

การขายฝาก

ความหมาย :

สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อโดยผู้ซื้อตกลงในขณะที่ทำสัญญาว่าผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในกำหนดเวลาเท่าใดแต่ต้องไม่เกินเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้เช่น ขายที่ดินโดยมีข้อตกลงว่าถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืนผู้ซื้อจะยอมขายคืนเช่นนี้ถือว่าเป็นข้อตกลงให้ไถ่คืนได้

ตัวอย่าง นายสีนำสวนทุเรียนไปขายกับผู้ใหญ่มาโดยมีข้อตกลงในขณะที่ทำสัญญาว่าผู้ใหญ่มายินยอมให้นายสีไถ่ที่สวนทุเรียนนั้นคืนได้ภายในกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายที่สวนกันสัญญาชนิดนี้เรียกว่า สัญญาขายฝาก

ข้อตกลงกันว่า “ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินคืนได้” ข้อตกลงนี้จะต้องมีขึ้นในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายกันเท่านั้นถ้าทำขึ้นภายหลังจากที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว สัญญาดังกล่าวไม่ใช่สัญญาขายฝากแต่เป็นคำมั่นว่าจะขายคืนนั้น

ทรัพย์สินที่สามารถขายฝากได้ :

ทรัพย์สินทุกชนิดไม่ว่าจะเป็นประเทศใดก็ตาม เช่นที่ดิน ที่สวน ไร่นา บ้าน รถยนต์ เรือ เกลียน โทรศัพท์ ฯลฯ ย่อมสามารถขายฝากได้เสมอ

แบบของสัญญาขายฝาก :

(1) ถ้าเป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ (คือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้) เช่น ที่ดิน ที่นา บ้าน ฯลฯ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานน้ำที่ในกรณีที่เป็นที่ดินต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินถ้าเป็นบ้านก็จดทะเบียนว่าการอำเภอบ้านนั้นตั้งอยู่ถ้าไม่ทำตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากจะเสียเปล่าบังคับไม่ได้เท่ากับว่าไม่ได้ทำสัญญากันเลย

ตัวอย่าง นายทุเรียนต้องการขายฝากที่ดิน 1 แปลงแก่นายส้มโอ ก็ต้องทำสัญญาขายฝากที่ดินนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินและจดทะเบียนการขายฝากที่ดินนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินถ้าไม่ทำเช่นนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝาก

กรายนี้อยู่เปล่าใช้ไม่ได้มาตั้งแต่แรก

(2) ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ซึ่งกำหนดไว้เป็นพิเศษว่าจะต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่) เช่น แพเรียมต์ สัตว์พาหนะ ฯลฯ ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยที่เรือจะจดทะเบียนที่กรมท่า สัตว์พาหนะและแพจะต้องจดทะเบียนถ้าไม่ทำตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากจะเสียเปล่าใช้บังคับไม่ได้เลย

(3) ถ้าเป็นขายฝากอสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดา (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้เว้นแต่เรือ แพ

สัตว์พาหนะที่ต้องจดทะเบียนดังกล่าวในข้อ 1) ที่มีราคา 500 บาทหรือ

เรียกว่า 500 บาทขึ้นไป เช่น รถยนต์ เกวียน เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น การขายฝากนี้จะทำเป็นหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อลงชื่อไว้ในหนังสือหรือต้องมีการวางมัดจำหรือมีการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้ศาลบังคับไม่ได้

ข้อตกลงไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก :

ในการตกลงฝากคู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากก็ได้ แต่ถ้าผู้ซื้อขายฝากฝ่าฝืนข้อตกลงที่กำหนดในสัญญาโดยนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปจำหน่ายให้ผู้อื่นผู้ซื้อฝากจะต้องรับผิดชอบใช้ความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ขายฝาก

ตัวอย่าง นางดำเนินาแหวนแต่งงานของตนซึ่งมีราคา 70,000 บาทไปขายฝากแก่เจ้าแ่งเฮง ในราคา 50,000 บาท โดยสัญญาตกลงว่า “ห้ามเจ้าแ่งเฮงนำแหวนไปขายให้แก่บุคคลอื่น” ต่อมาเจ้าแ่งนำแหวนไปขายให้นางดีโดยนางดีไม่ทราบว่าเป็นของใคร เป็นเหตุให้นางดำเนินาแหวนไม่สามารถติดตามเอาแหวนคืนได้เช่นนี้เจ้าแ่งเฮงต้องชดใช้ค่าเสียหายอันเป็นราคาแหวน 20,000 บาท

กำหนดเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน :

(1) ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ต้องกำหนดเวลาในการใช้สิทธิไถ่คืนไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่มีการซื้อขายฝากกัน แต่ไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่เอาไว้หรือกำหนดเวลาไว้เกิน

กว่า 10 ปี กฎหมายให้ลดเวลาลงเหลือแค่ 10 ปีเท่านั้น

(2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษและชนิดธรรมดาต้องกำหนดเวลาไถ่คืนไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันซื้อขายฝากกันแต่ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่คืนเอาไว้ หรือกำหนดเวลาไว้เกินกว่า 3 ปีให้ลดเวลาลงเหลือ 3 ปี เท่านั้น