

## สัญญาขายฝาก \*

### ลักษณะของสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝาก คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ ประกอบกับมาตรา ๔๙๑)

### ข้อพึงระมัดระวังในการทำสัญญา

๑. ทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของผู้ซื้อทันทีที่ทำสัญญา โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ขายสามารถไถ่ทรัพย์สินที่ขายได้ในเวลาที่กำหนด กำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

(๑) อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน, อาคารพร้อมที่ดิน เป็นต้น กำหนดการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินในสัญญาได้ไม่เกินสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย

(๒) สังหาริมทรัพย์ กำหนดการใช้สิทธิไถ่ได้ไม่เกินสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปีตามประเภททรัพย์สิน คู่สัญญาอาจทำสัญญาที่กำหนดเวลาน้อยกว่าสิบปีหรือสามปีแล้วแต่กรณีหรืออาจขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่รวมกำหนดเวลาทั้งหมดที่ขยายแล้วต้องไม่เกินเวลาที่กฎหมายกำหนด (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๔ ประกอบกับมาตรา ๔๙๕ และมาตรา ๔๙๖ วรรคหนึ่ง)

๒. เรื่องการกำหนดสินไถ่ หากมิได้ตกลงกันไว้ ให้ไถ่ตามราคาที่ยขายฝากแต่หากปรากฏว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่ได้กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ทรัพย์สินนั้นได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๙)

๓. การทำสัญญาขายฝากในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ (เช่น เรือกำปั่น ลัตว์พาหนะ เป็นต้น) ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะ ส่วนในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญหรือได้วางมัดจำหรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

ในระหว่างสัญญาขายฝากถ้าปรากฏว่ามีการจดทะเบียนเช่าทรัพย์สินที่ขายฝากในขณะที่ใช้สิทธิไถ่คืน หากการเช่านั้นมีได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขายฝาก ผู้เช่าสามารถอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้จนครบกำหนดเวลาเช่าแต่ไม่เกินหนึ่งปี

---

\* จัดทำโดย นายยงยุทธ ภูประดับกฤต นิตกร ๔ นางสาวพงษ์พิลัย วรรณราช นิตกร ๓ และนางสาวอรดา เขาวนั้วโรดม นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา