

คำอธิบาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บรรพ ๓

โดย

หลวงประดิษฐมนูธรรม

(ปรีดี พนมยงค์)

(ต่อจากปีที่ ๔ เล่ม ๖)

หมวด ๔

การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง

CHAPTER IV

OF SOME PARTICULAR KINDS OF SALES

ส่วนที่ ๑

ขายฝาก

Part 1

Sale With Right of Redemption

มาตรา ๔๙๑ อันว่าขาย
ฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่ง

491.-Sale with right of red-
emption is a contract of sale

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตก
ไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลง
กันว่า ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สิน
นั้นคืนได้

whereby the ownership of the
property sold passes to the
buyer subject to an agreement
that the seller can redeem that
property;

คำอธิบาย

บทที่ ๑

ลักษณะแห่งสัญญาขายฝาก

ตามมาตรา^๕นี้จะเห็นได้ว่า สัญญาขายฝากก็คือสัญญา
ซื้อขายนั่นเอง หากแต่มีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่
ทรัพย์สินนั้นคืนได้

ข้อตกลงเช่นนี้ จะต้อง กระทำใน ขณะที่ ทำสัญญาขาย
ฝากนั่นเอง เพราะเหตุว่าการไถ่คืน ภาษีเป็นสัญญา
ซื้อขายใหม่อีกสัญญาหนึ่ง กล่าวคือ การไถ่คืนเป็นเหตุ
ทำให้สัญญาซื้อขายเดิมระงับไป คู่สัญญาขายฝากกลับคืน

เข้าสู่ฐานะเดิม ให้คู่มาตรา ๔๘๒ ซึ่งเมื่อมีการไต่คั้นแล้ว
กฎหมายถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เลยตกไปแก่ผู้ซื้อเลย เช่น

ก. ขายแหวนให้ ข. ๑ วง ก. ข. จะต้องตกลงกันใน
ขณะนั้นเองว่า ก. ยอมให้ ข. ไต่คั้นได้ เช่น ภายใน
กำหนด ๖ เดือน สัญญาระวาง ก. ข. จึงจะเป็นสัญญา
ขายฝาก

แต่ถ้า ก. ข. ทำสัญญาซื้อขายแหวนนั้นเสร็จแล้ว ต่อ
มาอีก ๓ วัน ก. ข. จึงตกลงกันว่า ข. ยอมให้ ก. ได้แหวน
วงนั้นคืน โดยชำระราคาที่ซื้อขายให้ ก. คืนภายในกำหนด
เวลา ดังนั้น สัญญาระวาง ก. กับ ข. ไม่ใช่สัญญาขาย ฝาก
คงเป็นสัญญาซื้อขาย ๒ สัญญาดังนี้

๑. สัญญาซื้อขายโดยปราศจากเงื่อนไขในการที่ ก. ขาย
แหวนให้ ข. กรรมสิทธิ์ย่อมตกมายัง ข. โดยพร้อมบริบูรณ์

๒. สัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขบังคับก่อน ในการที่
ข. ยอมให้ ก. ได้แหวนวงนั้นคืน โดยชำระราคาที่ซื้อขาย
ให้ ก. คืนภายในกำหนดเวลา

การ ทราบ ลักษณะ ของ สัญญา ขาย ฝาก นี้ มี ประโยชน์
กล่าวคือ ฉะเพาะสัญญาขายฝากเท่านั้นที่อยู่ในบังคับแห่ง
หมวดที่ ๔ ส่วนที่ ๑ นี้

๑
บทที่ ๒

ทรัพย์สินซึ่งอาจขายฝากได้

ประมวลกฎหมายแพ่ง ของบางประเทศ เช่น ญี่ปุ่น ได้บัญญัติถึงการขายฝากอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ตามคำอธิบายดูเหมือนว่า การขายฝาก อสังหาริมทรัพย์ไม่ค่อยจะได้กระทำกัน แต่ในบางประเทศ เช่น ประเทศฝรั่งเศส การขายฝากอาจทำได้สำหรับอสังหาริมทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์ ในกฎหมายไทย บัญญัติในเรื่องนี้ ไม่มีแล้ว คือ การขายฝากอาจทำได้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ และ อสังหาริมทรัพย์ ขอให้เทียบดูมาตรา ๕๕๕

