินทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน ก็ถือเป็นการซื้อขายตามคำพรรณนา

สัญญาซื้อขายฉบับเดียวกันนี้อาจจะเป็นทั้งสัญญาซื้อขายตามตัวอย่างและตามคำพรรณนาด้วย ผู้ซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงทั้งตามตัวอย่าง และตามคำพรรณนาด้วย

บางครั้งสัญญาซื้อขายอาจเป็นเพียงสัญญาซื้อขายธรรมดา ไม่ใช่สัญญาซื้อขายตามคำพรรณนา ถ้าคำบอกเล่าของผู้ขายเป็นแต่เพียงการโฆษณาอวดอ้างคุณสมบัติของทรัพย์สิน และผู้ซื้อได้ตรวจดูทรัพย์สินด้วยตนเองแล้ว<sup>(1)</sup> (เป็นการซื้อโดยอาศัยการตรวจตราและเห็นทรัพย์สินด้วยตนเองเป็นสำคัญมิใช่โดยอาศัยคำพรรณนาของผู้ขาย)

สัญญาซื้อขายตามคำพรรณนานี้ ผู้ขายจะต้องตกลงยินยอมในการทำสัญญาซื้อขายตามคำพรรณนาด้วย ถ้าผู้ขายไม่ยอมผูกพันตามคำพรรณนาก็เป็นการซื้อขายแบบธรรมดา มิใช่การซื้อขายตามคำพรรณนา

ผู้ขายจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามคำพรรณนา กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจึงโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้ตรงตามคำพรรณนา และผู้ซื้อได้ตรวจตราว่าทรัพย์สินนั้นตรงกับคำพรรณนา ถ้าผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินไม่ตรงตามคำพรรณนาถือว่าผู้ขายผิดสัญญา ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2010/2500 การซื้อขายตามแค็ตตาล็อกและคำพรรณนาเป็นการซื้อขายตามคำพรรณนา เมื่อผู้ขายส่งของไม่ตรงตามคำพรรณนาผู้ซื้อเลิกสัญญาได้และบอกปิดไม่รับทรัพย์สินนั้นได้ทั้งหมด แต่จะบอกปิดไม่รับทรัพย์สินเพียงบางส่วนไม่ได้ และอาจจะให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินใหม่ให้ถูกต้องตามคำพรรณนาพร้อมกับให้ผู้ขายชดเชยค่าเสียหาย หรือจะบอกเลิกสัญญาพร้อมกับเรียกค่าสินไหมทดแทน รวมถึงถ้าได้ชดเชยราคาไปแล้วเรียกราคาคืนได้พร้อมดอกเบี้ยและค่าเสียหายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น โดยนำเอาเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบในสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

#### อายุความ

มาตรา 504 บัญญัติว่า "ในข้อรับผิดเพื่อการส่งของ...ไม่ตรงตามคำพรรณนานั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดปีหนึ่งนับแต่เวลาส่งมอบ"

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 286/2520 ผู้ซื้อกำหนดรายละเอียดของของในการประกวดราคาขาย ไม่ใช่ผู้ขายกำหนด จึงมิใช่ขายตามคำพรรณนา ผู้ขายส่งของไม่ตรงรายการผู้ซื้อเรียกค่าเสียหายมีอายุความ 10 ปี

(1) ปรีชา สุมาวงศ์, คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 361..

## ส่วนที่ 4 ขายเพื่อชอบ

### การขายเพื่อชอบ (Sale or approval)

มาตรา 505 บัญญัติว่า *“อันว่าขายเพื่อชอบนั้น คือการซื้อขายกันโดยมีเงื่อนไขว่าให้ผู้ซื้อ  
ได้มีโอกาสตรวจดูทรัพย์สินก่อนรับซื้อ”*

สัญญาขายเพื่อชอบ หมายความว่า สัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อตกลงจะซื้อหรือจะ  
ส่งคืนทรัพย์สินโดยไม่ซื้อ (Sale or return) เมื่อผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินเพื่อให้ผู้ซื้อได้มีโอกาสได้  
ตรวจดูทรัพย์สินก่อนที่จะตัดสินใจซื้อหรือไม่ (on approval)

สัญญาซื้อขายเพื่อชอบเป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไข เงื่อนไขนี้หมายถึงเงื่อนไขบังคับ  
ก่อน โดยผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงทำสัญญากันแล้วหากแต่ตกลงอยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขเท่านั้น(1)  
เป็นสัญญาซื้อขายที่ให้โอกาสแก่ผู้ซื้อจะตัดสินใจว่าจะต้องการทรัพย์สินนั้นหรือไม่ กรรมสิทธิ์  
ของทรัพย์สินจะยังไม่ผ่านไปยังผู้ซื้อจนกว่าจะตัดสินใจหรือกระทำประการใดอันเป็นการแสดง  
ว่าได้ตกลงตัดสินใจซื้อ โดยผู้ขายให้เวลาพอสมควรที่จะให้ผู้ซื้อตกลงใจ ถ้าผู้ซื้อไม่ส่งมอบ  
ทรัพย์สินกลับคืนภายในเวลาอันสมควรถือว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว สัญญาเป็นอันบริบูรณ์ และ  
ให้รวมถึงถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำหายหรือบุบสลายเสียหายโดยผู้รับ ทำให้ไม่สามารถส่งคืนได้(2)

การส่งมอบให้ผู้ซื้อได้ตรวจตราดู จะโดยผู้ซื้อรับมอบไปเอง หรือโดยผู้ขายส่งมอบให้  
หรือโดยตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจของผู้ซื้อตรวจตราดูก็ได้ (เป็นไปตามสัญญาซื้อขายมาตรา  
452) เป็นการส่งมอบโดยเป็นผลให้ทรัพย์สินไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อ

