

ปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายที่เกิดจากสัญญาขายฝาก
อสังหาริมทรัพย์
Legal problems and obstacles Arising Contracts Immovable
Property Sale with Redemption Right

ประทีป ทับอัติตานนท์¹
Pratheep Tabauttanon¹

Received : August 26, 2020

Revised : October 20, 2020

Accepted : December 18, 2020



¹ รองศาสตราจารย์(พิเศษ) ดร., ผู้พิพากษาอาวุโสในศาลแพ่ง กรุงเทพฯ 10900

¹ Assoc. Prof. Dr., Senoir Judge, Civil Court, 10900, Thailand



บทคัดย่อ

บทความนี้ศึกษาสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากซึ่งทำให้การขายฝากในลักษณะการกู้เงินนี้เป็นนิติกรรมอำพราง มีผลทางกฎหมายทำให้การขายฝากเป็นโมฆะ ต้องบังคับตามนิติกรรมที่ถูกอำพรางคือการกู้ยืมเงิน การฟ้องคดีทางแพ่งผู้ขายฝากไม่สามารถพิสูจน์ถึงความจริงดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นข้อจำกัดทางพยานหลักฐานทางคดี หรือความไม่รู้กฎหมายของผู้ขายฝาก แม้รัฐจะมีมาตรการทางกฎหมายในการตรวจสอบเจตนาของผู้ขายฝากแล้วตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2526) ออกตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เรื่องวิธีการจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝากไว้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ชัดเจนว่าคู่กรณีมีเจตนาแท้จริงในการขายฝากที่ดินหรือไม่ และมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 แต่กฎหมายเน้นแต่เฉพาะที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยและวิธีการวางสินไถ่หรือใช้สินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝากเป็นสำคัญเท่านั้น

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สมควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่มีมาตรการทางกฎหมายที่อาจแทรกแซงการทำนิติกรรมการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ของประชาชน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าคู่สัญญาต้องการทำสัญญาขายฝากอย่างแท้จริงและเพื่อคุ้มครองคู่สัญญาจากสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมอำพราง แต่นิติกรรมการขายฝากยังอาจมีประโยชน์โดยตรงแก่ประชาชนที่มีเจตนาในการขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างแท้จริง โดยนำเอาอสังหาริมทรัพย์นั้นมาขายฝากจริง และมีเจตนาในการซื้อคืนโดยการไถ่ทรัพย์ กฎหมายควรมีบทบาทในการคุ้มครองเจตนาเช่นนี้ด้วย โดยการใช้กฎหมายว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์และว่าด้วยสัญญาจะซื้อคืนแทนการแสดงเจตนาการขายฝากรัฐควรมีมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองการแสดงเจตนาทำนิติกรรมขายฝากอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการขายฝากอสังหาริมทรัพย์เสีย และให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสัญญาจะซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์แทน

คำสำคัญ : นิติกรรมการขายฝาก, นิติกรรมอำพราง, คุ้มครองประชาชน



Abstract

The research article is a study of the Civil and Commercial Code relating to the legal provisions on sale with right of redemption which lead the unfairness to the seller. Consequently, this leads a sale with redemption right in context of a loan agreement is a fictitious contract made to conceal another juristic act and become a void act. For this reason, the provisions of law relating to a concealed act shall be applied. According to the Civil lawsuits, buyers often fail to prove the truth which may result from evidence limitations or law ignorance of the buyer. Moreover, the government has imposed legal measures to check the will of seller accordance with the Ministerial Regulation No.33 (B.E.2526), provides the registration method of a sale with redemption right in the Act Promulgating the Land Code B.E.2497 by requiring an official to seek the real intent of parties for land sale with redemption, and enforce the Act on Protection of Persons Making a Contract of Sale with Right of Redemption for Agricultural or Residential Land B.E. 2562. However, these laws emphasize only agricultural and residential land and the measures to redeem the deposit of the price of redemption.

It can be stated that the sale with redemption right may produce a direct benefit to people who have the actual intention to be bound by the contract. Therefore, the sale with right of redemption should be amended in areas of legal measures that may interfere the sale with redemption right of the parties in order to assure the party's will and to protect the parties' benefits from invalidity of such contract. Moreover, the law should play the role to protect such intents by applying the law of the sale of immovable property and the law of the repurchasing contract instead of the current contract law.