แต่ในระวางอสังหาริมทรัพย์ กับอสังหาริมทรัพย์มีผลต่างกันอยู่อย่างหนึ่งคือ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เหตุฉะนั้น สิทธิของผู้ขายที่จะไถ่คืนจึงเป็นอันทราบได้ต่อคนภายนอกทั้งหลาย ขอให้ดูมาตรา ๕๐๒ วรรคหนึ่ง ซึ่งบุคคลผู้ไถ่ยอมได้รับทรัพย์สินคืนโดยปลอดจากสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิมหรือทายาทหรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาได้เว้นไว้แต่การเช่าอันได้จดทะเบียน ซึ่งยังคงสมบูรณ์อยู่

เพียงไม่ เกิน กว่าปี หนึ่งให้ดูมาตรา ๕๑๒ วรรค ๒ และ
 มาตรา ๔๘๘ ซึ่ง สิทธิได้คืนยอมให้ใช้ได้ต่อผู้ซื้อ เดิม หรือ
 ทายาทของผู้ซื้อเดิม กับผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอน
 สิทธิเหนือทรัพย์สิน

แต่ในเรื่องขายฝาก สंहาริมทรัพย์นั้น ไม่ต้องทำเป็นหนังสือ นอกจากสंहาริมทรัพย์ บางประเภท ตาม มาตรา ๔๕๖
 เหตุฉะนั้นผู้ซื้อ ฝาก ซึ่ง ครอบครอง สंहาริมทรัพย์อยู่ อาจ
 เอาทรัพย์สินไป โอนหรือขายให้แก่บุคคลอื่น ก็ได้ มาตรา
 ๔๘๘ จึงได้บัญญัติไว้ให้ได้คืนได้เฉพาะผู้ซื้อ เดิม และ
 ทายาทของผู้ซื้อเดิม ถ้าเป็นกรณีอื่นอย่างอื่น จะได้
 คืนต่อผู้รับโอนได้ เมื่อ ผู้รับโอนได้รู้ใน เวลาโอน ว่า
 ทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิได้คืน

มาตรา ๔๘๒ ทรัพย์สิน
ซึ่งขายฝากนั้น ถ้าได้ภายใน
เวลาที่กำหนดในสัญญา
ที่ดี หรือภายในเวลาที่กฎหมาย
กำหนดไว้ก็ดี ท่าน
ให้ถือเป็นอันว่ากรรมสิทธิ์
ไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลย

492.-If the property is redee-
med within the period fixed by
the contract or by law, its
ownership is deemed to have
never been vested in the buyer.

คำอธิบาย

มาตรานี้ กล่าวถึง กรรมสิทธิ์แห่ง ทรัพย์สินที่ขายฝาก
เมื่อผู้ขายเดิมได้ไถ่คืน ภายใน กำหนด เวลาที่กำหนดใน
สัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมาย กำหนดไว้ใน กรณีนี้
เช่นนี้ “ท่านให้ถือเป็นอันว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่
ผู้ซื้อเลย”

ตามตัวอักษรทำให้เกิดปัญหาว่า เมื่อ กรรมสิทธิ์ไม่
เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลย ผู้ขายจะได้ทรัพย์สินนั้น กลับคืน

มาพร้อมทั้งดอกผลทั้งหลาย อันเกิดแต่ ทรัพย์นั้น ด้วยหรือ
ไม่ เช่น ก. ขายแม่โคให้ ข. ๑ ตัว แม่โคนั้นตกถูกในระวาง
ขายฝาก ดังนั้นลูกโคจะได้แก่ ก. ผู้ขายเดิม หรือ ข. ผู้
ซื้อฝาก

ปัญหาข้อนี้จะ อาศัยมาตรา ๕๐๑ มาวินิจฉัยไม่ได้
เพราะมาตรา ๕๐๑ ว่าด้วยสภาพแห่งทรัพย์สินไม่ใช่เรื่อง
ดอกผล

ตามประมวลกฎหมายแพ่งญาปุณ มาตรา ๕๗๘ ถือว่า
ดอกผลใน ทรัพย์สิน ที่ขาย ฝาก บ่มหักกลบ ลบ กัน ไปด้วย
ดอกเบี้ยแห่งราคา ซึ่งผู้ขายเดิมจะต้องคืนให้ ผู้ซื้อ กล่าวคือ
ผู้ขาย เดิมคืน ราคาให้ ผู้ซื้อ ฝาก โดยไม่ต้องชำระ ดอกเบี้ย
และผู้ซื้อฝากได้ดอกผลในทรัพย์สินที่ ซื้อขายฝาก นั้น เป็น
สิทธิ์ เว้นไว้แต่จะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ก็
ส่อให้เห็นว่า ผู้ร่าง กฎหมายญาปุณ ได้คำนึงถึง ดอกผลใน

