

ปัญหาเกี่ยวกับผลการไถ่ทรัพย์สิน

กฎหมายขายฝากได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับผลของการไถ่ทรัพย์สิน โดยมีจุดประสงค์ป้องกันมิให้เกิดปัญหาข้อโต้แย้งกันระหว่างผู้มีสิทธิไถ่กับผู้มีหน้าที่รับไถ่ ซึ่งจะแยกพิจารณาและศึกษาถึงปัญหาอันเนื่องมาจากบทบัญญัติต่าง ๆ ดังกล่าวตามลำดับดังนี้

7.1 ปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

เนื่องจากผลของสัญญาขายฝากทำให้ผู้ซื้อฝากได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไปโดย เพียงแต่ผูกพันตามข้อตกลงว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ และเมื่อผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่ได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน ผลของข้อตกลงในสัญญาขายฝากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะกลับมาเป็นของผู้ไถ่โดยกฎหมายขายฝากได้มีบัญญัติผลของการไถ่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ตามมาตรา 492 ว่า "ทรัพย์สินซึ่งขายฝากนั้นถ้าไถ่ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญาก็ดี หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ดี ท่านให้ถือเป็นอันว่ากรรมสิทธิ์ไม่แยกตกไปแก่ผู้ซื้อเลย"

เมื่อพิจารณามาตรา 492 ที่มีบัญญัติถึงผลของการไถ่ในส่วนที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก จะเห็นได้เป็นการบัญญัติที่เน้นถึงผลของข้อตกลงอันเป็นเงื่อนไขของสัญญาขายฝากที่ว่า "ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้" ซึ่งเมื่อไถ่แล้วผู้ใช้สิทธิไถ่จะได้ทรัพย์สินกลับคืนเป็นของตน โดยกฎหมายกล่าวว่า "ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่แยกตกไปแก่ผู้ซื้อเลย"

ปัญหา โดยผลของบทบัญญัติมาตรา 492 ดังกล่าวจะถือได้หรือไม่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากกลับคืนเป็นของผู้ใช้สิทธิไถ่ทันที

สำหรับปัญหานี้ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 296/2482 ระหว่างนายเต็กเขียน - จารุพันธุ์ โจทก์ นายกอแม็ง ยืนมานะ จำเลย วินิจฉัยว่า "การไถ่ถอนการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อยังมิได้แก่ทะเบียนไถ่ถอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนกลับมายังผู้ขายฝาก"

เมื่อพิจารณาจากแนวคำพิพากษาฎีกาฉบับดังกล่าว จะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะโอนกลับมายังผู้ขายหรือผู้มีสิทธิไถ่ก็ต่อเมื่อมีการแสดงเจตนาโอนกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกันกับการโอนกรรมสิทธิ์ในการทำสัญญาขายฝาก และหากเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก โดยถือว่าเมื่อมีการใช้สิทธิไถ่ถอนแล้ว เวลาไถ่ถอนคือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลับคืนมา ก็ต้องมีการแก้ไขหรือจดทะเบียนการไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น ไม่ถือว่ากรรมสิทธิ์ได้โอนกลับมายังผู้ขายฝากแล้ว เพราะการก่อสิทธิเกิดขึ้นทางทะเบียน การระงับก็ต้องมีการจดทะเบียนแก้ไขเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ ตามหลักในมาตรา 456, 1299, 1301, 1302 และโดยนัยแห่งบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 80¹ และคำสัญญาได้วินิจฉัยโดยยึดเป็นแนวบรรทัดฐานต่อมา

ในปัญหาเดียวกันนี้ สำหรับผู้เขียนกลับมีความเห็นไปอีกแนวหนึ่งว่า ตามบทบัญญัติมาตรา 492 ดังกล่าวน่าจะเป็นบทบัญญัติบังคับที่ให้ถือว่า เมื่อผู้มีสิทธิไถ่ได้ใช้สิทธิไถ่ภายในเวลาที่กำหนดแล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากกลับคืนทันที ทั้งนี้ โดยพิจารณา มาตรา 492 คำว่า "ถ้าไถ่ภายในเวลาที่กำหนดหรือในสัญญาก็ดีหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ดี" น่าจะมีความหมายถึงการใช้สิทธิไถ่ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมาย และประกอบกับคำว่า "ให้ถือเป็นอันว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลย" ผู้มีสิทธิไถ่ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ไถ่นับแต่ได้ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว ทั้งนี้ถือว่าเป็นการใช้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายมาตรา 492 นั้นเอง ส่วนการที่จะต้องมีการแก้ไขทางทะเบียนนั้น ผู้เขียนเห็นว่า เป็นวิธีการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต้องการแสดงให้ปรากฏชัดทางทะเบียนว่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์กันอย่างไร หากใช้เป็นแบบการไถ่ถอนซึ่งหากไม่กระทำตามแบบจะมีผลเป็นโมฆะ ดังเช่นผลบังคับตามมาตรา 456 วรรคแรกแต่อย่างใด

¹ ไพจิตร ปุณฺณพันธ์ุ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก, หน้า 160.

อีกประการหนึ่ง หากถือว่าถ้ายังมีได้มีการแกะทะเบียนการไถถอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากยังไม่ตกไปยังผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถแล้ว ย่อมไม่เป็นกรรมสำหรับผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถเป็นอย่างยิ่ง เพราะผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถได้แสดงเจตนาขอใช้สิทธิไถภายในกำหนดเวลาโดยชอบแล้ว เพียงแต่การที่ยังมิได้ไปจดทะเบียนแก้ไข การขายฝากให้ถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น ไม่น่าที่จะยังคงถือว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนกลับมายังผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถคนอื่น ควรจะแยกกันออกให้ชัดเจนระหว่างการใช้สิทธิไถโดยชอบ ซึ่งมีผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไม่เคยตกไปยังผู้ซื้อฝากเลย หรือนับกลับกันก็คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นย่อมกลับมาอยู่กับผู้ขายฝากในทันทีที่ใช้สิทธิไถโดยชอบแล้วนั่นเอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 1308/2500 ระหว่างหม่อมเจ้ารัตโนภาศ กาญจนวิชัย โจทก์ นางสายใจ ณ ถลาง จำเลย ซึ่งข้อเท็จจริงในคดีนี้มีว่า "จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินบ้านเรือนไว้กับโจทก์ในวันที่ 17 มีนาคม 2493 กำหนดเวลาขายฝาก 1 ปี เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2494 จำเลยได้ใช้สิทธิไถโดยชอบ และจำเลยต้องฟ้องร้องต่อศาลขอให้บังคับโจทก์ให้การไถถอนที่ดินบ้านเรือน ศาลได้พิพากษาให้จำเลยมีสิทธิไถคืนได้ตามสำนวนคดีแดงที่ 316/2495 แต่จำเลยยังมีได้ไถถอนคืน โจทก์จึงฟ้องร้องต่อศาลขอให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ดินบ้านเรือนแก่โจทก์ จำเลยได้ให้การคัดค้านว่าการเช่าเป็นนิติกรรมอำพรางและได้วางเงินค่าไถถอนการขายฝากที่ดินบ้านเรือนในคดีแดงที่ 316/2495 ต่อศาลในวันที่ 20 กันยายน 2498

ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้จำเลยต้องชำระค่าเช่าที่ดินบ้านเรือนให้แก่โจทก์ นับแต่วันทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จำเลยได้ชำระเงินค่าไถถอนการขายฝากต่อศาลคือวันที่ 20 กันยายน 2498

จำเลยฎีกาว่า จำเลยต้องชำระค่าเช่าที่ดินบ้านเรือนให้แก่โจทก์เพียงวันที่ 17 มีนาคม 2494 ซึ่งเป็นวันที่จำเลยได้ใช้สิทธิไถและศาลมีคำพิพากษาให้ไถคืนได้

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ก่อนที่นางสายใจ จำเลย วางเงินต่อศาลจึงยังถือไม่ได้ว่า ได้มีการไถถอนการขายฝาก ระหว่างที่ยังไม่ได้ไถถอนการขายฝาก จึงยังต้องถือว่าที่ดินซึ่งนางสายใจ จำเลยได้ขายฝากไว้แก่โจทก์ในคดีนี้ ยังตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 491 จนกว่าจะได้ไถถอนตามมาตรา 492 จึงพิพากษา

1. คอกผลธรรมชาติ คือ บรรดาสิ่งทั้งปวงซึ่งได้มาเพราะใช้ของนั้นอันเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ของมัน เช่น ผลไม้ น้ำมัน หรือลูกของสัตว์เหล่านี้ย่อมจะถือเอาได้เวลาที่ซาคตกออกจากสิ่งนั้น
2. คอกผลนิตินัย เช่น คอกเบี้ย กำไร ค่าเช่า ค่าปันผลหรือลาภอื่น ๆ ที่ได้เป็นครั้งเป็นคราวแก่เจ้าทรัพย์จากผู้อื่น เพื่อที่ได้ใช้ทรัพย์นั้น คอกผลเหล่านี้ย่อมคำนวณและถือเอาได้ตามรายวัน

แนวความคิดของนักนิติศาสตร์

เมื่อพิจารณาลักษณะคอกผลและบทบัญญัติมาตรา 492 แล้ว ปัญหาที่ว่าคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากซึ่งเมื่อใดแล้วควรจะตกได้แก่ใครนั้น มีแนวความเห็นแยกเป็น 2 ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายแรก เห็นว่าเมื่อผู้มีสิทธิได้ไถ่ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากหรือเรียกว่าแม่ทรัพย์ กลับคืนเป็นของตนแล้ว และโดยผลของบทบัญญัติมาตรา 492 คอกผลของทรัพย์สินดังกล่าวนี้ ย่อมตกเป็นของผู้มีสิทธิไถ่ เพราะเมื่อทรัพย์สินที่ขายฝากซึ่งเป็นแม่ทรัพย์ กฎหมายถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกเป็นของผู้มีหน้าที่รับไถ่แล้วคอกผลอันเกิดจากทรัพย์สินนั้นย่อมมีลักษณะเช่นเดียวกับแม่ทรัพย์ค้ำย เช่น ขายฝากแม่โคต่อมาโคได้ตกลูก 1 ตัว ผู้ขายฝากเมื่อไถ่โคคืนแล้วย่อมมีสิทธิได้ลูกโค ซึ่งเป็นคอกผลของแม่โคนั้นค้ำย ¹

ฝ่ายที่สอง เห็นว่าคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากจะตกได้แก่ผู้มีหน้าที่รับไถ่ โดยให้เหตุผลว่ามาตรา 492 เป็นเพียงแต่บัญญัติว่าให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกแก่ผู้ซื้อ ซึ่งน่าจะหมายถึงกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์สินนั้น แต่การที่ใครจะได้คอกผลอะไรหรือไม่ นั้น มิได้พิจารณาจากมาตรา 492 แต่ต้องดูว่ากรรมสิทธิ์ในแม่ทรัพย์นั้นตกอยู่กับใครในขณะเกิดคอกผลกรณีขายฝากแม่โค เมื่อแม่โคตกลูกในขณะที่กรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่ ลูกโคก็ต้องเป็นของผู้ซื้อฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่นั้น ตามมาตรา 1336 อันเป็น

¹ พระยาวิฑูรธรรมพิเนต, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขายแลกเปลี่ยน, หน้า 193.

ให้จำเลยต้องชำระค่าเช่าที่กินบ้านเรือนตามสัญญาเช่าให้แก่โจทก์จนถึงวันที่ไคว่ร้างเงินต่อศาลคือวันที่ 20 กันยายน 2498"

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ ผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่ศาลพิพากษาให้นางสายใจ ไถ่ที่ดินที่ขายฝากได้ในวันที่ 17 มีนาคม 2494 ย่อมถือได้ว่านางสายใจ ไถ่ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว ฉะนั้น ตามมาตรา 491, 492 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจึงน่าจะตกให้แก่นางสายใจ ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม 2494 มิใช่วันที่ 20 กันยายน 2498 ซึ่งเป็นวันที่นางสายใจนำเงินค่าไถ่มาวางศาล เพราะการใช้สิทธิไถ่โดยชอบหรือไม่ การชำระเงินไถ่และการจดทะเบียนแก้ไขการไถ่ถอน ควรจะแยกออกเป็นคนละตอนต่างหากจากกัน เมื่อมีการใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้วผู้เขียนจึงเห็นว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากควรจะคืนกลับมายังผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่คนอื่นทันทีโดยผลของกฎหมาย

แต่อาจมีข้อโต้แย้งไคว่ว่า สำหรับทรัพย์สินประเภทมีทะเบียนเช่น อสังหาริมทรัพย์ อาจจะมีปัญหาเนื่องจากหลักสันนิษฐานตามกฎหมายนั้น บุคคลใดมีชื่อในทะเบียน ถือว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

สำหรับข้อโต้แย้งนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่า การแก้ไขรายการในทะเบียนเป็นเรื่องที่จะต้องดำเนินการตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินไคว่ร้างหลักเกณฑ์ไว้ ซึ่งเป็นเรื่องภายหลังจากการที่ได้ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว ผู้เขียนใคร่ขอยกคำวินิจฉัยตอนหนึ่งในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 296/2482 ซึ่งศาลฎีกาใช้คำว่า "การไถ่ถอนการขายฝาก แม้ยังมีไถ่แก้ทะเบียนก็ผลบังคับได้ในระหว่างคู่กรณี ผู้ขายฝากซึ่งมีสิทธิไถ่ถอนมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ซื้อฝากแก้ทะเบียนได้"

7.2 ปัญหาเกี่ยวกับคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝาก

สืบเนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 492 ดังกล่าวข้างต้นจึงมีปัญหาว่าทรัพย์สินที่ขายฝากหากเกิดคอกผลในระหว่างการขายฝาก เมื่อมีการไถ่แล้วคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากดังกล่าวนี้จะตกให้แก่ใครในระหว่างผู้มีหน้าที่รับไถ่และผู้มีสิทธิไถ่

ความหมายของคอกผล

คอกผลของทรัพย์สินนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 111 ใคว่บัญญัติไว้แบ่งเป็น 2 ชนิด กล่าวคือ

หลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ แม้จะมีการไถ่ถอนกันภายหลังก็ไม่ทำให้หลักกฎหมายดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป เพราะใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินผู้นั้นย่อมได้ครอบครองอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้น

ได้มีเหตุผลอีกประการหนึ่งว่า การถือเอามาตรา 492 เป็นบทยกเว้นมาตรา 1336 นั้นน่าจะเป็นความเห็นที่ไม่ชอบ มาตรา 492 ไม่มีความพอให้แปลได้เช่นนั้น เพราะมาตรา 1336 บัญญัติไว้เป็นหลักอย่างชัดแจ้ง ว่าครอบครองของทรัพย์สินย่อมได้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ มาตรา 492 ไม่ได้กล่าวเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ และถ้าจะถือว่ามาตรา 492 ยกเว้นมาตรา 1336 ผลเสียหายก็ย่อมจะเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่อย่างมากมาย ทั้ง ๆ ที่บุคคลดังกล่าวนี้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายฝากในขณะนั้น เพราะถ้าหากผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่ใช้ครอบครองหรือทำลายครอบครองให้หมดสิ้นไปโดยอำนาจแห่งความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 เมื่อผู้มีสิทธิไถ่ใช้สิทธิไถ่แล้วก็ย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่ชดเชยค่าทดแทนให้แก่ตนได้ ซึ่งไม่น่าจะเป็นเช่นนั้น อนึ่ง การแปลกฎหมายให้จำกัดสิทธิของบุคคล ทั้ง ๆ ที่มีตัวบทกฎหมายรับรองสิทธิของเขาอยู่แล้วนั้น หาชอบด้วยหลักการไม่¹

สำหรับความเห็นฝ่ายนี้ได้มีคำพิพากษากฎีกาที่ 656/2517 ระหว่างนางอุบล วสุวัต โจทก์ นายบุญเลิศ กุลประคิษฐ์ จำเลย วินิจฉัยคดีดังนี้สนุนไว้ความว่า "ครอบครองของทรัพย์สินที่ขายฝากซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างกำหนดเวลาขายฝากย่อมตกได้แก่ผู้ซื้อฝาก ที่มาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า ทรัพย์สินซึ่งขายฝากถ้าไถ่ภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลยนั้น หมายถึงเฉพาะตัวทรัพย์สินที่ขายฝากเท่านั้น ไม่รวมถึงครอบครองแห่งทรัพย์สินที่ตกเป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อฝากไปแล้ว เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น"

จะเห็นได้ว่า คำพิพากษากฎีกาที่ 656/2517 นี้ได้วินิจฉัยวางหลักไว้ 2 ประเด็น กล่าวคือ

¹ ไพจิตร บุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก, หน้า 164-165.

1. บทบัญญัติมาตรา 492 จะเกี่ยวกับเฉพาะตัวทรัพย์สินที่ขายฝากเท่านั้น ที่ถือว่าไม่เคยตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อฝากโดยไม่เกี่ยวกับคอกผลของทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใด

2. คอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างกำหนดเวลาขายฝากนั้นคู่สัญญาอาจจะตกลงกันกำหนดให้คอกผลดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดคนหนึ่งก็ได้ กฎหมายยอมรับว่ามีผลใช้บังคับได้ เพราะเป็นข้อตกลงที่ไม่ต้องห้ามตามกฎหมายซึ่งไม่มีกฎหมายขายฝากมาตราใดห้ามมิให้คู่สัญญาตกลงกันเกี่ยวกับคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝาก และข้อตกลงดังกล่าวก็ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนด้วย

สำหรับผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวความเห็นและเหตุผลฝ่ายที่สอง ที่ว่าคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากยอมตกได้แก่ผู้มีหน้าที่รับได้ และเห็นด้วยกับแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาที่ 656/2517 เพราะเป็นการยุติธรรมและเป็นการถูกต้องตามกฎหมายเมื่อบุคคลใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินโดยยอมได้คอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้น

เมื่อนักนิติศาสตร์เห็นว่ามาตรา 492 เป็นบทบัญญัติที่ไม่เกี่ยวกับคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากแต่อย่างใด แต่ก็ไม่มีกฎหมายขายฝากมาตราใดที่บัญญัติเกี่ยวกับคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากไว้โดยชัดแจ้งว่าคู่สัญญาพึงต้องปฏิบัติต่อกันเช่นไร โดยทั่วไปแม้จะใช้หลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 มาปรับว่าผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ผู้นั้นย่อมได้คอกผล แต่ในขณะที่กฎหมายขายฝากมีมาตรา 492 ซึ่งอาจทำให้เข้าใจว่ามาตรา 492 อันเป็นบทบัญญัติเฉพาะเรื่องหรือเอกเทศสัญญาเป็นบทยกเว้นมาตรา 1336 ซึ่งเป็นบทบัญญัติทั่วไปก็ได้ ผู้เขียนเห็นว่าเพื่อเป็นแนวทางเดียวกัน และเป็นการช่วยเหตุผลและหลักความถูกต้องที่เป็นธรรม จึงสมควรมีบทบัญญัติเกี่ยวกับคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นการเฉพาะไว้ อันจะเป็นการเน้นและชี้ให้เห็นว่ามาตรา 492 หาใช่บทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องคอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝากไม่ อันจะทำให้กฎหมายขายฝากสมบูรณ์สมดังเป็นกฎหมายในลักษณะเอกเทศสัญญาดังเช่นเดียวกับกฎหมายลักษณะจำนอง ซึ่งมีบทบัญญัติเกี่ยวกับคอกผลของทรัพย์สินที่จำนองไว้โดยเฉพาะในมาตรา 721 ความว่า "การจำนองไม่ครอบคลุมไปถึงคอกผลของทรัพย์สินซึ่งจำนอง เว้นแต่ในเมื่อผู้รับจำนองได้บอกกล่าวแก่ผู้จำนองหรือผู้รับโอนแล้ว คนจำนองจะบังคับจำนอง" ซึ่งหมายความว่า ตราบใดที่ยังไม่มีการบอกกล่าวการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองนั้น คอกผลของทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับจำนองซึ่งผู้รับจำนองจะ

บังคับเอาชำระหนี้ไม่ได้

7.3 ปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ไถ่

กฎหมายเรื่องขายฝากบัญญัติสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการส่งคืนทรัพย์สินที่ไถ่ไว้ในมาตรา 501 ความว่า "ทรัพย์สินซึ่งไถ่ ท่านว่าต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ แต่หากกว่าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อไซ้ร ท่านว่าผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน"

บทบัญญัติมาตรา 501 นี้ จะมีผลใช้บังคับเฉพาะกรณีที่ยุขายฝากได้ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่ผู้ซื้อฝากเท่านั้น จึงจะมีการส่งคืนทรัพย์สินกัน หากไม่มีการส่งมอบทรัพย์สินซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันว่ายุขายฝากไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินก็ได้ เพราะการโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สินเป็นคนละตอนกัน ปัญหาเกี่ยวกับการส่งคืนทรัพย์สินที่ไถ่ จึงไม่เกิดขึ้น ทั้งนี้โดยแลเห็นว่สภาพแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากอาจชำรุดทรุดโทรมหรือสึกหรอไปตามธรรมดา สภาพของทรัพย์สินอาจแตกต่างไปจากสภาพเดิมในขณะทำสัญญาหรือขณะมีการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อฝากก็ได้ กฎหมายจึงบัญญัติให้มีผลบังคับว่าต้องส่งทรัพย์สินคืนในสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ฉะนั้น แม้ทรัพย์สินที่ไถ่จะมีสภาพแตกต่างไปจากเดิมก็ตาม ผู้ใช้สิทธิไถ่พึงต้องรับคืนในสภาพดังกล่าวนั้น¹ เช่น วัวที่มีอายุมากเป็นต้น ส่วนการเรียกร้องใดๆ นั้น ต้องพิจารณากันว่าเป็นเพราะความผิดของผู้ซื้อหรือไม่อีกประการหนึ่ง

ในเรื่องการส่งคืนทรัพย์สินที่ไถ่นี้ มีปัญหาที่น่าพิจารณาอีกประการหนึ่งว่า ถ้าผู้ซื้อฝากได้ก่อสร้างโรงเรือนลงบนที่ดินที่รับซื้อฝาก เมื่อมีการไถ่และการส่งมอบที่ดินคืน ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากจะมีสิทธิและหน้าที่ต่อกันอย่างไรบ้าง

ที่ต้องพิจารณาปัญหาค้างกล่าวนี เพราะว่เมื่อทำสัญญาขายฝากกันแล้ว ผู้ซื้อฝากย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากโดยผลของกฎหมาย ดังนั้น ในฐานะเจ้าของผู้ซื้อฝากจึงอาจใช้สอยทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นได้ และโดยเฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเป็นที่ดิน หากผู้ซื้อฝากปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นลงไปในที่ดินนั้น เมื่อถึงคราวจะต้องส่ง

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 180.

คืนที่ดินให้แก่ผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่คืนอื่นแล้ว ในการส่งคืนดังกล่าวผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก จะต้องปฏิบัติต่อกันอย่างไรและโดยอาศัยหลักกฎหมายอะไร เพราะมาตรา 501 บัญญัติไว้ เพียงว่าให้ผู้มีหน้าที่รับไถ่ส่งคืนทรัพย์สินที่ไถ่ในสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ โดยมีใ้กล่าวถึง สิทธิและหน้าที่ซึ่งคู่สัญญาพึงต่อกันไว้แต่อย่างใด ซึ่งหากพิจารณาตามมาตรา 501 แล้วจะเห็นว่าผู้ซื้อฝากต้องส่งคืนที่ดินในสภาพที่มีโรงเรือนตั้งอยู่บนที่ดินนั้นให้แก่ผู้ขายฝาก ซึ่งผลบังคับเช่นนี้อาจมีผู้กล่าวว่าผู้ซื้อฝากยอมเป็นฝ่ายเสียประโยชน์อย่างแน่นอน และอีกนัย หนึ่งผู้ขายฝากไม่ควรจะเป็นฝ่ายไ้โรงเรือนนั้นไป ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้นผู้ซื้อฝากจะมีสิทธิไต่แย้ง หรือเรียกร้องประการใดไ้บ้าง

เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน จะเห็นได้ว่าโรงเรือนที่ผู้ซื้อฝากก่อสร้างลงบนที่ดินยอมถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินนั้นตามมาตรา 107 เพราะไม่เข้าลักษณะข้อยกเว้นที่ไม่เป็นส่วนควบตามความหมายในมาตรา 109 ด้วย กล่าวคือขณะก่อสร้างโรงเรือนผู้ซื้อฝากเป็นเจ้าของที่ดินแปลงนั้นอยู่ทำให้เป็นผู้ก่อสร้างโดยมีสิทธิในที่ดิน ของผู้อื่นไม่และมาตรา 107 วรรค 2 บัญญัติว่า "ใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันใด ย่อมมีกรรม สิทธิในบรรดาสวนควบทั้งหลายของทรัพย์สินนั้น" ซึ่งแปลว่า ทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบอยู่ในทรัพย์สิน อันใด จะมีเจ้าของหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่างหากไม่ได้¹ ฉะนั้น เมื่อผู้ขายฝากไถ่ถอนที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนมายังผู้ขายฝากตามมาตรา 491 ประกอบกับมาตรา 492 แล้วผู้ขาย ฝากเป็นเจ้าของที่ดินยอมมีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนที่เป็นส่วนควบนั้นด้วย ถือเป็นการไ้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบตามมาตรา 107 วรรค 2 และเป็นบทบัญญัติอันเด็ดขาด² นัย คำพิพากษาฎีกาที่ 688/2511 โดยมติที่ประชุมใหญ่ ระหว่างนายสมพงษ์ แจ่มมั่งคั่ง โจทก์ นางจรรยาศรี วิชยานนท์ จำเลย ซึ่งวินิจฉัยว่า "ตราบไ้ที่เรือนยังปลูกอยู่บนที่ดินที่จำเลยซื้อ มา เรือนยอมเป็นส่วนควบกับที่ดิน การที่จะก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในเรือนให้แยกออกต่างหากจาก ที่ดินจะทำได้ก็โดยการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1410

¹ พระยาเทพวิฑูร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-2 (พระนคร : โรงพิมพ์ ไทยพิทยา, 2509), หน้า 367.

² เรื่องเดียวกัน.

เมื่อโจทก์เพียงแต่จดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายเรือน หากได้จดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน โดยให้โจทก์เป็นเจ้าของเรือนพิพาทอันเป็นสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไม่ จำเลยซื้อที่ดินพร้อมด้วย เรือนซึ่งเป็นส่วนควบกับที่ดินและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว สิทธิของจำเลยใน เรือนพิพาทจึงดีกว่าของโจทก์"

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 501 ประกอบกับหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบแล้ว ผู้ซื้อ ผากหากมีสิทธิที่จะโต้แย้งโดยไม่ยอมส่งคืนที่ดินและโรงเรือนแก่ผู้ขายผากได้ไม่ ส่วนสิทธิเรียกร้องที่ผู้ส่งคืนทรัพย์สินจะมีต่อผู้ใช้สิทธิใดหรือไม่เพียงใดนั้น กฎหมายเรื่องขายผากมิได้กล่าวไว้ การโต้แย้งระหว่างผู้ส่งคืนทรัพย์สินและผู้ใช้สิทธิใดย่อมเกิดขึ้นอย่างแน่นอน แต่อย่างไรก็ดี ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิเรียกร้องดังกล่าวนี้ นักนิติศาสตร์ให้ความเห็นว่ากรณีที่ผู้ซื้อผากหรือผู้มี หน้าที่รับได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายผาก ยังไม่แน่นอนว่าจะได้กรรมสิทธิ์ตลอดไปหรือไม่ เพราะผู้มีสิทธิใดอาจได้คืนกลับไปได้อีก ดังนั้น จึงถือว่าผู้ซื้อผากหรือผู้มีหน้าที่รับได้นั้นเป็น เจ้าของที่ดิน มีเงื่อนไขตามมาตรา 1313 จึงต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ว่าด้วยลาภมิควรได้มาตรา 417 มาใช้บังคับ เพราะการที่ผู้มีหน้าที่รับได้ก่อสร้าง โรงเรือนลงบนที่ดินที่รับซื้อผากนั้นไม่ใช่การรักษาบำรุงและซ่อมแซมทรัพย์สิน¹

ผู้เขียนเห็นด้วยกับความเห็นนักนิติศาสตร์ดังกล่าวซึ่งนำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควร ได้มาใช้บังคับ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อผากที่สุจริตให้มีสิทธิเรียกร้องให้ชดเชยค่าใช้จ่ายจาก ผู้ใช้สิทธิใดตามส่วนเท่าราคาที่เพิ่มขึ้นได้ เพราะบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้มาตรา 406 ถึงมาตรา 419 นั้นเกิดขึ้นเพื่อให้กฎหมายมีผลสอดคล้องกับความยุติธรรม เช่นเดียวกับหนี้ใน มูลจัดการงานนอกสั่ง ผู้ที่ไต่สิ่งใดมาจากผู้อื่นโดยไม่มีสิทธิและเสียหายแก่เขา ต้องคืนสิ่ง ที่ไต่มาให้นั้นให้แก่เขาไป²

¹ ไพจิตร ปุณณพินธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายผาก, หน้า 177 - 178.

² จิตติ คิงศกัทธิย์ และยล ชีร์กุล, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 (พระนคร : โรงพิมพ์ไทยพิทยา, 2503), หน้า 413.

แต่อย่างไรก็ตาม การนำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับนั้น เป็นการพิจารณาเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ส่งคืนทรัพย์สินที่ไถ ซึ่งอาจมีข้อโต้แย้งไว้ว่าการที่ผู้ใช้สิทธิไถได้รับทรัพย์สินที่ไถคืนมาใช้เป็นการรับทรัพย์สินโดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ไม่ แต่เป็นการรับคืนตามข้อตกลงของสัญญาขายฝากต่างหาก เมื่อมาตรา 501 บัญญัติแต่เพียงว่า ผู้มีหน้าที่รับไถต้องส่งคืนทรัพย์สินที่ไถตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถโดยมิกล่าวถึงหน้าที่ของผู้ที่ไถทรัพย์สินคืนแต่ประการใดแล้วจะให้ผู้ใช้สิทธิไถต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้อย่างไร

อีกปัญหาหนึ่งที่น่าจะนำมาพิจารณาก็คือ คำว่า "โดยความผิดของผู้ซื้อ" ตามบทบัญญัติมาตรา 501 นั้น หมายความว่ารวมถึงการกระทำโดยความผิดของผู้มีหน้าที่รับไถคนอื่น และบริวารของผู้ซื้อด้วยหรือไม่ ?

ปัญหานี้ เมื่อพิจารณามาตรา 501 ซึ่งนอกจากจะบัญญัติว่าผู้มีหน้าที่รับไถต้องส่งคืนทรัพย์สินที่ไถตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถแล้ว ยังได้บัญญัติให้ผู้มีหน้าที่รับไถต้องรับผิดชอบทรัพย์สินที่ขายฝากถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไป เพราะความผิดของตน การที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ก็เพื่อป้องกันการกระทำอันมิชอบของผู้มีหน้าที่รับไถ มิใช่ถือว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแล้วตนจะกระทำอะไรได้ตามใจชอบได้ ทั้งถือเป็นข้อยกเว้นหลักทั่วไปเรื่องเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 อีกด้วย¹ และความรับผิดชอบดังกล่าวนี้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย แม้จะไม่มีบทตกลงกันมาก่อนดังเช่นที่บัญญัติไว้ในมาตรา 493 ที่ห้ามมิให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากก็ตาม

ในเบื้องต้น ความรับผิดในการชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ใช้สิทธิไถเพราะทรัพย์สินถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปนั้น ต้องเป็นเหตุและผลเนื่องจากความผิดของผู้ซื้อฝากเท่านั้น นัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 517/2495 ระหว่างนายกว้าง บุศตะจัน กับพวก โจทก์ นายคิวงษ์ แซ่คว้ง จำเลย หากทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปโดยเหตุประการอื่นอันเนื่องมาจากการใช้ทรัพย์สินนั้นตามปกติหรือเพราะเหตุสุจริต หรือภัยนอกอำนาจหรือ

¹ ไพจิตร ปุณฺณพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก,

ความผิดของบุคคลภายนอกแล้ว ผู้ใช้สิทธิไถ่ยอมไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้ซื้อฝากได้

กรณีความปัญหานี้ เนื่องจากบทบัญญัติใช้คำว่า "โดยความผิดของผู้ซื้อ" อาจทำให้มีความเห็นว่าเฉพาะผู้ซื้อเท่านั้นที่ต้องรับผิดชอบค่าสินไหมทดแทน ส่วนผู้มีหน้าที่รับไถ่คนอื่นหรือบริวารของผู้ซื้อหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่คนอื่นนั้นไม่มีความรับผิดชอบค่าสินไหมทดแทนแต่อย่างใด

สำหรับปัญหาข้างกล่าว อาจจะมีการคิดเห็นแยกเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่หนึ่ง เห็นว่าเมื่อบทบัญญัติมาตรา 501 จำกัดเฉพาะผู้ซื้อแล้วดังนี้ ผู้มีหน้าที่รับไถ่คนอื่นไม่ต้องรับผิดชอบค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิไถ่ การจะแปลความให้ผู้อื่นที่ทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียรับผิดชอบก็เป็น การแปล ความนอกหรือฝ่าฝืนตัวบทซึ่งมีความชัดอยู่แล้ว เว้นแต่ทายาทผู้ซื้อยอมสืบสิทธิและหน้าที่มาจึงต้องรับผิดชอบ และฝ่ายนี้เห็นต่อไปว่าแม้ผู้มีหน้าที่รับไถ่คนอื่นไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้มีสิทธิไถ่ตามมาตรา 501 ก็ตาม แต่อาจต้องรับผิดชอบต่อผู้มีสิทธิไถ่โดยหลักทั่วไปว่าความรับผิดชอบทางละเมิด โดยเห็นว่าสิทธิที่จะได้รับทรัพย์สินก็เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง การทำให้ทรัพย์สินที่ขายฝากอันเป็นวัตถุแห่งสิทธิเสียหาย ย่อมทำให้ผู้มีสิทธิไถ่ได้รับความเสียหายแก่สิทธิหรือทรัพย์สินของเขาด้วย²

กรณีที่สอง เห็นว่าถ้าจะแปลให้แคบ คือ หมายเฉพาะ "ผู้ซื้อ" แท้ ๆ แล้ว ความยุ่งยากอาจจะเกิดขึ้นได้ เช่น เมื่อผู้ขายฟ้องผู้ซื้อมิได้ เพราะไม่ใช่ความผิดของผู้ซื้อ แต่เป็นความผิดของภริยาผู้ซื้อ เช่นนี้ผู้ขายจะฟ้องภริยาผู้ซื้ออีกได้หรือไม่ เพราะถ้าจะฟ้องได้ก็ต้องฟ้องฐานละเมิด แต่อย่าลืมว่าในขณะที่ทรัพย์สินสูญเสียหายกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้ออยู่ ผู้ขายจะฟ้องฐานละเมิดได้อย่างไรในเมื่อตัวเองก็ยังมิได้เป็นเจ้าของ ถ้าทรัพย์สินสูญไปเสียก็ไม่มีโอกาสจะไถ่คืนได้ จึงน่าจะแปลให้กว้างรวมทั้งบริวารผู้ซื้อด้วย³

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 188.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 190-191.

³ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, หน้า 127.

สำหรับผู้เขียนเห็นว่าควรแปลความบทบัญญัติมาตรา 501 คำว่า "โดยความผิดของผู้ซื้อ" นั้น ให้หมายความคลุมการกระทำความผิดของผู้มีหน้าที่รับไถ่คนอื่นหรือบริวารของผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่คนอื่นด้วย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่ แต่หากจะแปลความดังที่เห็นแล้วก็อาจเกิดปัญหาว่าเป็นการแปลความนอก หรือฝ่าฝืนตัวบทซึ่งไม่เป็นที่ควรกระทำ แต่อย่างไรก็ดี ผู้เขียนเห็นว่าแท้จริงมาตรา 501 มุ่งจะคุ้มครองผู้ใช้สิทธิไถ่อันจะรับทรัพย์สินคืนโดยมีสภาพเช่นเดิม หรือมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ แต่คาดว่าเป็นเพราะการใช้ถ้อยคำทำให้ไม่อาจแปลความเป็นอย่างอื่นได้ ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าเพื่อให้กฎหมายขายฝากอันเป็นเอกเทศสัญญามีความยุติธรรมแก่คู่สัญญาทุกฝ่ายสมควรอย่างยิ่งที่จะแก้ไขถ้อยคำในมาตรา 501 เสียใหม่ให้สามารถและครอบคลุมตัวผู้มีหน้าที่รับไถ่หรือรวมทั้งบริวารของบุคคลเหล่านั้นด้วย

7.4 ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

โดยผลของสัญญาขายฝากผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่ย่อมไถ่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นตามมาตรา 491 บุคคลดังกล่าวนี้จึงอาจถือสิทธิภาระผูกพันใด ๆ หรือแม้แต่จำหนายทรัพย์สินที่รับซื้อฝากนั้นได้ และเมื่อผู้มีสิทธิไถ่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนคืนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นย่อมกลับมายังผู้ใช้สิทธิไถ่ โดยผลของข้อตกลงอันเป็นเงื่อนไขในสัญญาขายฝากที่ว่า "ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้" ตามมาตรา 491 ประกอบกับมาตรา 492 เมื่อผู้ซื้อฝากหรือผู้มีหน้าที่รับไถ่สามารถจัดการใด ๆ กับทรัพย์สินที่รับซื้อฝากนั้นได้ตามหลักแห่งกรรมสิทธิ์แล้ว เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนของผู้มีสิทธิไถ่ กฎหมายจึงได้บัญญัติมาตรา 502 วรรคแรกไว้ให้บุคคลผู้ไถ่ยอมรับคืนทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิมหรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่

ตามมาตรา 502 ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นผลบังคับโดยบทบัญญัติของกฎหมายที่ทำให้ผู้ใช้สิทธิไถ่ได้รับทรัพย์สินคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ที่ผู้ซื้อฝากหรือทายาทหรือผู้รับโอนเป็นผู้ก่อให้เกิดขึ้น โดยคู่สัญญาขายฝากไม่ต้องตกลงกันก่อนดังเช่นข้อตกลงตามมาตรา 493 แต่อย่างไรก็ดี มาตรา 502 จึงมีผลบังคับใช้ขึ้นต่อบุคคลผู้ทรงสิทธินั้น ๆ ได้

ข้อสังเกต

เนื่องจากกฎหมายบัญญัติให้ผู้ใช้สิทธิไถ่ได้รับทรัพย์สินคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ

จึงมีข้อที่น่าสงสัยแก่คำว่า คำว่า "ปลอดจากสิทธิใด ๆ" ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 502 นั้นมีความหมายแคบไหนดเพียงใด

คำว่า "สิทธิใด ๆ" ตามมาตรา 502 นั้นกฎหมายไม่ได้จำกัดความเป็นสิทธิอะไร ฉะนั้น ถ้าเป็นสิทธิแล้วทรัพย์สินที่ไต่ถามต้องปลอดจากสิทธิทั้งหลายเหล่านั้น¹ ดังนั้น "สิทธิใด" ดังกล่าวนี้อาจจะหมายถึงทรัพย์สินสิทธิ เช่น บุริมสิทธิ สิทธิยึดเหนี่ยว หรือ สิทธิจำนอง จำนำ หรือหมายความรวมถึงบุคคลสิทธิอีกด้วย เช่น สิทธิในการเช่า

ดังนั้น หากมีปัญหาว่า ถ้าผู้ซื้อฝากได้นำที่ดินที่รับซื้อฝากไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ไว้ เมื่อผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิใดคนอื่นไต่ถามที่ดินที่ขายฝากดังกล่าวนี้ ผู้ขายฝากจะได้ทรัพย์สินคืนโดยปลอดจากสิทธิจำนองนั้นหรือไม่

ปัญหานี้ นักนิติศาสตร์มีความเห็นแยกออกเป็น 2 ฝ่าย คือ

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่าเมื่อผู้ขายฝากไต่ถามที่ดินที่ขายฝากนั้น ผู้ขายฝากพึงต้องชำระหนี้ หรือไต่ถามการจำนองเสียก่อนแล้วจึงมาใช้สิทธิไต่ถามเอาจากผู้ซื้อฝากภายหลัง²

ฝ่ายที่สอง เห็นว่ามาตรา 502 วรรคแรก นี้เข้าใจว่าเป็นข้อยกเว้นของบทบัญญัติที่เกี่ยวกับสิทธิอื่น ๆ ตลอดจนทรัพย์สินสิทธิเพราะเป็นบทบัญญัติที่กล่าวไว้โดยเฉพาะเรื่องหรือจะกล่าวอีกนัยหนึ่งเป็นบทบัญญัติที่ทำให้สิทธิต่าง ๆ เหล่านั้นหมดสิ้นไป แม้จะเป็นทรัพย์สินสิทธิก็ตาม

คำว่า "ปลอดจากสิทธิใด ๆ" (free from any rights) อาจทำให้เห็นว่า

¹ ไพจิตร บุญพันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก, หน้า 193.

² ประพนธ์ ศำกะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย, หน้า 128. โดยเปรียบเทียบสิทธิจำนองกับสิทธิยึดเหนี่ยวซึ่งเป็นทรัพย์สินสิทธิเทียบเคียงกับความเห็นของผู้เขียนที่เห็นว่า ถ้าผู้ขายจะเอาที่ดินก็ต้องใช้ค่าชอมนำมาแล้วมาใช้สิทธิไต่ถามเอาจากผู้ซื้อใจจะเอาคืนจากอุเจย ๆ โดยมีได้ให้เงินค่าชอมนั้น เห็นจะไม่ได้เพราะสิทธิยึดเหนี่ยวถ้าเป็นบทบัญญัติให้มีสิทธิพิเศษอยู่ ทั่วทุกเปิดของทำให้น่าสงสัยอยู่มาก

มิได้หมายความว่าสิทธินั้น ๆ จะหมดสิ้นไป เพราะเป็นเรื่อง "ปกออกจากสิทธิ" เท่านั้น สิทธิ
นั้น ๆ ยังอาจมีอยู่สิทธิและหน้าที่ระหว่างคุณกรณีก็ยังมีอยู่ต่อกันตามสิทธินั้น แต่ที่จริงสิทธินั้น ๆ
ก็ระงับสิ้นไปแล้ว เมื่อเป็นเช่นนี้ผู้รับจำนองก็จะบังคับสิทธิของตนเหนือทรัพย์สินนั้นไม่ได้ ซึ่ง
เท่ากับสิทธิรับจำนองระงับสิ้นไปในตัว ผู้รับจำนองจะไปว่ากล่าวเอาจากใคร ตลอดจนผู้จำ-
นอง คือผู้ซื้อฝากหรือทายาทหรือผู้รับโอนก็ไม่ได้¹

แต่สำหรับผู้เขียนเห็นควายกับความเห็นฝ่ายที่สองที่ว่า เมื่อผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิไถ่
ได้ไถ่ถอนที่ดินแล้วสิทธิรับจำนองที่ดินแปลงที่ขายฝากดังกล่าวนั้นย่อมระงับสิ้นไปโดยผลของ
กฎหมาย ฉะนั้น ผู้ใช้สิทธิไถ่ยอมได้รับทรัพย์สินคืนโดยไม่ต้องมีการผูกพันกับผู้ทรงสิทธิจำนอง
แต่อย่างใด ซึ่งผลบังคับของมาตรา 502 วรรคแรกนี้จะเห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ประการหนึ่ง
แก่ผู้มีสิทธิไถ่ เพราะสิทธิใด ๆ อันหมายถึงพันธะความผูกพัน² จะไม่เป็นผลคือหรือเป็นประ-
โยชน์แก่ผู้มีสิทธิไถ่จึงไม่ควรจะตกติดไปพร้อมกับทรัพย์สินที่ไถ่

อีกประการหนึ่ง เมื่อแปลความว่าสิทธิใด ๆ ที่ไถ่ก่อให้เกิดขึ้นโดยผู้ซื้อฝากหรือทา
ยาทหรือผู้รับโอนระงับสิ้นไปโดยผลกฎหมายแล้ว หากต้องมีการจดทะเบียนไถ่ถอนการจำนอง
ที่ดินนั้นแต่อย่างใดไม่ เพียงแต่เมื่อมีการไถ่ถอนการขายฝากสิทธิใด ๆ นั้นย่อมระงับสิ้นไป
ผู้ใช้สิทธิไถ่ยอมไถ่ยื่นผู้ทรงสิทธินั้น ๆ ได้ แต่อย่างไรก็ดีการระงับสิ้นไปแห่งสิทธิดังกล่าวนี้
หมายความว่าระงับไปเฉพาะเพียงแต่ผลบังคับแห่งสิทธิดังกล่าวเท่านั้น แต่สิทธิและหน้าที่
ระหว่างผู้ทรงสิทธิกับผู้รับไถ่ตามมูลหนี้เดิมยังคงมีอยู่ต่อกันและสามารถเรียกร้องหรือ
บังคับกันได้ในมูลหนี้นั้น ๆ

ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งก็คือ คำว่า "ผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิม" ควรแปลความ
ครอบคลุมถึงผู้รับโอนจากทายาทของผู้ซื้อเดิมหรือจากผู้รับโอนด้วยกันหรือไม่

การที่ต้องพิจารณาปัญหาดังกล่าวนี้ เนื่องจากมาตรา 502 วรรคแรก ให้ออัยคำ
ที่ทำให้เข้าใจว่าผู้ใช้สิทธิไถ่จะได้รับทรัพย์สินที่ไถ่โดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ที่ก่อให้เกิดขึ้นโดย

¹ ไพจิตร ปุณณพินธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยขายฝาก,
หน้า 194-195.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 191.



เฉพาะผู้ซื้อฝากหรือทายาทของผู้ซื้อฝากหรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อฝากเท่านั้น หากเป็นสิทธิอันก่อให้เกิดขึ้นโดยผู้รับโอนจากทายาทของผู้ซื้อฝากหรือจากผู้รับโอนด้วยกันแล้ว ผู้ใช้สิทธิใดต้องรับทรัพย์สินที่ใดที่ยังคงมีสิทธิใด ๆ ผูกพันอยู่ ซึ่งถ้าแปลความคั่งนี้ย่อมมีผลกระทบต่องานของผู้ใช้สิทธิได้อย่างแน่นอน อย่างไรก็ตามมีผู้เห็นว่า คำว่า "ผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิม" ไม่น่าจะหมายความว่ารับโอนมาจากผู้ซื้อฝากโดยตรงเท่านั้น¹ ควรจะหมายความรวมถึงผู้รับโอนจากทายาทของผู้ซื้อฝากหรือจากผู้รับโอนต่อกันมาเป็นทอด ๆ ด้วย ซึ่งผู้เขียนเห็นด้วยกับการตีความเช่นนั้น

แต่อย่างไรก็ดี แม้มตรา 502 วรรคแรกจะมีผลให้ทรัพย์สินที่ไปหลุดจากสิทธิใด ๆ แต่ในขณะเดียวกันมาตรา 502 วรรค 2 ได้บัญญัติให้ผู้รับทรัพย์สินที่ใดต้องผูกพันอยู่กับสิทธิในการเช่าโดยบัญญัติว่า "ถ้าว่าเขาทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝาก อันใดจดทะเบียนเช่าคอกพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วไซ้ ทานว่าการเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเขายังคงมีเหลืออยู่อีกเท่าใดก็ให้คงเป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าปีหนึ่ง"

จะเห็นได้ว่า มาตรา 502 วรรค 2 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่าสิทธิในการเช่าจะตกติดอยู่กับทรัพย์สินที่ใดเฉพาะกรณีการเช่าทรัพย์สินที่ใดทำขึ้น และไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ขายฝาก นอกจากนั้นการเช่าดังกล่าว จะต้องจดทะเบียนไว้คอกพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว สิทธิในการเช่าจึงจะสมบูรณ์ และผูกพันผู้มีสิทธิใดได้แต่ต้องไม่เกินกว่า 1 ปี

ในมาตรา 502 วรรค 2 นี้คำสั่งเกณฑ์คำว่า "อันใดจดทะเบียนเช่า" นั้นจะหมายความเฉพาะการเช่าทรัพย์สินซึ่งตามกฎหมายบังคับว่าต้องจดทะเบียนตามมาตรา 538 เท่านั้น หรือจะหมายความรวมถึงทรัพย์สินทุกประเภทด้วย

กรณีนี้มีนักนิติศาสตร์มีความเห็นแยกเป็น 2 ฝ่ายคือ

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่าการเช่านั้นต้องจดทะเบียนคอกพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินประเภทใด เขากันนานเท่าใดก็ตาม มิฉะนั้นจะบังคับตามความในวรรคนี้

¹ เรื่องเดียวกัน, 192.

ไม่ได้¹

ฝ่ายที่สอง เห็นว่าต้องเป็นการเช่าที่กฎหมายบังคับว่าต้องจดทะเบียนการเช่าเท่านั้น คือการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า โดยให้เหตุผลว่ามาตรา 502 วรรค 2 ไม่มีลักษณะเป็นการบังคับว่าการเช่าทรัพย์สินทุกประเภทต้องจดทะเบียน²

ผู้เขียนเห็นด้วยกับความเห็นฝ่ายที่กล่าวว่าการเช่าที่กฎหมายบังคับว่าต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อันหมายถึงการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตามมาตรา 538 ทั้งนี้โดยเหตุที่ว่าพิจารณาตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินมาตรา 569 อันเป็นบทยกเว้นหลักที่ว่าสัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิแล้ว จะเห็นได้ว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติมาตรา 538 อันกฎหมายจะรับรู้หรือรับบังคับให้ไม่ได้นั้นย่อมระงับสิ้นไปเพราะการโอนกรรมสิทธิ์ ย่อมเป็นการเน้นให้เห็นว่าผู้ใช้สิทธิใดซึ่งรับคืนทรัพย์สินไม่ของผู้พันแต่อย่างใด ประกอบทั้งหลักบังคับตามมาตรา 502 วรรคแรกด้วย ฉะนั้น ผู้ใช้สิทธิใดซึ่งต้องผูกพันเฉพาะสัญญาเช่าที่ตามกฎหมายบังคับว่าต้องจดทะเบียนและได้จดทะเบียนแล้วเท่านั้น หากไม่เช่นนั้น จะกลายเป็นว่ามาตรา 502 วรรค 2 บังคับให้ผู้ใช้สิทธิใดของผู้พันต่อผู้เช่าทรัพย์สินทุกประเภทที่ได้จดทะเบียน ในขณะที่ตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินสัญญาเช่าทรัพย์สินบางประเภทย่อมระงับสิ้นไป ดังนี้ จะกลายเป็นว่ามาตรา 502 วรรค 2 หาได้บัญญัติสอดคล้องกับความตามมาตราแรกที่มีมุ่งจะคุ้มครองสิทธิใดแต่อย่างใดไม่

¹ ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะข้อชาย, หน้า 129.

² ไพจิตร บุญชูพันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยชายฝาก, หน้า 197-198.