Keywords : sale with right of redemption, concealed act, public protection



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

บทความนี้ผู้ศึกษามีจุดประสงค์ในการศึกษากฎหมายว่าด้วยการขายฝาก อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ด้วยเห็นว่า การขายฝากอสังหาริมทรัพย์มีผลทางกฎหมาย ที่รุนแรงกว่าการขายฝากสังหาริมทรัพย์ หากพิจารณาจากประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขายฝาก (มาตรา 491 ถึงมาตรา 502) แล้วเห็นว่า สัญญาขายฝากเป็นสัญญาประเภทหนึ่งที่คู่สัญญาทำสัญญาต่อกันว่าจะมีการขายทรัพย์สิน และผู้จะซื้อทรัพย์สินนั้นยินยอมให้ผู้จะขายทรัพย์สินทำการซื้อทรัพย์สินโดยใช้คำว่า “ไถ่ทรัพย์สิน” แทนการ “ซื้อคืน” และผลประโยชน์ที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากผู้ขายทรัพย์สินครั้งแรก คือ ราคาสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง ซึ่งกฎหมาย คำนวณให้ไม่เกินอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จะเห็นว่า ที่แท้จริงการขายฝากดังกล่าวก็คือ การกู้ยืมเงินที่มีทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอุปกรณ์ที่ค้ำประกันว่าเจ้าหนี้จะได้รับการชำระหนี้ คืนรวมทั้งผลประโยชน์ไม่ว่าจะเรียกว่าอย่างไรก็ตาม โดยหนี้อุปกรณ์นี้มีวัตถุประสงค์ ในการเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวเช่นนี้ ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็มีกฎหมายว่าด้วยการจำนองและจำนำอันเป็นหนี้อุปกรณ์ของมูลหนี้ยืมและถือเป็น หนี้บุริมสิทธิด้วย แต่เมื่อพิจารณาถึงกฎหมายว่าด้วยการขายฝากในประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์แล้ว จะเห็นว่า กฎหมายประสงค์ให้การขายฝากเป็นส่วนหนึ่งของการ ขาย โดยกำหนดการขายฝากให้อยู่ในหมวด 4 เรื่องการซื้อขายเฉพาะบางอย่าง ในส่วนที่ เรื่องการขายฝาก โดยกำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่า การขายฝากเป็นการขาย ประเภทหนึ่งที่มีการสมมติในทรัพย์สินตกแก่ผู้ซื้อ ทันทีที่มีการขายทรัพย์สินนั้น แต่กฎหมาย กำหนดเพียงว่าผู้ขายทรัพย์สินนั้นมีสิทธิซื้อทรัพย์สินคืนได้ โดยกฎหมายกำหนดว่าหากมี การซื้อทรัพย์สินคืน (ไถ่ทรัพย์สิน) แล้ว ให้กรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากตกแก่ผู้ไถ่ทรัพย์สิน ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่แล้ว (มาตรา 492 วรรคหนึ่ง) และกฎหมายให้ถือว่า บุคคลผู้ไถ่ยอมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ (มาตรา 502 วรรคหนึ่ง) และหากมีการจดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และการเช่าดังกล่าวไม่มี ผลเสียหายแก่ผู้ขาย กฎหมายก็กำหนดให้มีผลสมบูรณ์อยู่ต่อไป แต่ไม่เกินหนึ่งปี (มาตรา 502 วรรคสอง)



ดังนั้น จึงเห็นว่าวัตถุประสงค์ของการขายฝากตามกฎหมายเป็นเรื่องเอกเทศ
สัญญาประเภทหนึ่งในบรรพสาม โดยกฎหมายไม่มีวัตถุประสงค์ให้เป็นสัญญาอุปกรณ์
ของมูลหนี้อย่างแท้จริงแต่อย่างใด ที่ให้คู่สัญญาอาจทำข้อตกลงในการขายทรัพย์
และกำหนดระยะเวลาในการซื้อทรัพย์คืนจากผู้ซื้อขายเดิม ทั้งมีเงื่อนไขไม่ให้ผู้ซื้อทรัพย์
นั้นดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการรอนสิทธิในทรัพย์นั้นในระหว่างระยะเวลาที่ผู้ขายฝากอาจ
ใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์คืน แต่จากการปฏิบัติตามกฎหมายของประชาชนในเรื่องการ
ขายฝากอสังหาริมทรัพย์นี้ ประชาชนได้ใช้กฎหมายนี้เช่นเดียวกับเรื่องการจำนองทรัพย์
เพื่อให้เป็นประกันการชำระหนี้ตามมูลหนี้อื่น ซึ่งการใช้นิติกรรมในลักษณะนี้
เป็นการแสดงนิติกรรมอำพราง ที่คู่สัญญาได้ปกปิดเจตนาในการกู้เงินกันและ
แสดงเจตนาในนิติกรรมขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่มีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
บังคับใช้ ทั้งใช้บทบัญญัติในเรื่องการขายฝากมาบังคับใช้ ทั้งที่คู่สัญญาต้องการแสดง
เจตนาในการกู้เงินและตกลงให้นำทรัพย์ที่ขายฝากมาเป็นหลักประกันในการชำระหนี้
เท่านั้น ทั้งนำเอาเงื่อนไขในสัญญาขายฝากที่เป็นนิติกรรมอำพรางนั้นมาบังคับใช้
โดยไม่ต้องนำคดีดังกล่าวให้ศาลพิจารณาคดี แม้ในรัฐจะได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 33
(พ.ศ. 2526) ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
เรื่องวิธีการจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝากไว้เท่านั้น โดยกฎกระทรวงดังกล่าวมี
สาระสำคัญให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าคู่กรณีมีเจตนา
อย่างแท้จริงในการขายฝากที่ดิน