แต่การให้ผู้ซื้อตรวจดูทรัพย์สินก่อนซื้อขาย ถ้าเป็นแต่เพียงการชักชวนเสนอให้ซื้อ  
แม้ผู้ซื้อจะเสนอซื้อก็ไม่เป็นสัญญาซื้อขายเพื่อชอบ ยังไม่เกิดสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาโอน  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงขายกันแล้วแต่มีเงื่อนไขว่าหากผู้ซื้อไม่พอใจภายหลังแล้วให้ส่งคืน  
ได้เป็นสัญญาซื้อขายธรรมดาที่กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อแล้วเพียงแต่มีเงื่อนไขบังคับหลัง ไม่ใช่  
สัญญาที่มีเงื่อนไขบังคับก่อนไม่เป็นสัญญาขายเพื่อชอบ

### การโอนกรรมสิทธิ์

มาตรา 508 บัญญัติว่า *“เมื่อทรัพย์สินนั้นได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อเพื่อให้ตรวจดูแล้ว การ  
ซื้อขายย่อมเป็นอันบริบูรณ์ในกรณีต่อไปนี้ คือ*

(1) บริษัท สุมาวงศ์. คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 370.

(2) Michael C. Blair, Sale of Goods Act, 1979, London Butterworth, 1980, p.15, 65.

(1) ถ้าผู้ซื้อไม่ได้บอกกล่าวว่าจะไม่ยอมรับซื้อภายในเวลาที่กำหนดไว้โดยสัญญา หรือโดยประเพณี หรือโดยคำบอกกล่าว หรือ

(2) ถ้าผู้ซื้อไม่ส่งทรัพย์สินคืนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวมานั้น หรือ

(3) ถ้าผู้ซื้อใช้ราคาทรัพย์สินนั้นสิ้นเชิง หรือแต่บางส่วน หรือ

(4) ถ้าผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือทำประการอื่นอย่างใดอันเป็นปริยายว่ารับซื้อของนั้น”

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อได้ตรวจตราดูทรัพย์สินและตกลงยอมรับซื้อทรัพย์สินนั้นจะโดยตรง หรือโดยปริยายก็ได้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายจึงโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว สัญญาซื้อขายก็บริบูรณ์

### **สัญญาขายเพื่อชอบจะสำเร็จบริบูรณ์โดย**

(1) ผู้ซื้อแสดงเจตนาว่าตกลงรับซื้อทรัพย์สินนั้น หรือ

(2) ผู้ซื้อไม่ได้บอกกล่าวว่าจะไม่ยอมรับซื้อภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยประเพณี หรือโดยคำบอกกล่าว หรือ

(3) ผู้ซื้อไม่ส่งคืนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาดังกล่าวในข้อ (2) หรือ

(4) ผู้ซื้อใช้ราคาทรัพย์สินนั้นสิ้นเชิง หรือบางส่วน หรือ

(5) ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือทำประการอื่นอย่างใดอันเป็นปริยายว่ารับซื้อของนั้น

ส่วนกรณีที่ทรัพย์สินถูกทำลายหรือบุบสลายเสียหายโดยผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบไม่สามารถส่งคืนได้ กรณีนี้อาจจะพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของผู้ขายอยู่ ผู้ขายจึงอาจจะเรียกค่าสินไหมทดแทนฐานละเมิดได้ เพราะถ้าทรัพย์สินถูกทำลายก่อนเงื่อนไขที่ผู้ซื้อมีโอกาสตรวจดูและตกลงยอมรับซื้อจะเกิดขึ้นตามสัญญา ความสำเร็จของเงื่อนไขนั้นก็ไม้อาจเกิดขึ้นได้เพราะทรัพย์สินนั้นถูกทำลายไปแล้ว

### **การตรวจดูทรัพย์สิน**

มาตรา 506 บัญญัติว่า “การตรวจดูทรัพย์สินนั้น ถ้าไม่ได้กำหนดเวลากันไว้ ผู้ขายอาจกำหนดเวลาอันสมควร และบอกกล่าวแก่ผู้ซื้อให้ตอบภายในกำหนดนั้นได้ว่าจะรับซื้อหรือไม่”

การตรวจดูทรัพย์สินเพื่อให้ผู้ซื้อตัดสินใจว่าจะตกลงซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ หรือจะส่งคืน โดยปกติแล้วแต่ผู้ซื้อและผู้ขายจะตกลงกำหนดเวลาไว้นานเท่าใด เพื่อให้โอกาสผู้ซื้อได้ตรวจดูทรัพย์สิน แต่ถ้าไม่ได้กำหนดเวลากันไว้ผู้ขายอาจกำหนดเวลาแจ้งให้ผู้ซื้อตอบมาภายในเวลาอันสมควร (มาตรา 506) ผู้ซื้อจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ขายทราบว่าจะซื้อหรือไม่ หรือส่งคืนทรัพย์สินภายในกำหนดระยะเวลานั้น



มาตรา 507 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินอันผู้ซื้อจะพึงตรวจดูก่อนที่จะส่งมอบแก่กันนั้น ถ้าผู้ซื้อไม่ตรวจรับภายในเวลาที่กำหนดไว้โดยสัญญา หรือโดยประเพณี หรือโดยคำบอกกล่าวของผู้ขาย ท่านว่าผู้ขายย่อมไม่มีความผูกพันต่อไป”