๓. มาตรา ๕๐๓ ทรัพย์สิน ซึ่งได้ นั้น ท่านว่าต้อง ส่งคืนตาม
สภาพที่เป็นอยู่ ในเวลาได้ แต่ ถ้าหากว่าทรัพย์สินนั้นถูก ทำลาย
หรือทำให้ เสื่อมเสียไปเพราะความผิด ของ ผู้ซื้อ หรือ ท่านว่า ผู้ซื้อ
จะต้อง ไร่ ค่าสินไหมทดแทน

ทรัพย์สินที่ขายฝาก เหมือน กันว่า ถ้า ไม่ บัญญัติ ไว้ ดั่งนั้น
แล้ว อาจจะมีช่องทางให้ แปลเป็น อย่างอื่น ได้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา ๔๔๘ วรรค
หนึ่ง " ผู้ซื้อจะต้องคืนตัวทรัพย์สินที่ขายฝากและ อุปกรณ์
แห่งทรัพย์สิน (L'acheteur à réméré est obligé de
restituer l'objet vendu avec ses acces soires) คำว่า
อุปกรณ์แห่ง ทรัพย์สินนี้ ท่าน เมอเดนาเออร์ ได้ ทำหมายเหตุ
ไว้ว่า หมายถึง อุปกรณ์ที่มีอยู่ขณะที่ได้ ทรัพย์สิน คืน แต่ใน
กฎหมายไทย จะเห็นได้ว่า " เครื่อง อุปกรณ์อาจ ต่างกับ
ดอกผลแห่งทรัพย์สิน ให้ดู มาตรา ๑๑๐ และ ๑๑๑

ในประมวล กฎหมาย แพ่ง ฝรั่งเศส มิ ได้ กล่าวถึง เรื่อง
ดอกผลแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ โดยตรง ศาสตราจารย์ ๒
ผู้แต่ง ตำราบางท่าน ได้ ให้ อรรถาธิบายว่า ความประสงค์
ของกฎหมาย ก็ต้องการให้ ดอกผลในทรัพย์สิน หัก กลบ ลบ
กันกับ ดอกเบี้ยในราคา ที่ผู้ขายจะต้องคืน ให้ผู้ซื้อ เพราะ

๑. ดูฉบับ แปล เป็น ภาษา ฝรั่งเศส ของ ท่าน เมอเดนาเออร์
หน้า ๑๑๒

๒. ดู Baudry-Lacantinerie ฎี ๖๕๓

ใน กฎหมาย ฝรั่งเศส ก็มีได้ บัญญัติ ไว้ ว่าผู้ขาย จะ ต้อง ให้
 ดอกเบี้ยใน ราคาแก่ผู้ซื้อ เหตุฉะนั้นดอกผลในทรัพย์สิน
 สิน ที่ซื้อขายจึงควร ต้อง หักกลบ ลบกันกับ ดอกเบี้ยในราคา
 ทั้งนี้อาจแปลถึงความมุ่งหมายของคู่สัญญาว่า จะเป็นดั่งนั้น
 ด้วย ความ เห็น ของ ท่าน ศาสตราจารย์ ฝรั่งเศส เหล่านี้
 ประมวลกฎหมาย แห่งญี่ปุ่น ได้นำไปบัญญัติ ไว้ ให้ชัด แจ่ม
 เพื่อป้องกันความสงสัย

ประมวลกฎหมายแพ่งของไทยก็ตกอยู่ในฐานะเดียวกับ
 ประมวล กฎหมายแพ่ง ฝรั่งเศส ที่มีได้ บัญญัติ ถึงเรื่องดอก
 ผลไว้ เหตุฉะนั้นจึงอาจแปลความหมายตาม ที่นักปราชญ์
 กฎหมายบางท่านได้ ให้อธิบายไว้ หนึ่ง ใน มาตรา ๔๑๕
 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ไทย ซึ่ง บัญญัติ
 ถึงเรื่อง ลากมิควร ได้นั้น บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดย
 สุจริตย่อมจะได้ดอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลา
 ที่ยังคงสุจริตอยู่ ดังนี้ จึงน่าจะคิดว่า มาตรา นี้จะนำมาสนับสนุน
 อรรถาธิบายนั้นได้ เพียงไรบ้าง แต่อย่างไรก็ตาม
 เพื่อป้องกันความยุ่งยาก การทำสัญญาขายฝาก ควร ระลึก