ตามแนวคิดในเรื่องนิติกรรมอำพรางนี้ กฎหมายได้ออกแบบเพื่อการแทรกแซง
การแสดงเจตนาของคู่สัญญาหากปรากฏว่า คู่สัญญาได้ตกลงในสัญญาใดแล้ว
แต่เจตนาที่แท้จริงที่คู่สัญญานั้นต้องการให้เป็นไปกลับมิใช่เจตนาที่คู่สัญญาแสดงออกนี้
กฎหมายได้กำหนดให้นำเงื่อนไขและข้อบังคับแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับนิติกรรมที่
ถูกอำพรางมาใช้บังคับ [1] ห้ามมิให้นำกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมที่ถูกแสดงออก
โดยกฎหมายบัญญัติว่า เป็นการแสดงเจตนาลวงมาใช้บังคับ ซึ่งบุคคลฝ่ายที่สาม
กระทำโดยสุจริตและต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวงนี้จะได้รับประโยชน์จากการ
แสดงเจตนาของบุคคลนั้น แต่ระหว่างคู่สัญญา กฎหมายกำหนดให้นิติกรรมเช่นนั้น
เป็นโมฆะ [2] โดยในส่วนนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกา 4686/2552 ได้วางหลักไว้แล้วว่า
“เมื่อสัญญาขายฝากที่ดินเป็นนิติกรรมอำพรางนิติกรรมการกู้ยืมเงินจึงเป็นนิติกรรม

ที่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคหนึ่ง จำเลยจะขอให้บังคับโจทก์ทั้งสองชำระเงินตามราคาขายฝากที่ดินเป็นต้นเงินกู้ไม่ได้ แต่ต้องบังคับตามนิติกรรมการกู้ยืมเงินที่ถูกอ้างว่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคสอง โดยถือเพียงว่าสัญญาขายฝากที่ดินเป็นหลักฐานว่าโจทก์ทั้งสองได้กู้ยืมเงินจากจำเลย และโจทก์ทั้งสองได้มอบโฉนดที่ดินของตนให้จำเลยยึดถือไว้เป็นหลักประกันเงินกู้เท่านั้น สำหรับการขายฝากที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสองและจำเลยเมื่อตกเป็นโมฆะดังวินิจฉัยแล้ว ศาลขอที่จะพิพากษาให้เพิกถอนเสียได้โดยจำเลยยังคงยึดถือโฉนดที่ดินของโจทก์ทั้งสองไว้ได้จนกว่าโจทก์ทั้งสองจะชำระเงินกู้และดอกเบี้ยแก่จำเลยครบถ้วน”

การขายฝาก (repurchase หรือ redemption หรือ sale with right of redemption) มีที่มาจากแนวคิดของกฎหมายโรมันในเรื่องหนี้อันเนื่องมาจากสัญญา (ex contractu) แต่ในกฎหมายโรมันไม่ปรากฏเรื่องการขายฝากแต่อย่างใด มีแต่การจำนำ (pignus) ที่นำเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ และจำนอง (hypotheca) ที่นำเอาทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์มาเป็นหลักทรัพย์ที่ประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้รับจำนองที่เป็นเจ้าหนี้ในเงินกู้ยืมที่ต่างไปจากการจำนำ แต่ในปัจจุบันในต่างประเทศได้แก่ สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี สาธารณรัฐฝรั่งเศส ประเทศญี่ปุ่น และสหราชอาณาจักร ต่างก็มีกฎหมายลักษณะการขายฝากทั้งสิ้น

นับแต่สยามมีสนธิสัญญาเบาว์ริงกับชาติตะวันตก ทำให้ความต้องการด้านที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วด้วยเหตุที่ดินกลายเป็นปัจจัยการผลิตข้าวและสินค้าทางเกษตรเพื่อการค้ามากขึ้น ประกอบกับคนจีนที่อพยพเข้ามาตั้งแต่วังการก่อตั้งกรุงรัตนโกสินทร์มีการสะสมทุนจำนวนมากแล้ว จึงมีการออกเงินให้ชาวนากู้และเรียกดอกเบี้ยในอัตราสูง แม้ในกฎหมายตราสามดวงจะไม่ปรากฏเรื่องการขายฝากไว้ แต่การครอบครองที่ดินในยุคก่อนที่ประเทศไทยจะมีการออกเอกสารสิทธิ์โดยเฉพาะโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 ราษฎรที่หักล้างทางพงจนเป็นไร่นาย่อมมีสิทธิในการครอบครองที่ดินดังกล่าว เพียงแต่ต้องแจ้งให้ผู้ใหญ่บ้านทราบเพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษีชาวนาเท่านั้น ดังนั้นการแสวงหาที่ดินในประเทศในขณะนั้นจึงไม่เป็นเรื่องยาก เมื่อชาวนาต้องกู้เงินจากคนจีนซึ่งเป็นพ่อค้าคนกลางที่เชื่อมระหว่าง