เมื่อผู้ซื้อรับมอบทรัพย์สินไปตรวจตรา ผู้ซื้อมีโอกาสที่จะใช้ทรัพย์สินนั้น ทำให้ผู้ซื้อได้เปรียบ ดังนั้น ถ้าผู้ซื้อเก็บไว้ใช้นานเกินไปหรือเกินกว่าระยะเวลาอันสมควร ผู้ซื้อจะต้องผูกพันตามสัญญา จะกล่าวอ้างว่าตนไม่ได้นำทรัพย์สินนั้นไปขายหรือทดลองใช้ก่อนไม่ได้ แม้ผู้ซื้อจะรับมอบทรัพย์สินไปโดยยังไม่ได้ตรวจดูหรือทดลองใช้ก่อนแต่อย่างใด แต่ถ้าเลยกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 506 และมาตรา 507 แล้วผู้ขายย่อมไม่มีความผูกพันต่อไป ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นผู้ซื้อจะต้องไปตรวจดูที่ผู้ขายหรือผู้ซื้อยังไม่ได้รับมอบจากผู้ขายมาตรวจ ซึ่งโดยสัญญาผู้ซื้อจะต้องมาตรวจดูที่ผู้ขายหรือต้องรับมอบจากผู้ขายมาตรวจ ถ้าผู้ซื้อไม่ตรวจรับทรัพย์สิน แม้จะกระทำโดยสุจริตก็ตามไม่พ้นความผูกพันตามสัญญา แต่การบอกปิดไม่รับทรัพย์สินนั้นต้องกระทำโดยสุจริต<sup>(1)</sup>

---

(1) ปรีชา สุมาวงศ์. คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 372.

## ส่วนที่ 5

### ขายทอดตลาด

#### การขายทอดตลาด (Sale by auction)

กฎหมายไม่ได้ให้คำนิยามหรือจำกัดความของคำว่าขายทอดตลาดไว้ แต่โดยลักษณะแล้วการขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายชนิดหนึ่งซึ่งเป็นการขายโดยเปิดเผยโดยให้โอกาสแก่บุคคลทั่วไปประมูลเสนอซื้อ บุคคลที่ให้ราคาสูงสุดก็เป็นผู้ได้สิทธิซื้อทรัพย์สินนั้นไป ดังนั้นจึงต้องมีการโฆษณาประกาศให้บุคคลทั่วไปมาเสนอประมูลซื้อ

กฎหมายยังได้ให้ความคุ้มครองผู้ที่ซื้อจากการขายทอดตลาดโดยเอกชน โดยมาตรา 1332 บัญญัติว่า "บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด...ไม่จำเป็นต้องคืนให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะขอใช้ราคาที่ซื้อมา" และการซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มาตรา 1330 บัญญัติว่า "สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย"

การขายทอดตลาดต่างกับการซื้อขายธรรมดา การซื้อขายธรรมดาผู้ขายเสนอขายต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ส่วนการขายทอดตลาดเป็นการเปิดให้มีการประมูลเข้าสู่ราคากัน แต่อย่างไรก็ตามสัญญาซื้อขายจากการขายทอดตลาดก็ยังคงต้องนำหลักเกณฑ์ตามสัญญาซื้อขายธรรมดามาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่บังคับได้ เพราะเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่ง<sup>(1)</sup>

#### บุคคลที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาด

(1) ผู้ขาย (Seller) ผู้ขายอาจจะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรืออาจจะเป็นเพียงผู้แทนซึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจให้ขายทรัพย์สินนั้น

(2) ผู้ขายทอดตลาด (Auctioneer) เป็นบุคคลผู้ดำเนินการขายทอดตลาด อาจจะไม่ใช่ว่าผู้ขายหรือเจ้าของทรัพย์สินก็ได้

(3) ผู้สู้ราคา (Bidder) เป็นผู้ที่เสนอราคาเพื่อประมูลซื้อทรัพย์สินนั้น อาจจะเป็นผู้ซื้อหรือเป็นตัวแทนของผู้ซื้อก็ได้

(4) ผู้ซื้อ (Buyer) หมายถึง ผู้ที่ชนะการประมูลทรัพย์สิน

(1) Halsbury, Law of England, Butterworth 1960, p. 11.

## วิธีการขายทอดตลาด

### การโฆษณา

ในการขายทอดตลาดเป็นการกระทำการซื้อขายโดยเปิดเผย มีการโฆษณابอกขาย มาตรา 510 บัญญัติว่า “ผู้ซื้อในการขายทอดตลาดจะต้องทำตามคำโฆษณابอกขาย และตามความข้ออื่น ๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเปิดการสู้ราคาทรัพย์สินเฉพาะรายไป”

การโฆษณابอกขายนั้นไม่ใช่คำเสนอ หรือคำสนอง เป็นเพียงคำชักชวนให้บุคคลเข้าร่วมทำการประมูลซื้อทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ใช่คำเสนอต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ

คำพิพากษาฎีกาที่ 142/2520 ประกาศขายทอดตลาดที่ดินล่งหน้า และมีคนอยู่ในขณะ ประมูล 10 กว่าคน จำเลยผู้เดียวเปิดการสู้ราคา ไม่มีผู้อื่นสู้ราคา ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ การขายทอดตลาดชอบแล้ว จำเลยไม่ชำระราคาต้องรับผิดชอบในราคาที่ขายได้น้อยไปกว่าราคาเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ 2162/2514 เมื่อเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปสู้ราคาได้โดยเปิดเผยแล้ว แม้จะมีผู้สู้ราคาเพียงคนเดียว ก็ถือว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินนี้ไม่เป็นการขายทอดตลาด ตามมาตรา 513, 514 หาได้ไม่

