

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-067578

เรื่อง สินไถ่สัญญาขายฝาก

คำถาม : กรณีที่ได้ทำสัญญาขายฝากกับผู้รับซื้อฝาก ต่อมาภายหลังต้องการเพิ่มสินไถ่จากที่กำหนดไว้ในสัญญา สามารถแก้ไขเหมือนเพิ่มลดระยะเวลาไถ่ได้หรือไม่ และถ้าได้จะมีขั้นตอนอย่างไรบ้าง

คำตอบ : ตามกฎหมาย “ขายฝาก” คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยัง ผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ดังนั้น สัญญาขายฝากก็คือสัญญาซื้อขายนั่นเอง ราคาซื้อขายจึงต้องชัดเจนขณะทำสัญญาขายฝาก จะเพิ่มหรือลดภายหลังไม่ได้ ส่วนสินไถ่ หมายถึง ราคาไถ่ถอนหรือราคาที่ซื้อคืนมา ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีสาระสำคัญคือ ถ้าขณะขายฝากไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด กฎหมายให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก แต่ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี กฎหมายให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี ด้วยข้อกฎหมายดังกล่าวผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจึงอาจตกลงกันเพิ่มสินไถ่จากที่กำหนดไว้ในสัญญาได้แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๖ มกราคม ๒๕๕๓