ชาวนาผู้ผลิตข้าวและโรงสีข้าว ชาวจีนที่ไม่มีสังกัดตามกฎหมายตราสามดวง [3] จึงไม่อาจขึ้นศาลได้ ดังนั้นเพื่อให้แน่ใจว่าจะได้รับเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยคืนภายในกำหนด จึงมีการตกลงกันว่าชาวนาผู้กู้ต้องทำสัญญาโอนที่ดินหรือโอนการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ให้กู้เสียก่อน โดยถือกันว่าทรัพย์สินที่มีค่าคือที่ดิน หากชาวนาได้เงินจากการผลิตข้าวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแล้ว จึงทำการไถ่ที่ดินคืนได้ (คำว่า “ไถ่” หมายถึง การถอนหรือคืน) แต่เงื่อนไขในการกำหนดราคาขายฝาก โดยเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นี้ ส่วนมากผู้ให้กู้จะกำหนดราคาขายฝากต่ำกว่าราคาที่เป็นจริงมาก ซึ่งอาจเกิดจากการกำหนดราคาขายฝากของผู้ให้กู้หรือผู้ซื้อฝาก หรือผู้กู้หรือผู้ขายฝากไม่ต้องการใช้เงินจำนวนมากในการไถ่ที่ดินคืน เพราะว่าจำนวนเงินขายฝากย่อมหมายถึงจำนวนดอกเบี้ยที่ต้องชำระแก่ผู้ซื้อฝากด้วย แต่เมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้ขายฝากไม่ทำการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากไป ย่อมทำให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อฝากอย่างถาวร ซึ่งผู้ซื้อฝากอาจใช้เงินจำนวนไม่มากในการซื้อฝากทรัพย์สินนั้น ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ผู้ซื้อฝากซึ่งส่วนใหญ่เป็นนายทุนเงินกู้นิยมใช้ ด้วยการขายฝากนั้นขณะทำสัญญาขายฝากทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อฝากแล้ว เพียงแต่ผู้ขายฝากมีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินคืนในราคาและกำหนดเวลาที่ตกลงกันเท่านั้น ทั้งผู้ซื้อฝากยังอาจกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ในจำนวนเงินที่ขายฝากกันด้วย ดังนั้น การขายฝากจึงเป็นการแสวงหาผลประโยชน์จากผู้ขายฝากที่ไม่มีทางเลือกในการหาสินเชื่อบางแหล่งเงินทุนอื่น และเสี่ยงในการที่ไม่อาจไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ทัน ซึ่งผู้ซื้อฝากจะได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด และดอกเบี้ยที่ได้รับจากผู้ขายฝากอีกด้วย โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการขายฝากนี้เคยมีการแก้ไขแล้วครั้งหนึ่งตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 มาตรา 499 “สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาที่ยขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี” ได้แก้ไขในส่วนของการกำหนดสินไถ่ที่สูงเกินควร เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา รวมทั้งในกรณีที่ยกกำหนดเวลาไถ่ผู้ซื้อฝากมักจะหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปโดยไม่ชอบธรรม



พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นส่วนหนึ่งของความพยายามที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยที่มุ่งหมายที่จะตีกรอบจำกัดการใช้หลักความค้ำค้ำสิทธิของการแสดงเจตนาและเสรีภาพของบุคคลเพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคม โดยกำหนดแนวทางให้กับศาลเพื่อใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรม และให้อำนาจแก่ศาลที่จะสั่งให้ข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมนั้นไม่มีผลบังคับ หรือใช้ได้เท่าที่เป็นธรรม และพอสมควรแก่กรณี โดยกฎหมายกำหนดให้ศาลมีอำนาจเข้าไปตรวจสอบได้ ซึ่งมีสัญญาขายฝากรวมอยู่ด้วย และกำหนดชัดเจนว่า ข้อตกลงที่ถือได้ว่าเป็นการได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้นเป็นข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมาย ได้ตามปกติ ซึ่งมาตรา 4 วรรคสามของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้ยกตัวอย่างของข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าเป็นการได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งคือข้อตกลงในสัญญาขายฝากที่ผู้ซื้อฝากกำหนดราคาสินได้สูงกว่าราคาขาย บวกอัตราดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปีเท่านั้น