การโฆษณابอกขายนั้นไม่เป็นคำเสนอ หรือคำสนอง เป็นแต่เพียงแสดงความตั้งใจ จะขาย คำเชื้อเชิญหรือชักชวนให้มาซื้อไม่ผูกพันผู้ทอดตลาดให้ต้องทำการขายตามกำหนด ผู้ทอดตลาดจะเลื่อนหรืองดการขายที่ได้โฆษณาไปแล้วก็ได้ ผู้ที่ได้รับความเสียหายในเหตุที่เลื่อนหรืองดการขายจะฟ้องร้องว่ากล่าวผู้ทอดตลาดในทางสัญญาไม่ได้ (เพราะยังไม่เกิดสัญญาซื้อขายขึ้น) แต่การโฆษณาก็ถือเป็นส่วนสำคัญอย่างหนึ่งในสัญญา ซึ่งเมื่อทำการทอดตลาดคู่สัญญา ต้องผูกพันตามคำโฆษณานั้น เช่น ผู้ขายอาจจะโฆษณาสงวนสิทธิเข้าทำการสู้ราคา หรือโฆษณาว่าผู้ซื้อต้องชำระราคาจนครบก่อนแล้วจึงไปทำการโอนโอน(1) ผู้ทอดตลาดอาจจะแถลงข้อความอื่นใดก่อนเปิดการสู้ราคาก็ได้ และต้องผูกพันเหมือนกับคำโฆษณาด้วยเช่นกัน (มาตรา 510)

คำพิพากษาฎีกาที่ 1121/2523 อธิบดีกรมบังคับคดีมีคำสั่งว่า การรับเงินจากการขายทอดตลาดให้อยู่ในดุลพินิจของผู้อำนวยการกองยึดอายัดและจำหน่ายทรัพย์สิน ในการที่จะรับเช็ค ส่วนบุคคลหรือไม่ แม้ในการประกาศขายทอดตลาดจะกำหนดให้ชำระเป็นเงินสดก่อน 15 นาฬิกา ก็ตาม แต่ก็ทำได้หมายความว่าต้องชำระเป็นธนบัตรเสมอไป เมื่อผู้อำนวยการกองยึดอายัด และจำหน่ายทรัพย์สินใช้ดุลพินิจรับเช็คส่วนตัวของโจทก์ไว้ แม้เลยเวลา 15 นาฬิกาไปบ้าง และต่อมาก็ได้ชำระเงินแล้ว จึงเป็นการกระทำโดยชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2316/2533 ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 83 มีข้อความว่า “ตามปกติ” แสดงว่าระเบียบนี้มีได้

(1) โปยม เลษยานนท์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. คำสอนชั้นปริญญาตรี พ.ศ. 2500, หน้า 83-84.

บังคับตายตัว อาจจะถูกหลงหรือมีคำสั่งอันเป็นที่รับรู้กันแล้วปฏิบัตินอกเหนือไปได้ และได้มีคำสั่งของอธิบดีกรมบังคับคดีตั้งแต่ พ.ศ. 2530 ว่าในการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นหนึ่งถึงสอง แล้วนำเสนอของอธิบดีเพื่อมีคำสั่งอนุมัติให้ขายตามราคาที่มีผู้ประมูลสูงสุดหรือไม่ เมื่อมีคำสั่งประการใดให้ถือว่าเป็นเด็ดขาด ในกรณีของอธิบดีกรมบังคับคดีมีคำสั่งอนุมัติให้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนับสามและเคาะไม้โดยไม่เปิดโอกาสให้มีการสู้ราคากันอีกทั้งก่อนที่จะขายทอดตลาดที่ดินรายพิพาทเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้ผู้ประมูลซื้อที่ดินรวมทั้งโจทก์และผู้คัดค้านทราบคำสั่งของอธิบดีกรมบังคับคดีเกี่ยวกับการขายทอดตลาดแล้ว คำสั่งของอธิบดีกรมบังคับคดีดังกล่าวจึงเป็นคำโฆษณาบอกขายหรือข้อความอื่น ๆ ซึ่งผู้ขายทอดตลาดได้แถลงก่อนเผด็จการขายทรัพย์สินเฉพาะรายตามมาตรา 510 ผู้ซื้อในการขายทอดตลาดย่อมต้องทำตามคำสั่งดังกล่าวด้วย

### การสู้ราคา

การเปิดประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นการเปิดให้บุคคลทั่วไปเข้าสู้ราคา ดังนั้นบุคคลอื่น ๆ ทั่วไปสามารถเข้าสู้ราคาได้ ยกเว้นตามมาตรา 511 ซึ่งบัญญัติว่า "ท่านห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู้ราคา หรือใช้ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคาในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเอง" และมาตรา 512 บัญญัติว่า "ท่านห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสู้ราคาเอง หรือใช้ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคา เว้นแต่จะได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการทอดตลาดนั้นว่าผู้ขายถือสิทธิที่จะเข้าสู้ราคาด้วย"

จึงมีทั้งกรณีที่กฎหมายห้ามโดยเด็ดขาด และห้ามโดยมีข้อยกเว้น สำหรับผู้ทอดตลาดกฎหมายห้ามโดยเด็ดขาดมิให้เข้าสู้ราคาหรือใช้ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคา และแม้จะสงวนสิทธิในคำโฆษณาหรือคำแถลงก็ได้ เพราะกฎหมายห้ามไว้โดยชัดแจ้ง และไม่เปิดโอกาสให้ผู้ทอดตลาดสงวนสิทธิได้ ถือว่าเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน<sup>(1)</sup>

ตามกฎหมายของอังกฤษใน The Sale of Goods Act, 1979 Section 57 (4), (6) บัญญัติไว้ที่นอกเดียวกับ ป.พ.พ. มาตรา 511 และ 512 และการสงวนสิทธินั้นต้องทำโดยชัดแจ้งในคำโฆษณา<sup>(2)</sup>

ส่วนผู้ขายนั้นโดยหลักกฎหมายแล้วห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสู้ราคาหรือใช้ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคา แต่มีข้อยกเว้นถ้าผู้ขายได้สงวนสิทธิไว้ในคำแถลงโฆษณาทอดตลาดว่าจะถือสิทธิเข้าสู้ราคาด้วย ก็มีสิทธิเข้าสู้ราคา หรือใช้ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคาได้ แต่ถ้าผู้ขายกับผู้ทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกันก็ต้องห้ามมาตรา 511 ด้วย

(1) พระมนูวิมลศาสตร์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ คำสอนภาค 3 ชั้นปริญญาตรี. หน้า 98.