ถึงบัณฑิต ข้อนั้น และกล่าวความประสงค์ ถึง เรื่อง ดอกผลลง
ไว้ในสัญญาให้ชัดเจน

นอกจาก บัณฑิต เรื่อง ดอกผล ดังได้ กล่าว มา แล้ว ยังมี
บัณฑิตอื่น ๆ อีกว่าสิ่ง ที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ขายฝากหรือ
เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินจะตกเป็นของผู้ใด เช่น ที่ อกริม
ตลิ่ง (alluvion) ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และ
พาณิชย์ บรรพ ๔ มาตรา ๑๓๐๘ ที่ออกนี้ก็น่าจะเป็นของ
ผู้ขายที่ได้ ฝากกัน

มาตรา ๔๕๓ ในการขาย
ฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่
ให้ผู้อยู่ใจ จำหน่ายทรัพย์สิน
ซึ่งขายฝากก็ได้ ถ้าและ
ผู้ซื้อจำหน่าย ทรัพย์สินนั้น
ฝ่าฝืนสัญญาไซ้ร ก็ต้องรับ
ผิดต่อผู้ขาย ใน ความเสีย
หายใดๆ อันเกิดแต่การนั้น

493.-The parties may agree
that the buyer shall not dispose
of the property sold. If he
disposes of it contrary to his
agreement, he shall be liable to
the seller for any injury resulting
thereby.

คำอธิบาย

จะเห็นได้ว่า สัญญาขายฝากนั้น เมื่อผู้ขายได้ไถ่คืน
ผู้ขายก็เข้าครองทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ตามเดิม เหตุฉะนั้น
ผู้ขายฝาก อาจ เพิ่ง เล็ง ถึงคุณสมบัติของผู้ซื้อโดย ฉะเพาะ
กฎหมายจึง อนุญาต ให้คู่ สัญญา ตกลงกันไม่ให้ ผู้ซื้อ จำ
หน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝาก แม้ว่า ผู้ขายจะใช้ สิทธิไถ่

ทรัพย์สินจากผู้โอนได้ ตามมาตรา ๔๘๘ ก็คือแต่ผู้รับโอนไป จากผู้ซื้อ อาจทำให้ทรัพย์สิน บุกสลาย และ เป็น บุคคลที่มี อาจใช้ค่าสินไหมทดแทนได้ เมื่อในสัญญาซื้อขาย ห้าม จำหน่ายไว้ เช่นนี้แล้ว ถ้าผู้ซื้อฝากผู้ซื้อ ก็ต้องรับผิดชอบผู้ ขายในความเสียหายใดๆ อันเกิดแต่การนั้น สุดแต่ผู้ ขาย จะพิสูจน์ได้

แต่ถ้าในสัญญาได้ห้ามจำหน่ายไว้ ผู้ซื้อก็อาจที่จะ จำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้

อนึ่งการที่คู่สัญญา จะตก ลง กัน ห้าม จำหน่าย นั้น ย่อม ไม่หมายความว่าห้ามการรับมรดก เช่น ผู้ซื้อตาย ตั้งทายาท ของผู้ซื้อ ย่อมเข้ารับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อ

มาตรา ๔๘๔ ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็น อสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย

(๒) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย

มาตรา ๔๘๕ ถ้าในสัญญาที่กำหนดเวลาได้เกินไปกว่านั้น ท่านให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปี ตามประเภททรัพย์สิน

มาตรา ๔๘๖ ถ้าในสัญญาที่กำหนดเวลาได้ต่ำกว่าสิบปีหรือสามปีไซ้ ท่านว่าหาอาจขยายเวลานั้นในภายหลังได้ไม่

494.-The right of redemption cannot be exercised later than:

(1) Ten years after the time of the sale in case of immovable property.

(2) Three years after the time of the sale in case of movable property.

495.-If a longer period is provided in the contract, it shall be reduced, to ten years and three years respectively.

496.-If a shorter period than ten years or three years is provided in the contract, the time cannot be afterwards extended.