จากสถิติของกรมที่ดินระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนกรกฎาคม 2560 ปรากฏว่ามีการทำนิติกรรมขายฝากอสังหาริมทรัพย์ 43,455 เรื่อง ในขณะที่นิติกรรมการขายที่ดินมีตั้งแต่ 40,000 เรื่อง ถึง 60,000 เรื่อง และนิติกรรมการจำนองที่ดินมีตั้งแต่ 69,000 เรื่องจนถึง 120,000 เรื่อง [4] และจากสำรวจสถิติการขายฝากตั้งแต่ปี 2556-2560 แล้วจะเห็นว่าการจดทะเบียนขายฝากโดยเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ 66,521 ราย โดยมีกรณีตัวอย่างการขายฝากที่ดินให้กับนายทุนเงินกู้ในหลายจังหวัด ซึ่งที่ผ่านมารัฐบาลพยายามแก้ไขโดยจัดให้มีกลไกการเจรจาไกล่เกลี่ยประนีประนอมหนี้ให้กับเกษตรกรคนจนที่เป็นหนี้ในระบบโดยการขายฝากที่ดินให้กับนายทุนเงินกู้ ตัวอย่างเช่น ในจังหวัดอุดรธานี มีการเจรจาประนีประนอมหนี้ จนสามารถคืนโฉนดที่ดินแก่ลูกหนี้ 780 ฉบับ เนื้อที่รวมกว่า 3.7 พันไร่ ในจังหวัดนครราชสีมา ได้คืนโฉนดที่ดิน 907 ฉบับ เนื้อที่มากกว่า 3 พันไร่ [5] และในพื้นที่อีกจำนวนมากที่รัฐมิได้เข้าไปในการเจรจากับนายทุน ผู้ขายฝากที่ทรัพย์สินหลุดไป ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากย่อมตกแก่ผู้ซื้อฝาก ซึ่งจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจชี้ให้เห็นถึงปัญหาทางกฎหมายในการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการขายฝากในปัจจุบันที่มีความจำเป็นต้องมีกลไกทางกฎหมายเพื่อสร้างความเป็นธรรม และแก้ไขปัญหาความเหลื่อมล้ำอย่างเร่งด่วน



หากพิจารณาจากค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมการขายและการขายฝากแล้ว จะเห็นว่า กรรมที่ดินเรียกค่าธรรมเนียมเท่ากันในอัตราร้อยละ 2 ของราคาทรัพย์สินตาม ราคาประเมินเท่านั้น แต่ผู้ขายฝากต้องเสียค่าธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์สินในอัตรา 50 บาทต่อครั้ง [6] จึงไม่เป็นเหตุผลในการอ้างถึงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน การขายฝากสูงหรือต่ำกว่าการจดทะเบียนการขายที่ดิน

ปัจจุบันนี้ กลุ่มนายทุนผู้ให้สินเชื่อได้ประกอบธุรกิจในการให้สินเชื่อ แก่ประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะเกษตรกรที่ไม่สามารถเข้าสู่ระบบสินเชื่อของสถาบัน การเงินที่เป็นทางการได้ ซึ่งในการให้สินเชื่อนี้ กลุ่มนายทุนได้ใช้วิธีการขายฝาก อสังหาริมทรัพย์แทนการจำนองเพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ของผู้กู้ยืม ที่เป็นผู้ขายฝาก จากการสำรวจอาชีพในลักษณะปล่อยเงินให้กู้นี้ ปรากฏว่ามีแฟรนไชส์ อสังหาริมทรัพย์หลายแห่งที่มีลักษณะกิจการเป็นตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นให้บริการรับฝากซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บเงินค่าสิทธิแรกเข้าถึง 299,500 บาท [7] ซึ่งจะเห็นว่าธุรกิจประเภทนี้กำลังเติบโตอย่างรวดเร็วและมี ผู้เข้าร่วมในการประกอบอาชีพนี้มากขึ้น ผลจากการขายฝากที่คู่สัญญาไม่มีเจตนา ขายฝากอย่างแท้จริงก่อให้เกิดการสูญเสียที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 พันตำรวจเอกดุสิต อารยวุฒิ รองปลัดกระทรวง ยุติธรรม ได้กล่าวในการประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการเรื่อง “หนี้นอกระบบ บริหาร จัดการอย่างเป็นธรรมและยั่งยืนได้อย่างไร”โดยระบุว่า [8] “การทำสัญญาขายฝาก ทำให้สูญเสียทรัพย์สินและที่ดินให้กับนายทุนจำนวนมาก ต่างจากการจำนอง ที่จะต้องเข้ากระบวนการบังคับคดี โดยพบว่าพื้นที่ภาคอีสานและภาคเหนือ พบปัญหา ประชาชนเป็นหนี้นอกระบบและต้องเสียทรัพย์สินจากการขายฝากมากที่สุด เนื่องจากการขายฝากเป็นการทำสัญญาในระยะสั้น ประมาณ 3 ถึง 65 เดือน ทำให้เกษตรกร ส่วนใหญ่ไม่สามารถหาเงินมาใช้หนี้ได้ทัน รวมถึงบางรายเมื่อครบกำหนดสัญญา เจ้าหนี้ไม่ยอมไถ่ทรัพย์สินคืนให้แก่ลูกหนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวต้องตกเป็นของเจ้าหนี้ เบื้องต้นพบว่าเจ้าหนี้นอกระบบส่วนใหญ่มีอาชีพที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย มีความรู้ เรื่องกฎหมายเป็นอย่างดี”และนายประทีป กิริติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน เปิดเผยต่อ “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า “ระหว่างที่รอยกเลิกกฎหมายขายฝาก กรมได้กำชับสำนักงาน ที่ดินจังหวัด/สาขาทั่วประเทศ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานก่อนจดทะเบียนพร้อมทั้ง