(2) Micheal C. Blair, Sale of Goods Act, 1979. London Butterworth, 1980, p.90-97.

ถ้าผู้ขายหรือผู้ทอดตลาดฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 511 และ 512 ผู้ขายทอดตลาดต้องรับผิดชอบทางอาญารฐานฉ้อโกง และผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอาจถือว่าการขายนั้นเกิดขึ้นเพราะกลฉ้อฉลได้(1)

การสู้ราคานั้นจะเริ่มตั้งแต่ราคาน้อยเท่าใดก็ได้ เว้นแต่ผู้ทอดตลาดจะกำหนดราคาขั้นต่ำไว้ และผู้อื่นชอบที่จะสู้ราคาให้สูงขึ้นไปได้เรื่อย ๆ และถ้าเมื่อใดผู้ทอดตลาดเห็นว่าราคาซึ่งมีผู้สู้สูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอ ผู้ทอดตลาดอาจถอนทรัพย์สินจากการทอดตลาดได้ (มาตรา 513) เป็นดุลพินิจของผู้ทอดตลาดที่จะถอนทรัพย์สินจากการทอดตลาดได้ ราคาสูงสุดจะเพียงพอหรือไม่ขึ้นอยู่กับที่การตัดสินใจและความคิดเห็นของผู้ทอดตลาดและผู้ขาย เมื่อผู้สู้ราคาเสนอสู้ราคาสัญญาซื้อขายยังไม่เกิดขึ้น เป็นแต่เพียงคำเสนอซื้อ เมื่อผู้ทอดตลาดยังไม่สนองรับโดยการเคาะไม้หรือด้วยกริยาอย่างอื่นตามมาตรา 509 ผู้ทอดตลาดมีสิทธิถอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ กฎหมายจะบังคับให้เขาสนองรับยอมไม่ได้แม้ความคิดเห็นของบุคคลทั่วไปเห็นว่าราคาซึ่งผู้สู้ราคาเสนอขึ้นสูงเพียงพอแล้วก็ตาม คำว่าไม่เพียงพอจึงหมายถึงแม้จะไม่เพียงพอแก่ความต้องการของผู้ทอดตลาด ผู้ทอดตลาดก็ถอนทรัพย์สินได้เหมือนกัน และเช่นเดียวกันผู้ขายยอมมีสิทธิถอนทรัพย์สินได้เช่นกันตราบใดที่ยังไม่มีการสนองรับตามมาตรา 509(2) เพราะไม่ใช่คำเสนอขาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1878/2506 ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล เมื่อผู้สู้ราคาเสนอราคาสูงสุดแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดียังมีได้ตกลงด้วยโดยลำพัง แต่ได้รายงานต่อศาลเพื่อให้ศาลพิจารณาคดีอีกชั้นหนึ่งว่าสมควรจะตกลงขายให้แก่ผู้สู้ราคาสูงสุดหรือไม่ ดั้งนี้การขายทอดตลาดยังไม่บริบูรณ์ ครั้นเมื่อศาลสั่งให้ประกาศขายใหม่ และเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามคำสั่งแล้ว ก็แสดงอยู่ในตัวว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีถอนทรัพย์สินนี้จากการขายทอดตลาดครั้งนั้นเสียแล้ว ผู้สู้ราคาสูงสุดจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ขายแก่ตนตามราคาของตนได้เสนอไว้

### กรณีที่ผู้สู้ราคาพ้นจากคำเสนอสู้ราคา

1. เมื่อผู้สู้ราคาได้ถอนคำสู้ราคาก่อนที่จะมีการสนองรับตามมาตรา 509 ซึ่งตรงกับกฎหมายอังกฤษ The Sale of Goods Act, 1979, Section 57 (2)

คำพิพากษาฎีกาที่ 1345/2501 เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดที่ดินที่ยึดเป็นอันสมบูรณ์ ตามมาตรา 509 จำเลยจะขอให้งดขายและขายใหม่ไม่ได้

2. เมื่อมีผู้อื่นเข้าสู้ราคาสูงกว่าตน ผู้สู้ราคาต่ำกว่าก็พ้นความผูกพันไป แม้ว่าผู้สู้ราคาสูงกว่าจะสมบูรณ์หรือไม่สมบูรณ์ก็ตาม (มาตรา 514)

(1) โยยม เลขยานนท์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. คำสอนชั้นปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2500 หน้า 85.

(2) ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร ปุญญพันธ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, โรงพิมพ์แสวงสุทธิการพิมพ์, กทม. 2525 หน้า 213.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1041/2518 ในการขายทอดตลาดผู้ให้ราคาสูงสุดไม่วางเงินตามที่ระบุในคำโฆษณาบอกขายต้องนำทรัพย์สินออกขายใหม่ ผู้สู้ราคาถัดไปพ้นจากความผูกพันตั้งแต่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าแล้ว ดังนั้น ผู้ทอดตลาดจะบังคับขายให้แก่ผู้สู้ราคาต่ำถัดไปไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 493/2524 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดได้พิจารณาเห็นว่ามิให้ผู้ให้ราคาสมควรและได้เคาะไม้ตกลงขายแล้ว การขายทอดตลาดเป็นอันสมบูรณ์ตามมาตรา 509 ผู้ซื้อทอดตลาดได้สิทธินั้นโดยชอบธรรมตามมาตรา 1330 และไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษา อันจะเป็นเหตุให้จำเลยยกขึ้นคัดค้านได้ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 255 จำเลยจึงไม่มีอำนาจที่จะร้องขอให้ขายทอดตลาดใหม่