คำอธิบาย

ทั้ง ๓ มาตรา นี้ เกี่ยวแก่กำหนดเวลา ที่ผู้ขายจะใช้สิทธิ
ไถ่ทรัพย์สิน

๑. มาตรา ๔๕๔ เป็นบทบัญญัติเวลาอย่างมาก ซึ่งคู่
สัญญาอาจตกลงกันให้ผู้ขายไถ่คืนได้ (ให้คู่ควบข้างต้น)

๒. มาตรา ๔๕๕ บัญญัติกรณีนี้ที่คู่สัญญากำหนดเวลา
ไถ่เกินไปกว่านั้น สัญญาฝากไม่เสียไปทั้งหมด คงมี
ผลอยู่ แต่กฎหมายให้ลดกำหนดเวลาลงมาเป็น สิบปีหรือ
สามปีตามประเภททรัพย์สิน

อุทาหรณ์ ก. ทำสัญญาขายฝากที่ดิน ข. ๑ แปลงโดย
มีข้อตกลงว่าให้ ก. ไถ่คืนได้ภายในกำหนด ๑๕ ปี ดังนี้
สัญญาซื้อขายฝากนั้น ก็คงตั้งอยู่ แต่กำหนดเวลาไถ่คืน
ต้องถือว่ามีเพียง ๑๐ ปีเท่านั้น เพราะ ที่ดินเป็นอสังหาริม
ทรัพย์สิน แต่สมมติว่าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็น แหวน ๑ วง
ดังนี้ กำหนดเวลาไถ่คืน ต้องถือว่าเพียง ๓ ปี เท่านั้น เพราะ
แหวนเป็นสังหาริมทรัพย์

๓. มาตรา ๔๕๖ บัญญัติถึงกรณีที่คุณสัญญาได้กำหนดเวลาได้ต่ำกว่า ๑๐ ปี หรือ ๓ ปี ก็ต้อง ถือตาม กำหนด นั้นตลอดไป คุณสัญญาจะขยายเวลาในภายหลังหาได้ไม่ ตามตัวอักษรจะเห็นได้ว่า แม้คุณสัญญาจะขยายเวลา ซึ่งรวมทั้งกำหนด เวลาเดิมด้วย ไม่ให้เกินกว่า ๑๐ ปี หรือ ๓ ปี ตามประเภททรัพย์สิน ก็ไม่ได้ เช่น ก. ขายฝากที่ดิน ๑ แปลง ต่อ ข. โดย ตกลงกันว่าให้ ก. ได้คืนได้ภายใน ๖ ปี ต่อมาภายหลัง ก. ข. จะตกลงกันขยาย กำหนดเวลา อีก ๒ ปี รวมเป็น ๘ ปี เช่นนี้ไม่ได้

ทั้งนี้ คงจะเป็น ด้วยกฎหมายไทย ถือ ตามความ เห็นนักปราชญ์กฎหมายจำพวกหนึ่ง ซึ่งให้อธิบายว่า การขายฝากนั้น เมื่อตกลงกันให้ ได้ภายในกำหนดเวลาอย่างใดแล้ว ก็ควรถือเป็นเด็ดขาด เพื่อประโยชน์แก่คนภายนอกที่จะทำการเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น บางท่านอธิบายไปในทางที่ว่า การ ขายฝาก คล้าย กับเป็นการครอบครองโดยอายุความชนิดหนึ่ง อายุความในที่นี้คือ กำหนดเวลาได้คืน เหตุฉะนั้นบุคคลจึงหาอาจขยายออกหรือย้อนเข้าได้ไม่

แต่บัณฑิตยังมีต่อไปอีกว่า บทบัญญัติมาตรา ๔๕๖ นี้ จะห้ามเพื่อประโยชน์แก่คนภายนอกอย่างเดียวหรือ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาด้วย

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา ๑๖๖๑ บัญญัติไว้เป็นใจความว่า กำหนดเวลาไว้ทรัพย์สินกันให้ถือว่าเป็นเด็ดขาด ผู้พิพากษา มีอาจ จะขยาย ผ่อนให้ คู่กรณีได้ ข้อความอื่น ๆ อันเกี่ยวข้องกับ คู่กรณี และ บุคคล ภายนอก เกิดจากคำอธิบายของนักปราชญ์กฎหมายต่าง ๆ และมีใคร จะลงรอยกันได้

อนึ่งมาตรา นี้ มิได้ มี ข้อห้าม ย่น เวลาไว้ กัน ภายหลัง ที่ ได้ ทำสัญญาขายฝากกันแล้ว