ทำความเข้าใจกับประชาชนเกี่ยวกับเงื่อนไขเวลาขายฝาก หากผิดนัดไถ่ถอนเพียง 1 วัน จะถือว่าทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับฝากทันที[9]

ปัจจุบันนี้ มีผู้ประกอบการธุรกิจหลายรายเข้ามาแสวงหาผลกำไรจากการขายฝาก อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะดำเนินการเองหรือในรูปของแฟรนไชส์ ผลกำไรที่ซ่อนอยู่ในจำนวนเงินที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากผู้ขายฝากนอกจากดอกเบี้ยที่คิดจากต้นเงินในจำนวนที่ซื้อฝากแล้ว ยังมีเงินค่าปากถุง (เงินพรอนท์) ที่เรียกเก็บจากผู้ขายฝาก เงินดังกล่าวไม่รวมเป็นดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดให้เรียกเก็บ เงินค่าปากถุงเป็นค่าธรรมเนียมการกู้เงินที่ผู้ซื้อฝากเรียกเก็บเป็นค่าบริการ ค่านายหน้า ค่าเดินทาง ค่าประกันความเสี่ยงของผู้ซื้อฝาก ซึ่งบางรายคิดในอัตราร้อยละ 6 ถึง 10 ของทุนทรัพย์ที่ขายฝาก [10] แม้ในปัจจุบันนี้ ประเทศไทยได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 แล้วก็ตาม แต่หากพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้ แล้วจะเห็นว่า กฎหมายนี้ต้องการเพียงคุ้มครองการวางเงินหรือใช้สินไถ่ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อฝากที่เป็นเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่ใช้ในการอยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยเท่านั้น มิได้แก้ที่ปัญหาของลักษณะนิติกรรมการขายฝากอันเป็นต้นตอแห่งปัญหาที่แท้จริง

ดังนั้น การที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีเอกเทศสัญญาในส่วนการขายฝากไว้ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนจากกฎหมายดังกล่าว อันเกิดจากการทำสัญญาที่มีนิติกรรมเพียงต้องการกู้ยืมเงินเท่านั้น และถูกบังคับในแง่การมีอำนาจเหนือคู่สัญญาให้นำทรัพย์ที่ประสงค์เป็นหลักประกันมาเป็นวัตถุแห่งการขายฝาก จึงทำให้เกิดความเดือดร้อนเกินความจำเป็นแก่ผู้ขายฝากทั้งที่ผู้ขายฝากมีวัตถุประสงค์เพียงกู้ยืมเงินและใช้ทรัพย์ที่ขายฝากเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินเท่านั้น นิติกรรมการขายฝาก ซึ่งเป็นนิติกรรมอำพรางที่กฎหมายกำหนดให้นิติกรรมการขายฝากต้องตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง ทั้งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เองก็กำหนดว่าสัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่อาจก่อความไม่เป็นธรรมให้แก่คู่สัญญาได้ โดยในปัจจุบันนี้ การฟ้องร้องบังคับจำนองมิได้ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาคดีนานเกินไปดังเช่นในอดีต และแหล่งเงินกู้ยืมในปัจจุบันก็มีให้ผู้บริโภคเลือกได้หลายประเภท

ไม่ว่าจะเป็นสถาบันทางการเงิน หรือไมโครไฟแนนซ์ นาโนไฟแนนซ์และพีโกไฟแนนซ์ ที่ผู้กู้ยืมเงินไม่ต้องทำสัญญาขายฝากต่อผู้ให้กู้ยืมแต่ประการใด

บทสรุป

บทบัญญัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝาก ด้วยเหตุที่ผลแห่งการขายฝาก อสังหาริมทรัพย์ทำให้กรรมสิทธิ์ของทรัพย์ที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันที เมื่อครบกำหนดการไถ่ทรัพย์ตามสัญญา ซึ่งที่แท้จริงแล้วนิติกรรมดังกล่าวเป็นเพียงการนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันในการชำระหนี้กู้ยืมเท่านั้น การขายฝากจึงเป็นการแสดงนิติกรรมอำพราง ที่กฎหมายกำหนดให้การแสดงเจตนาเช่นนั้นเป็นโมฆะ ต้องบังคับตามนิติกรรมที่ถูกอำพราง แม้ขณะนี้จะมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 แล้วก็ตาม แต่กฎหมายดังกล่าวก็เน้นแต่เฉพาะที่ดินที่เป็นเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น และเน้นการวางสินไถ่หรือใช้ สินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อขายเป็นสำคัญไม่เป็นการแก้ปัญหาที่ต้นเหตุ ทั้งที่นิติกรรมการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ คือนิติกรรมการขายและสัญญาที่จะขายคืนแก่ผู้ขาย ไม่ใช่การกู้เงินโดยนำทรัพย์มาวางเป็นประกันในทำนองของการจำนอง ดังนั้นรัฐควรยกเลิกกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาจากสัญญาขายฝากที่เป็นนิติกรรมอำพราง และนำกฎหมายว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะซื้อทรัพย์คืน มาใช้อย่างแท้จริง