3. เมื่อผู้ขายหรือผู้ทอดตลาด ได้ถอนทรัพย์สินนั้นออกเสียจากการขายทอดตลาดตามสิทธิที่จะกระทำได้ตามมาตรา 513 และ 514 เมื่อผู้ทอดตลาดเห็นว่าราคาสูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอหรือกรณีอื่น ๆ ตามสิทธิ เมื่อถอนทรัพย์สินรายได้จากการขายทอดตลาดแล้ว ผู้สู้ราคาก็พ้นความผูกพันแต่ขณะที่ถอนนั้นดังกล่าว

คำสู้ราคาผูกพันเมื่อผู้สู้ราคาเสนอราคาแล้วไม่มีบุคคลอื่นเสนอสู้ราคาสูงขึ้นไปอีก และผู้สู้ราคาไม่ได้ถอนคำสู้ราคาของตนเสียก่อนผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ หรือแสดงกิริยาอื่นใดตามมาตรา 509

### **การขายทอดตลาดจะบริบูรณ์เมื่อใด**

มาตรา 509 บัญญัติว่า "การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้สู้ราคาจะถอนคำสู้ราคาของตนเสียก็ยกถอนได้"

คำสู้ราคาเป็นคำเสนอ และเมื่อผู้ทอดตลาดตกลงสนองรับคำสู้ราคาด้วยวิธีเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นใดตามจารีตประเพณี การขายทอดตลาดนั้นก็บริบูรณ์สำเร็จลงแล้ว ซึ่งตามกฎหมายอังกฤษใน The Sale of Goods Act, 1979 Section 57 (2) ใช้คำว่า "A Sale by Auction is complete when the auctioneer announces its completion by the fall of the hammer, or other customary manner; and until the announcement is made any bidder may retract his bid"

• ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดโอนไปยังผู้ซื้อ เป็นไปตามบทบัญญัติของลักษณะซื้อขายรวมถึงการบังคับตามสัญญาซื้อขายทอดตลาด เมื่อการขายทอดตลาดนั้นสมบูรณ์ สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบจะไปตามลักษณะซื้อขายธรรมดา<sup>(1)</sup> ซึ่งต้องแล้วแต่ประเภทของทรัพย์สินนั้น ๆ เช่น ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดากรรมสิทธิ์ก็ย่อมโอนไปทันที แต่ถ้าเป็น

(1) Halsbury, The Law of England 3rd Ed. Butterworth, 1960 p.11.

อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามมาตรา 456 ก็ต้องปฏิบัติตามนั้นแม้จะเป็น การซื้อขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายก็ตาม โดย มาตรา 1330 บัญญัติแต่เพียงว่าสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น "มิเสียไป" แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ด้วย

ดังนั้น การได้กรรมสิทธิ์กับการบริบูรณ์จากการขายทอดตลาดจึงต่างกัน เมื่อการขาย ทอดตลาดสำเร็จบริบูรณ์ตามมาตรา 509 สัญญาก็เกิดขึ้นผูกพันผู้ซื้อและผู้ขาย แต่กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อหรือไม่ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของสัญญาซื้อขายทั่วไป เช่น เป็น อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์พิเศษ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ ถ้าเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาห้าร้อยบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญ มีการวางประจำ ชำระหนี้บางส่วน จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 149/2487 ที่รกร้างว่างเปล่าอันนั้น แม้ถูกยึดมาขายทอดตลาดก็ไม่ทำให้ กลายสภาพไปจากประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ซื้อรับจาก การขายทอดตลาด จึงไม่มีอำนาจยึดกันไม่ให้ผู้อื่นจับจอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 823/2487 ศาลขายทอดตลาดทรัพย์ที่มีการจำนองผู้โอนอยู่โดยเจ้า พนักงานที่ดินคดีค้ำประกันโฉนด ขาดรายการจำนองโดยศาลและผู้รับซื้อไม่รู้ การจำนองก็คงติดไปด้วย