จากการวิเคราะห์บทความนี้จึงเกิดคำถามว่าสมควรยกเลิกบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนการขายฝากอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ และหากยกเลิกแล้ว จะนำบทบัญญัติใดมาใช้ทดแทนการขายฝาก

การที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการขายฝากได้กำหนดรูปแบบการซื้อขายในลักษณะพิเศษที่แตกต่างไปจากการซื้อขายปกติ ย่อมทำให้เห็นว่าการกฎหมายมีเจตนารมณ์ในการคุ้มครองและส่งเสริมให้ประชาชนใช้เจตนาอิสระของตนในการทำนิติกรรมอย่างหลากหลายเท่าที่กฎหมายให้อโอกาสในการกระทำได้



การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องการขายที่ดิน ย่อมกระทำได้ แต่การขายนั้นต้องอยู่บนเจตนาอย่างแท้จริงของเจ้าของทรัพย์นั้น กฎหมายยังให้โอกาสแก่ผู้ขายทรัพย์นั้นสามารถซื้อทรัพย์คืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาและภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายดังนั้น การที่มีคู่สัญญาบางกลุ่มที่ใช้ช่องว่างของกฎหมายนี้ในการนำนิติกรรมขายฝากที่ใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน และใช้โอกาสที่กฎหมายกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันทีโดยไม่มีการใช้อำนาจศาลในการพิพากษา จึงเป็นเรื่องที่กลุ่มนายทุนมักใช้เป็นเครื่องมือในการปล่อยเงินกู้ให้แก่ผู้กู้ยืมโดยมีที่ดินหรือทรัพย์นั้นเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ของลูกหนี้นั้น หากรัฐสร้างมาตรการสำคัญในการถ่วงดุลการเจตนาของคู่สัญญาในนิติกรรมขายฝากได้อย่างแท้จริงแล้ว กฎหมายดังกล่าวก็ยังคงมีความสำคัญในสังคมการยกเลิกกฎหมายใดต้องได้ข้อเท็จจริงอย่างมีนัยสำคัญว่ากฎหมายนั้นเป็นเครื่องทำลายโครงสร้างของสังคม หรือสร้างความเดือดร้อนแก่ประชาชนเกินสมควร และรัฐไม่มีมาตรการใดที่ยับยั้งความเสียหายดังกล่าวได้

คณะกรรมการการศึกษาสถานการณ์ปัญหาการขายฝากที่ไม่เป็นธรรม [11] ยังไม่มีแนวคิดในการยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการขายฝากไปเสียทีเดียว โดยมีข้อกังวลว่าอาจกระทบต่อประชาชนที่มีเจตนาในการขายฝากที่แท้จริง ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491 ที่บัญญัติว่า “อันว่าขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ติดไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้” ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิด Consumerism (ลัทธิบริโภคนิยม)หลัก Individualism ที่เป็นหลักปัจเจกชนนิยมที่ตั้งอยู่บนหลัก Private Autonomy (ทฤษฎีความมีอิสระในการทำสัญญา) การทำนิติกรรมดังกล่าวอยู่บนฐานคิดของ TheWilltheory (ทฤษฎีเจตนา) TheReliance theory (ทฤษฎีความไว้วางใจ) TheFairnesstheory (ทฤษฎีความเป็นธรรม) TheEfficiencytheory (ทฤษฎีประสิทธิภาพ) และ TheReliance theory (ทฤษฎีความไว้วางใจ) รวมทั้งหลัก Consideration และหากพิจารณาจากกฎหมายใน The Civil Code of Japan มาตรา 579 และตามกฎหมาย German Civil Code หรือ BGB ใน Section 456 หรือ Civil Code of France ใน Section 1659 ประมวลกฎหมายแพ่งสเปน (Civil Code : approved by Royal Decree of July 24,1889) ในมาตรา 1507 ก็ยังคงหลักการของกฎหมายว่าด้วยการขายฝากไว้ก็ตาม แต่การใช้กฎหมายว่าด้วยการขายฝาก

ของไทย มีปัญหาในการแปลเจตนาของผู้ขายฝากว่ามีเจตนาในการขายฝากหรือไม่ หรือเพียงต้องการนำทรัพย์สินนั้นมาวางเป็นประกันการชำระหนี้กู้ยืม หากเป็นเช่นนั้น กฎหมายไทยก็มีมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นประกันไว้แล้ว คือ การจำนำทรัพย์สินหรือการจำนองทรัพย์สิน มิใช่การขายฝากที่กฎหมายมีเจตนาให้ผู้ขายฝาก มีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินคืนในกำหนดเวลาการไถ่ทรัพย์สินในขณะเดียวกัน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็เปิดกว้างสำหรับการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว [12]