ผู้รับจำนองจะฟ้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์ที่จำนองไม่ได้ โดยถือว่าไม่ เป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้รับจำนอง เพราะสิทธิของผู้รับจำนองมีอยู่เสมอ ไม่ว่าที่ดินจะเป็นของใคร ผู้รับซื้อในการขายทอดตลาดของศาลโต้แย้งว่าทรัพย์ที่ดินซื้อไม่มีการจำนองติดไป ผู้รับจำนองฟ้องขอให้ศาลแสดงว่าการจำนองติดไปได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 744/2494 ผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาด ก็หา เป็นเหตุที่จะยกขึ้นต่อสู้สิทธิของผู้ซื้อที่ดินนั้นในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ตามมาตรา 1930 ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 213/2495 โจทก์ฟ้องว่าทรัพย์พิพาทเป็นของโจทก์ จำเลยเอาไปแล้ว เถียงกรรมสิทธิ์ จึงขอให้ศาลแสดงว่าทรัพย์นั้นเป็นของโจทก์ ให้จำเลยคืนแก่โจทก์ เมื่อคดีได้ ความว่าจำเลยซื้อทรัพย์พิพาทนั้นไปจากการขายทอดตลาดโดยสุจริตแล้ว ศาลก็ไม่อาจบังคับ เรียกคืนทรัพย์นั้นจากจำเลยได้ เพราะโจทก์มิได้เสนอขอใช้ราคาตามหน้าที่ของตน ตามมาตรา 1332 ศาลจึงต้องพิพากษายกฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1345/2501 เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดที่ดินที่ยึดเป็นอันสมบูรณ์ตามมาตรา 509 จำเลยจะขอไต่ถามขายและขายใหม่ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1878/2506 ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล เมื่อผู้สุ่ราคาเสนอราคาสูงสุดแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดียังมีได้ตกลงด้วยโดยลำพัง แต่ได้รายงานต่อศาลเพื่อให้ศาลพิจารณาคดีอีกชั้นหนึ่งว่าสมควรจะตกลงขายให้แก่ผู้สุ่ราคาสูงสุดหรือไม่ ดังนี้ การขายทอดตลาดยังไม่บริบูรณ์ ครั้นเมื่อศาลสั่งให้ประกาศขายใหม่ และเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามคำสั่งแล้ว ก็แสดงอยู่ในตัวว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีถอนทรัพย์สินนี้จากการขายทอดตลาดครั้งนั้นเสียแล้ว ผู้สุ่ราคาสูงสุดจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ขายแก่ตนตามราคาที่เขาได้เสนอไว้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 257-258/2513 ผู้ร้องเป็นผู้ซื้อที่ดินของจำเลยได้จากการขายทอดตลาดของนายอำเภอ และได้ชำระราคาครบถ้วน การขายทอดตลาดบริบูรณ์ชอบด้วยกฎหมายแล้ว นายอำเภอจะสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดมิได้ แม่นายอำเภอจะยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ร้อง ผู้ร้องก็อยู่ในฐานะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อนตามมาตรา 1300 เมื่อการขายทอดตลาดติดได้กระทำก่อนโจทก์บังคับคดี โจทก์จะบังคับคดีเอาแก่ที่ดินดังกล่าวให้เป็นการกระทบกระทั่งสิทธิของผู้ร้องซึ่งอาจบังคับเหนือที่ดินนั้นหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 493/2524 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดได้พิจารณาเห็นว่ามิให้ผู้ให้ราคาสมควร และได้เคาะไม้ตกลงขายแล้ว การขายทอดตลาดเป็นอันสมบูรณ์ตามมาตรา 509 ผู้ซื้อทอดตลาดได้สิทธินั้นโดยชอบธรรมตามมาตรา 1233 และไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาอันจะเป็นเหตุให้จำเลยยกขึ้นคัดค้านได้ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 296 จำเลยจึงไม่มีอำนาจที่จะร้องขอให้ขายทอดตลาดใหม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4194/2533 ตามมาตรา 509 การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ หรือด้วยกริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามประเพณีในการขายทอดตลาด ดังนี้ เมื่อข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม้หรือแสดงว่าได้ตกลงขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้ราคาสูงสุด เพียงแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้หยุดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราวเพื่อนำเสนอรองอธิบดีกรมบังคับคดีเพื่อพิจารณาว่าสมควรขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้ราคาสูงสุดหรือไม่ การขายทอดตลาดจึงยังไม่บริบูรณ์ ฉะนั้นหากรองอธิบดีกรมบังคับคดีเห็นว่า ผู้ให้ราคาสูงสุดเสนอราคาน้อยไปยังไม่สมควรขาย ก็ชอบที่จะสั่งให้ขายทอดตลาดใหม่เท่านั้น การที่ผู้ให้ราคาสูงสุดได้ขอเพิ่มราคาให้อีกในระหว่างที่รองอธิบดีกรมบังคับคดีจะมีคำสั่งอนุมัติให้ขายหรือไม่ แล้วรองอธิบดีกรมบังคับคดีได้อนุมัติขายให้ตามราคาที่ขอเพิ่ม



เข้ามานั้น ย่อมถือได้ว่ารองอธิบดีกรมบังคับคดีตกลงขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้ราคาสูงสุดเองโดยไม่เปิดโอกาสให้ผู้แทนโจทก์หรือผู้อื่นเข้าสู้ราคาโดยเปิดเผย ทั้งไม่ปรากฏว่ามีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติใดให้รองอธิบดีกรมบังคับคดีกระทำเช่นนั้นได้ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการขายทอดตลาดโดยชอบด้วยกฎหมาย

#### **บางกรณีการขายทอดตลาดอาจจะไม่สมบูรณ์ได้ เช่น**

คำพิพากษาฎีกาที่ 207/2507 ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ตกลงขายให้โจทก์ผู้ให้ราคาสูงสุดไปแล้วก็ดี หากมีพฤติการณ์ ส่อให้เห็นว่าการประมูลซื้อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนี้เป็นการสมรู้กันกดราคาซื้อ ลูกหนี้ตาม คำพิพากษามีสิทธิร้องขอให้ขายทอดตลาดใหม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1990/2515 เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเงื่อนไขให้ผู้เข้าสู่วราคา ทุกคนทราบก่อนขายทอดตลาดว่า ในการสู้ราคาจะนับหนึ่งถึงสามก่อนเคาะไม้ตกลงขาย ครั้นเมื่อ มีผู้เสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม้ตกลงขายโดยไม่นับหนึ่งถึงสามเสียก่อน เป็นการ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข การขายทอดตลาดนั้นจึงไม่ชอบ แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ตกลง ขายแล้วก็ตามหาเป็นเหตุให้การขายทอดตลาดนั้นสมบูรณ์ตามกฎหมายไม่

#### **หน้าที่ของผู้สู้ราคา**

มาตรา 515 บัญญัติว่า "ผู้สู้ราคาสูงสุดต้องใช้ราคาเป็นเงินสดเมื่อการซื้อขายบริบูรณ์ หรือตามเวลาที่กำหนดไว้ในคำโฆษณาบอกขาย"

มาตรา 516 บัญญัติว่า "ถ้าผู้สู้ราคาสูงสุดละเลยเสียไม่ใช้ราคาไซ้ ท่านให้ผู้ทอดตลาด เอาทรัพย์สินนั้นออกขายอีกซ้ำหนึ่ง ถ้าและได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาด ชั้นเดิม ผู้สู้ราคาเดิมคนนั้นต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด"

นอกจากมาตรา 515 และ 516 แล้ว ยังต้องนำบทบัญญัติทั่วไปของหน้าที่ผู้ซื้อตาม สัญญาซื้อขายธรรมดาเท่าที่จะบังคับได้มาใช้บังคับด้วย

ดังนั้นผู้สู้ราคาจึงมีหน้าที่ ดังนี้

1. ต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนซื้อ (มาตรา 486) ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยปริยาย
2. ต้องชำระราคาเป็นเงินสดเมื่อการซื้อขายบริบูรณ์ หรือตามกำหนดเวลาในคำโฆษณา (มาตรา 515)

3. ยังต้องรับผิดชอบในเงินส่วนที่ขาด ถ้าผู้สู้ราคาสูงสุดละเลยไม่ใช้ราคา และผู้ทอดตลาด เอาทรัพย์สินนั้นออกขายอีก ถ้าได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดเดิม

นอกจากนี้ ผู้สู้ราคาเดิมยังคงต้องรับผิดชอบตามหลักสัญญาทั่วไปด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1041/2518 ในการขายทอดตลาดที่ดินที่ยึดในการบังคับคดี เมื่อผู้ให้ราคาสูงสุดไม่วางเงินตามทีระบุในคำโฆษณาบอกขาย ผู้ดำเนินการขายทอดตลาดจะต้องนำทรัพย์สินออกขายอีกซ้ำหนึ่งตามมาตรา 516 จะขายแก่ผู้สุ้ราคาสูงคนถัดไปโดยไม่ขายทอดตลาดใหม่ไม่ได้ เพราะผู้สุ้ราคาสูงคนถัดไปพ้นความผูกพันตั้งแต่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าแล้ว

แต่ถ้าขายได้เงินเกินจากราคาและค่าใช้จ่ายในการขายทอดตลาดเดิมนั้น เงินส่วนที่เกินจะตกให้แก่ผู้ใด ในแง่นี้ควรจะพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตกเป็นของผู้ใด จะเป็นของผู้ซื้อ หรือยังคงเป็นของผู้ขายอยู่ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องทำตามแบบมาตรา 456 กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว กรรมสิทธิ์จึงยังเป็นของผู้ขายอยู่ แต่ถ้าเป็นการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลาย ตามมาตรา 1330 ซึ่งสิทธิของผู้ซื้อมิเสียไป แต่ก็ยังคงจดทะเบียนอยู่นั่นเอง ซึ่งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 508/2506 ที่ให้ผู้ซื้อที่มีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นออกไปได้แสดงว่าผู้ซื้อที่มีกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 แล้ว ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดาที่กรรมสิทธิ์โอนไปทันทีเมื่อตกลงทำสัญญาซื้อขายกัน กรรมสิทธิ์ย่อมตกเป็นของผู้ซื้อในการขายทอดตลาด (ผู้สุ้ราคาสูงสุด) ทันที เมื่อผู้สุ้ราคาสูงสุดละเลยไม่ใช้ราคาและผู้ทอดตลาดนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด เงินส่วนที่เกินจากราคาและค่าใช้จ่ายในการขายทอดตลาดเดิมย่อมตกเป็นของผู้ซื้อ เพราะคำสั่งสัญญาซื้อขายนั้นสำเร็จบริบูรณ์แล้ว

### หน้าที่ของผู้ทอดตลาด

ผู้ทอดตลาดอาจเป็นคนเดียวกับผู้ขายก็ได้ ผู้ทอดตลาดเสมือนเป็นตัวแทนของผู้ขาย จึงต้องนำบทบัญญัติลักษณะตัวแทนมาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม (มาตรา 797 ถึงมาตรา 844) ถ้าผู้ทอดตลาดละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือกระทำให้ไม่สุจริตฉ้อฉลประการใด ผู้ทอดตลาดต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายด้วย

ดังนั้นผู้ทอดตลาดจึงมีหน้าที่ ดังนี้

1. ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้สุ้ราคาสูงสุด (ตามหลักทั่วไปของสัญญาซื้อขายมาตรา 461) โดยจะทำอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้เป็นผลให้ทรัพย์สินไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้สุ้ราคาสูงสุด ส่วนวิธีการส่งมอบความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องการรอนสิทธิต่าง ๆ เป็นไปตามบทบัญญัติทั่วไปของลักษณะซื้อขาย

2. ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ขาย

3. ดำเนินการขายทอดตลาดให้เรียบร้อยด้วยตนเอง เว้นแต่จะมีข้อประเพณีพิเศษหรือได้รับอนุญาตให้มอบให้บุคคลอื่นกระทำแทนได้<sup>(1)</sup>

(1) ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร บุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, พิมพ์ครั้งที่ 7, 2525, หน้า 217.

4. ดูแลเก็บรักษาทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง
5. พยายามขายทอดตลาดให้ได้ราคาสูงที่สุด
6. เรียกให้ผู้สู้ราคาชดใช้ราคาเป็นเงินสด
7. ถ้าผู้สู้ราคาไม่ชดใช้ราคา มีสิทธิเอาทรัพย์สินออกขายใหม่ และถ้าราคาที่ยขายได้ไม่คุ้มกับราคาและค่าขายทอดตลาด มีสิทธิเรียกให้ผู้สู้ราคาเดิมชดใช้ให้จนครบ
8. นอกจากนี้ ผู้ทอดตลาดมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบถ้าเงินรายได้ในการทอดตลาด ส่วนหนึ่งส่วนใดค้างชำระอยู่เพราะเหตุผู้ทอดตลาดละเลยไม่บังคับตามบทบัญญัติในมาตรา 515 หรือมาตรา 516