เมื่อพิจารณาถึงผลได้ผลเสียจากการมีกฎหมายว่าด้วยการขายฝากประกอบ กับทฤษฎีความมีอิสระในการทำสัญญา (Private Autonomy theory) The Will theory (ทฤษฎีเจตนา) แล้วประกอบกับแนวคิด Consumerism (ลัทธิบริโภคนิยม) ร่วมกับแนวคิด “บิดาพิทักษ์” ที่รัฐต้องดูแลสวัสดิภาพของประชาชนในทำนองบิดาดูแลบุตร ของตน มิให้ผู้ที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่าผู้อื่นใช้อำนาจของตนในการทำให้อื่นเสียหายในลักษณะการเอาเปรียบโดยอาศัยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย แนวคิดนี้ ร่วมกับนโยบายทางกฎหมายพาณิชย์ที่รัฐต้องตรากฎหมายเพื่อสนับสนุนกิจกรรมของประชาชนในการดำเนินการไปตาม “ทฤษฎีความยุติธรรม” (Justice theory) ทั้งรัฐต้องใช้แนวคิด “ทฤษฎีคุ้มครอง” ที่รัฐต้องเข้าแทรกแซงกิจกรรมของประชาชนบางประการ ที่เอกชนกระทำต่อกันเพื่อรักษาความสมดุลในผลประโยชน์ของแต่ละฝ่ายที่ตั้งอยู่บนความยุติธรรมที่รัฐพึงประสงค์ ทั้งการรักษาความสมดุลแห่งประโยชน์ของปัจเจกชนมีผลต่อความสมดุลแห่งประโยชน์ของรัฐ เช่น หากให้กิจกรรมการขายฝากดำเนินต่อไป โอกาสการสูญเสียที่ดินเกษตรกรรมสูงขึ้น ย่อมทำให้ความมั่นคงด้านอาหารของรัฐเสียไป รัฐจึงต้องยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ และให้ประชาชนใช้กฎหมายว่าด้วยการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งให้ใช้สัญญาจะซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นคืนได้ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกัน [13] แทนการทำสัญญาขายฝาก



ข้อเสนอแนะ

รัฐจึงต้องยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ และให้ประชาชนใช้กฎหมายว่าด้วยการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง รวมทั้งให้ใช้สัญญาจะซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น คืบได้ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง

เอกสารอ้างอิง

- [1] ราชกิจจานุเบกษา. (2468). เล่ม 42 หน้าที่ 1.
- [2] ราชกิจจานุเบกษา. (2558). เล่ม 132 ตอนที่ 104 หน้า 49.
- [3] ราชบัณฑิตยสถาน. (2550). *กฎหมายตราสามดวง พระไอยการลักษณะรับฟ้อง*
มาตรา 9. กรุงเทพฯ : ราชบัณฑิตยสถาน.
- [4] กรมที่ดิน. (2560). *สถิติของกรมที่ดิน*. สืบค้น 4 ตุลาคม 2560,
จาก http://nam.dol.go.th/Pages/page2_5_2.aspx
- [5] ประชาชาติธุรกิจ. (2563). *สถิติการขายฝาก*. สืบค้น 7 สิงหาคม 2563,
จาก <https://www.prachachat.net/columns/news-291116>
- [6] กรมที่ดิน. (2549). *คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน*
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (น.1). ตรัง : กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย.
- [7] สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์. (2549). *การขายฝากอสังหาริมทรัพย์แทนการจำนอง* (น.1). สืบค้น 18 มกราคม 2561, จาก <http://www.homed4u.com/index.php?lay=show&ac=article&id=539363865>
- [8] ดุษฎี อารยวุฒิ. (2560). *หนี้นอกระบบ*. สืบค้น 4 ตุลาคม 2560, จาก <https://www.matichon.co.th/news/601994>
- [9] สุานเศรษฐกิจ. (2560). *การทำสัญญาขายฝาก*. สืบค้น 4 ตุลาคม 2560,
จาก <http://www.thansettakij.com/content/184897>



- [10] จำนอง-ขายฝาก. (2561). สืบค้น 17 มกราคม 2561, จาก <https://www.baan-hengheng.com>
- [11] กระทรวงยุติธรรม. (2561). แนวทางในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิมนุษยชน. สืบค้น 8 สิงหาคม 2563, จาก <https://www.moj.go.th/view/16810>
- [12] ดวงพร บุญเลี้ยง, กรุณา ทาแก้ว, ปิยวรรณ เสนาเจริญ, และปิยะพร ศรีวิชา. (2560). ปัญหาทางกฎหมายกับการลดการสูญเสียที่ดินของเกษตรกร. *วารสารวิจัยและการพัฒนามหาวิทยาลัยราชภัฏเลย*, 12(42).
- [13] วัตร พรหมจรรย์, และชลอ ว่องวัฒนาภิกุล. (2559). ปัญหาพื้นฐานของกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝาก : ศึกษา เปรียบเทียบราชอาณาจักรไทยและสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. *วารสาร MFU Connexion : Journal of Humanities and Social Sciences*. 5(2), 119.

